



HAL
open science

La rénovation énergétique des copropriétés en difficulté : la mise en oeuvre d'un " travail d'intéressement "

Arthur Hamidani

► To cite this version:

Arthur Hamidani. La rénovation énergétique des copropriétés en difficulté : la mise en oeuvre d'un " travail d'intéressement ". Architecture, aménagement de l'espace. 2023. dumas-04234322

HAL Id: dumas-04234322

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04234322>

Submitted on 10 Oct 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

La rénovation énergétique des copropriétés en difficulté : la mise en œuvre d'un « *travail d'intéressement* »



Arthur Hamidani

Master 2 Urbanisme et Aménagement

Parcours Ingénierie de l'Aménagement et du Développement
des Territoires en Transition

Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine de Grenoble

Sous la direction de Paulette Duarte

Membres du Jury :

Roux, Emmanuel, Maître de conférences, Université Grenoble Alpes

Duarte Paulette, Maître de conférences, Université Grenoble Alpes

Notice bibliographique

Projet de Fin d'Etudes Master *Urbanisme et Aménagement parcours IDATT*

Auteur/Autrice : HAMIDANI Arthur

Titre du Projet de Fin d'Etudes : La rénovation énergétique des copropriétés en difficulté : la mise en œuvre d'un « travail d'intéressement »

Date de soutenance : 07/09/2023

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme et de géographie alpine

Organisme dans lequel le stage a été effectué : SSOLIHA Rhône Grand Lyon

Directeur/directrice du Projet de Fin d'Etudes : Duarte Paulette

Collation : Nombre de pages : 170 / Nombre d'annexes : 12 / Nombre de références bibliographiques : 70

Mots-clés analytiques : *Copropriétés ; transition énergétique, rénovation énergétiques, travail d'intéressement*

Mots-clés géographiques : *Grand Lyon, Meyzieu*

Résumé 1

La rénovation énergétique du parc de logement privé apparaît comme indispensable pour la conduite d'une transition énergétique. En concentrant une part non-négligeable des passoires énergétiques en France, les copropriétés sont des cibles privilégiées de cet effort de rénovation. Néanmoins, leur mode de gestion collective nécessite de procéder à un travail de mobilisation des copropriétaires. De plus, en cumulant d'importants impayés, un désinvestissement des organes de gestion, une dégradation du bâti certaines copropriétés se trouvent être en difficulté. La rénovation énergétique fait désormais partie intégrante du traitement de ces difficultés. Pour autant, afin d'être réalisée, elle se doit d'être approuvée par les copropriétaires.

Ce travail vise donc à analyser l'ensemble des processus et mécanismes mis en place afin d'inciter à la rénovation énergétique des copropriétés en difficulté.

Résumé 2

Renewable energy of private housing is essential if we want to achieve an energy transition. Collective ownership account for a significant proportion of energy wastes in France, making them prime targets for this renovation effort. However, because they are managed collectively, it is necessary to mobilise the co-owners. What's more, some co-ownerships find themselves in difficulty as a result of a combination of high arrears, a lack of commitment on the part of the management bodies and deterioration of the building. Energy renovation is now an integral part of the solution to these problems. However, if it is to be carried out, it must be approved by the co-owners. The aim of this study is therefore to analyse all the processes and mechanisms put in place to encourage the energy renovation of condominiums in difficulty.

Remerciement

Je remercie ma tutrice de mémoire Paulette Duarte qui a su m'aiguiller quant à la manière de traiter mon sujet et qui a pu m'aiguiller et me conseiller tout au long de la production de ce travail.

Je tiens aussi à adresser mes remerciements à l'ensemble des copropriétaires et des professionnels interrogés.

Je remercie aussi l'ensemble des employés de l'association de SOLIHA pour leurs conseils et leurs encouragements dans la production de ce travail.

Enfin, je remercie mes correctrices de dernières minutes Pauline Boudin et Véronique Bauchet.

Table des matières

Remerciement	4
Introduction.....	8
Partie 1 : Copropriété et rénovation énergétique notions et processus à l'œuvre.....	12
1.1 Présentation des copropriétés : Histoire, fonctionnement et intérêt des recherches en Sciences Humaines et Sociales	12
1.1.1 Les copropriétés : une prise en compte croissante des recherches en Sciences Humaines et sociales.....	12
1.1.2 Le fonctionnement des copropriétés : un modèle d'habitat atypique.....	14
1.2 Définition des termes du sujet : copropriétés en « <i>situation de difficulté</i> » et « <i>rénovation énergétique</i> »	18
1.2.1 Les difficultés des copropriétés : une diversité de termes malgré un manque de prise en compte des occupants ?	18
1.2.2 Une approche conceptuelle de la rénovation énergétique	23
1.2.3 Pertinence et enjeux de la rénovation énergétique des copropriétés	26
1.3 La prise en comptes de la rénovation énergétique des copropriétés par la sphère publique.....	30
1.3.1 Le traitement législatif des copropriétés : vers une plus grande prise en considération des enjeux de dégradation et de rénovation énergétique ?.....	30
1.3.2 L'écosystème des dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique des copropriétés de la métropole lyonnaise	36
1.3.3 La place du travail d'intéressement dans les dispositifs publics d'observation et de redressement des copropriétés	42
Conclusion partie 1 :.....	46
Partie 2 : Une approche sensible du travail d'intéressement au sein des copropriétés en situation de difficulté.....	47
2.1 Le travail d'intéressement : une notion à définir	47
2.1.1 Définition du travail d'intéressement et de ses protagonistes	48
2.1.2 Une adaptation à la rénovation énergétique des copropriétés : les 6 dimensions de la mobilisation identifiées par I.Racine (2010)	53
2.1.3 Le rôle central de l'accompagnateur dans la rénovation énergétique et l'intéressement des copropriétaires	55
2.2 La mise en place d'une méthodologie qualitative	58
2.2.1 L'écosystème des acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés	58
2.2.2 Présentation de la méthodologie : répondre à un sujet encore inexploré.....	66

2.2.3 Une échelle nationale ou métropolitaine : un terrain à définir	69
2.3 Étude de cas de la mise en place d'un travail d'intéressement au sein d'un « <i>parc social de fait</i> » : les copropriétés des Plantées	76
Conclusion partie 2.....	84
Partie 3 : Quelle traduction opérationnelle du travail d'intéressement ?	85
3.1 Un ensemble d'outils et d'arguments au service du travail d'intéressement	85
3.1.1 Les mécanismes et les freins au travail d'intéressement.....	86
3.1.2 Un argumentaire au service de la rénovation énergétique	89
3.1.3 Les différents profils de copropriétaires : le cas particulier des propriétaires bailleurs	93
3.1.4 Quand commence et quand s'arrête le travail d'intéressement ?.....	96
3.2 Travail d'intéressement : une diversité de d'acteurs et de postures	99
3.2.1 Des copropriétaires acteurs du travail d'intéressement	99
3.2.2 Un investissement croissant des gestionnaires de copropriété dans les projets de rénovation énergétique	104
3.2.3 Un cadrage du travail d'intéressement par les acteurs publics	107
3.2.4 L'accompagnateur : le chef d'orchestre du travail d'intéressement	108
3.2.5 Le maître d'œuvre : « la caution technique » du projet de rénovation	113
Conclusion partie 3.....	115
Conclusion	116
Lexique	120
Bibliographie.....	121
Table des illustrations	127
Annexes	129
Annexe 1 : Tableau des plafonds de ressources de l'ANAH	129
Annexe 2 : Grille d'entretien Acteur Public.....	130
Annexe 3 : Grille d'entretien copropriétaires	132
Annexe 4 : Grille d'entretien accompagnateur SOLIHA	134
Annexe 5 : Grille d'entretien syndic de copropriété	137
Annexe 6 : Questionnaire à destination des chefs de projet de SOLIHA Rhône Grand Lyon	139
Annexe 7 : Rapport d'observation :	143
Annexe 8 : Rapport d'entretien informel	148

Annexe 9 Fiche d'entretien copropriétaire 1	150
Annexe 10 Fiche entretien copropriétaire 2	155
Annexe 11 : Entretien Métropole Lyon	159
Annexe 12 : Fiche entretien SOLIHA	162

Introduction

À l'heure de la prise de conscience et de la visualisation des effets du dérèglement climatique sur notre quotidien, la mise en œuvre d'actions et de moyens visant à lutter contre cette crise environnementale s'avère être, plus que jamais, indispensable.

Parmi la diversité des actions devant être menées tels que la protection de la biodiversité, la décarbonation de la production énergétique, l'arrêt de la déforestation, la réduction de la consommation de viande, la fin de la surconsommation... La réduction de la consommation énergétique et des émissions de polluants du parc résidentiel apparaît comme des enjeux centraux des politiques environnementales.

En réponse à ce constat, l'État français s'est fixé pour objectif l'atteinte de la neutralité carbone dès 2050, nécessitant ainsi une réduction de 40% de la consommation d'énergie depuis 2015 (Ministère de la transition écologie et Solidaire, 2020).

Il va sans dire que l'atteinte de cet objectif nécessite la mise en place d'actions multisectorielles ne pouvant se cantonner aux secteurs : productif, tertiaire ou agricole. Par conséquent, elle rend nécessaire la conduite d'un effort devant permettre une évolution des modes de vie, de consommation et d'habiter. Au vu de son poids dans les émissions de polluants, étudier la transition énergétique sous le prisme de l'habitat semble donc particulièrement pertinent. En effet, en se plaçant comme la troisième source d'émissions de GES depuis

2009 et en étant responsable de 19% des émissions de GES à l'échelle nationale (Secten, 2020), le secteur résidentiel apparaît comme une cible privilégiée de la transition énergétique. De plus, derrière un parc résidentiel national comptant 36 815 787 logements (Insee, 2020) se cachent 19,5% de passoires énergétiques (Secten 2020) mettant ainsi en lumière des enjeux environnementaux et sociaux qu'il convient de traiter.

Plusieurs solutions permettant de tendre vers une réduction des émissions de polluants des logements coexistent. Parmi celles-ci, la rénovation énergétique de l'habitat existant s'avère induire une plus faible pression sur les ressources naturelles que la construction de logements neufs. En effet, le processus de construction est 80 fois plus consommateur de matériaux que les opérations de rénovation. C'est en partie en raison de ce constat que le Grand Lyon s'est fixé comme pour objectif la rénovation de 200 000 logements à l'horizon 2030.

Il apparaît donc particulièrement intéressant d'analyser la traduction opérationnelle de tels objectifs en raison de la nécessaire mise en adéquation d'intentions publiques et d'aspirations personnelles qu'ils induisent.

Une première difficulté réside dans le respect du droit de propriété compliquant ainsi l'intervention publique sur des demeures privées. À cela s'ajoute l'investissement, financier, cognitif et temporel que nécessite la mise en œuvre d'une rénovation énergétique. De ce fait, l'atteinte de ces objectifs de rénovation énergétique doit résulter d'une volonté directe des propriétaires.

De plus, malgré une prise de conscience croissante des enjeux climatiques se traduisant par l'organisation de manifestations et de marches pour le climat, la sensibilité aux enjeux environnementaux

ne constitue pas un trait de caractère universel.

Enfin, la rénovation énergétique nécessite un investissement financier important ce qui constitue le principal frein à sa réalisation. Hélas, la mise en place d'aides publiques ne semble pas permettre de dépasser pleinement cet obstacle.

Ainsi, pour atteindre les objectifs de massification de la rénovation fixés par les pouvoirs publics, un effort d'incitation des propriétaires à la rénovation énergétique doit être entrepris. Pour cela, un ensemble de mécanismes incitatifs devant permettre d'assurer la montée en compétences ainsi que la bonne compréhension des enjeux ainsi que des bénéfices en termes de confort et de réduction de consommation par les copropriétaires doivent être mis en place. Ces mécanismes prennent à forme d'un processus que nous qualifierons par la suite de « *travail d'intéressement* ».

Étudier la mise en place du travail d'intéressement à la rénovation énergétique du parc de logement nécessite de délimiter le modèle d'habitat étudié. La rénovation énergétique des copropriétés étant soumise à un mode de décision collective et impliquant une diversité d'acteurs apparaît comme un objet de recherche particulièrement intéressant pour analyser la mise en œuvre du travail d'intéressement.

Loin d'être anecdotiques, les copropriétés représentent 722 220 logements soit 43,8% du parc de logements du Grand Lyon (RNC 2023, Insee 2020). Ce modèle d'habitat est soumis à une gestion collective pouvant s'apparenter à une forme d'expression démocratique à une échelle ultra-locale. La prise de décision y nécessite alors la mise en accords de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs aux aspirations, aux besoins et au niveau de vie hétéroclites. À cela s'ajoutent des rapports entre copropriétaires

qui oscillent entre des relations de voisinage et d'associé (Simon, 2013) induisant la présence de processus sociaux particulièrement intéressants à observer. De plus, la rénovation énergétique des copropriétés mobilise une pluralité d'acteurs tels que : le conseil syndical, le syndic de copropriété, le syndicat de copropriétaires, le maître d'œuvre, des associations, des pouvoirs publics, des acteurs de terrain et un accompagnateur. Une analyse du degré d'influence de chacun de ces acteurs apparaît comme particulièrement intéressante à mener. On notera par ailleurs une investigation relative faible de l'objet que constituent les copropriétés par les Sciences humaines et sociales en France.

Nous nous intéresserons plus particulièrement au cas des copropriétés en difficulté au sein desquelles l'ensemble des difficultés précédemment évoquées se trouve être exacerbé. Les copropriétés en situation de difficulté s'ancrent bien souvent dans une spirale de dégradations induisant une augmentation du taux d'impayés, une baisse d'attractivité, le départ des propriétaires occupants, une arrivée de population aux revenus modestes et une augmentation des propriétaires bailleurs. Ainsi, le traitement de leurs difficultés nécessite des interventions autant sur la gestion financière et la mobilisation des copropriétaires que sur la réalisation de travaux. Pour autant, la rénovation énergétique apparaît pourtant comme étant partie intégrante du processus de redressement des copropriétés :

« *Ça fait systématiquement partie des attentes, même en copro en difficulté, même s'il y d'autres choses à traiter que de la thermique.*

La thermique fait partie intégrale du programme ». (Entretien SOLIHA)

Au vu du déficit de mobilisation caractéristique de ces copropriétés, le travail d'intéressement semble viser un double objectif de rénovation énergétique et de redressement de la copropriété. Il vise ainsi à rendre le copropriétaire acteur du devenir de la copropriété. Ainsi, l'étude des copropriétés en difficulté sous l'angle de la rénovation énergétique apparaît comme particulièrement intéressant, car elle nécessite une approche pluridisciplinaire mêlant sociologie, urbanisme, géographie et faisant appel à des notions issues de la psychologie et du marketing sur certains points.

L'ensemble de ces constats et de ces données nous amène à nous remettre en question les processus mis en œuvre pour engager les copropriétaires vers un processus de rénovation énergétique. Comme nous avons pu l'évoquer, les copropriétés en situation de difficultés souffrent d'un déficit de mobilisation pourtant nécessaire au vote des travaux de rénovation énergétique. Il convient donc d'interroger et d'analyser la traduction opérationnelle de ce que nous nommerons « *le travail d'intéressement* ». Pour cela une analyse des postures, des argumentaires, des outils et des mécanismes mobilisés par les professionnels s'avère être indispensable. Afin de déterminer les dates de début et de fin du travail d'intéressement, il conviendra aussi d'interroger les étapes du projet de rénovation au sein desquelles interviennent les processus

d'incitation.

La pluralité des publics ciblés par le travail d'intéressement nous amènera à nous demander comment ce dernier s'adapte à l'interlocuteur.

Enfin, notre dernier questionnement visera à déterminer la manière dont ce dernier peut être ajusté au contexte particulier des copropriétés en situation de difficulté.

À cette problématisation, s'ajoutent plusieurs hypothèses qui ont guidé ce travail de recherche :

Premièrement, nous sommes parties du postulat que travail d'intéressement repose en grande partie sur la mise en place d'un argumentaire devant être adapté en fonction des copropriétaires. Cela nécessite un travail d'identification des aspirations, des sensibilités et des valeurs des copropriétaires.

Deuxièmement, afin de mener à bien le travail d'intéressement, l'accompagnateur se doit d'adopter une approche à la fois collaborative et coercitive. Ainsi, l'ensemble des réglementations restreignant progressivement la possibilité de mettre en location les passoires thermiques¹ représentent un des principaux outils à disposition des accompagnateurs.

Enfin, certains préconçus portant sur les rôles des acteurs de la rénovation énergétique dans le travail d'intéressement se doivent aussi d'être formulés. Ainsi au vu des lectures réalisées, le gestionnaire de copropriété, malgré sa proximité et sa connaissance de la copropriété, n'est que peu impliqué dans le projet de rénovation énergétique.

¹ Nous faisons ici référence à la Loi Climat et Résilience qui sera détaillée dans le reste de la rédaction.

Les copropriétaires, bien qu'il soit le public ciblé par le travail d'intéressement, peuvent participer à sa mise en place et ainsi jouer un rôle d'incitation.

L'accompagnateur a un rôle central dans la conduite du travail d'intéressement qui constitue par ailleurs une part importante de son travail.

Afin de répondre à la problématique précédemment détaillée et pour vérifier la véracité des hypothèses avancées, la mise en place d'une méthodologie de recherche fut nécessaire.

Cette dernière comprend un état de l'art portant sur les thématiques de la dégradation et du traitement des copropriétés en situation de difficulté², de la rénovation énergétique et des processus de mobilisation des individus. Cet état de l'art s'est vu être accompagné de la réalisation de 7 entretiens, dont 3 de manière informelle. La réalisation de ces entretiens informels a été permise par la mise en place d'un questionnaire auprès des professionnels de l'association SOLIHA. Enfin la mise en place d'un travail d'observation a pu être permise par la réalisation d'un stage au sein de l'association SOLIHA Rhône Grand Lyon.

Afin de répondre à la problématique qui a été posée, nous proposerons dans une première partie une approche globale du sujet permettant d'appréhender les enjeux que ce dernier recouvre. Nous

présenterons le mode fonctionnement collectif d'une copropriété et le traitement de ces dernières au sein des Sciences Humaines et Sociales. Par la suite, nous reviendrons sur la notion de copropriété en difficulté et nous expliquerons pourquoi nous lui avons préféré le terme de « *copropriété en situation de difficulté* ». Nous présenterons ensuite les enjeux de la rénovation énergétique ce qui permettra de comprendre en quoi cette dernière s'avère désormais nécessaire dans la conduite d'une transition énergétique. Enfin, nous nous intéresserons aux dispositifs publics de traitement des copropriétés en situation de difficulté et les aides accessibles pour la rénovation énergétique de ces dernières.

Durant la seconde partie de ce travail, une approche théorique du travail d'intéressement sera présentée. Pour cela, nous définirons les différents stades de concernement des copropriétaires dans un contexte de rénovation énergétique. Nous en profiterons aussi pour présenter de manière détaillée notre méthodologie de recherche ainsi que sa mise en œuvre. Enfin, nous présenterons le contexte territorial ayant pu influencer les matériaux recueillis.

La troisième et dernière partie, visera à présenter la mise en œuvre opérationnelle du travail d'intéressement. Pour ce faire, nous présenterons les freins et les outils mis en œuvre dans le cadre de la conduite de ce dernier. Ainsi, nous verrons pourquoi l'argumentaire, dont nous proposerons une analyse, occupe une place centrale dans le travail d'intéressement. Pour finir, nous présenterons les rôles, les postures et la place des acteurs prenant part au travail d'intéressement des copropriétaires.

² L'utilisation du terme de "copropriétés en situation de difficulté" est expliqué dans la partie 1.2.1

Partie 1 : Copropriété et rénovation énergétique notions et processus à l'œuvre

Afin de répondre à cette problématique il convient dans un premier de définir les différentes notions nécessaires à la réalisation de notre travail de recherche. Nous proposons donc de présenter le fonctionnement des copropriétés afin de mettre en lumière l'atypisme de modèle d'habitat. Ce premier effort de définition nous permettra par suite d'appréhender la diversité des termes désignant les copropriétés en situation de difficultés ainsi que les réalités qu'elles recouvrent. Il conviendra aussi de replacer les processus de rénovation énergétique dans un contexte plus large : celui de la transition énergétique. Enfin, en se basant sur les textes législatifs, sur l'offre de subvention disponible ainsi que sur les dispositifs publics existants nous tenterons de comprendre comment les questions de rénovation énergétique et d'intéressement des copropriétaires sont prises en compte dans l'action publique.

1.1 Présentation des copropriétés : Histoire, fonctionnement et intérêt des recherches en Sciences Humaines et Sociales

Cette première sous-partie vise à retracer l'histoire de la prise en compte des copropriétés dans le champ de la recherche en Sciences Humaines et Sociales (SHS). Elle permettra aussi de définir le fonctionnement des différentes instances de la copropriété afin notamment de comprendre comment cela peut influencer sur les relations entre les copropriétaires ainsi qu'entre les occupants et l'immeuble.

1.1.1 Les copropriétés : une prise en compte croissante des recherches en Sciences Humaines et sociales

Le modèle d'habitat que constituent les copropriétés se retrouve dans de nombreux pays. Cependant le mode de fonctionnement et les origines des copropriétés diffèrent fortement. Par exemple à HongKong les copropriétés ne sont pas considérées comme des décideurs légitimes pouvant assumer la gestion des parties communes (Simon, 2022). Dans l'ancien territoire de l'URSS elles sont nées de la revente de logements sociaux alors qu'aux États-Unis elles peuvent prendre place dans des quartiers entièrement conçus comme des copropriétés. Malgré une diversité de formes leur généralisation à l'international a suscité la production de nombreux

écrits scientifiques. Ainsi, E.Simon a comptabilisé à minima 30 pays dans lesquels des écrits étaient dédiés à la question des copropriétés.

Malgré un fort développement des copropriétés au cours du 20^{ème} siècle³ les recherches en Sciences Humaines et Sociales (SHS) n'ont que peu porté sur ces dernières. En effet, bien que les copropriétés représentent une part non-négligeable des logements en France, la géographie, les sciences politiques, ou l'histoire ont préféré s'intéresser à des modes d'habitat tels que les squats et les habitats coopératifs représentant pourtant une part relativement faible des logements Français (Simon, 2013). À l'inverse le droit s'est quant à lui saisi bien plus tôt de la question des copropriétés, si bien qu'elle est devenue un objet de recherche spécifique de ce champ disciplinaire (Lefeuvre 2010, cité par Simon, 2013).

La prise en compte des copropriétés dans le champ des SHS c'est ainsi tournée vers l'étude du rôle des acteurs dans le cadre des processus de rénovation des copropriétés. C'est notamment le cas de Brisepierre qui a décrit la notion de « *leader énergétique* » que nous mobiliserons et que nous approfondirons dans la suite de ce travail. D'autres recherches se sont intéressées à l'étude de l'action publique sur les copropriétés dégradées mettant ainsi en avant certaines formes de désorganisation engendrées par l'action des pouvoirs publics (Debizet, 2010). Via la réalisation d'études de cas, d'autres chercheurs ont mis en avant les conditions de développement pouvant en partie expliquer les phénomènes de dégradation des copropriétés (Le Garrec, 2014) ainsi que les

processus à l'œuvre lors de la réalisation d'une rénovation énergétique (Brisepierre, 2016,2014). D'autres ont quant à eux mis en avant le besoin de renouveau du modèle juridique des copropriétés au vu des enjeux actuels auxquels elles doivent faire face (Lefeuvre et al, 2019).

À l'inverse E.Simon (2022), met en avant un manque d'investigations des SHS dans certains aspects des copropriétés. C'est le cas de l'étude notamment du rôle des syndicats, de la place des locataires et de la posture des bailleurs sociaux en tant que copropriétaires. Pour pallier ces manques le PUCA⁴ a lancé en 2021 un programme de recherche.

Ainsi, on observe l'émergence d'un nouveau champ de recherche portant notamment sur la rénovation énergétique des copropriétés. Cette émergence est fortement liée à l'augmentation de la prise en considération de la transition écologique (Simon, 2022).

³ Cf : partie 1.3.1 Le traitement législatif des copropriétés : vers une plus grande prise en considération des problèmes de dégradation et de rénovation énergétique ?

⁴ Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) est un service interministériel

1.1.2 Le fonctionnement des copropriétés : un modèle d'habitat atypique

La réalisation de travaux de rénovation énergétique des copropriétés est en grande partie assujettie à l'engagement des copropriétaires. Afin de comprendre la place centrale de ces derniers dans la gestion de la copropriété et dans la prise de décision relative à son évolution il convient de présenter le fonctionnement des copropriétés.

Dans cette partie nous décrivons donc le fonctionnement des différents organes de gestion ainsi que les principaux documents internes aux copropriétés afin de mettre en exergue le caractère atypique de ce modèle d'habitat.

La copropriété se compose de deux facettes qui sont intrinsèquement liées : son bâti et son organisation. Le bâti revêt une forme physique alors que l'organisation vise à assurer l'entretien ainsi que la gestion de ce dernier via la participation des propriétaires, des occupants et de certains acteurs externes. La copropriété est aussi un lieu de juxtaposition des espaces communs et privés. C'est en raison du partage d'espaces communs que la présence de règles de fonctionnement et d'institutions visant à assurer la pérennité du bâti apparaissent comme étant indispensables.

Le syndic, le conseil syndical et le syndicat de copropriétaires sont les trois grands organes de gestion régissant le fonctionnement de toutes les copropriétés. Le rôle de chacun de ses organes se concrétise durant les temps forts que représentent les assemblées générales. C'est lors de ces dernières que la grande majorité des

choix relatifs à la gestion de la copropriété seront discutés et soumis au vote.

Les termes syndic et syndicat proviennent du grec « *súndikos* » désignant la « *personne chargée de gérer les affaires, les intérêts communs d'une collectivité* » (CNRTL, date inconnue)

Le syndic de copropriété, étant aussi appelé « *syndic* » ou « *régie* »⁵ en fonction des territoires, est désigné, pour une durée de trois ans, par un vote à la majorité au cours d'une assemblée générale. Du fait de son rôle de mandataire il a la charge de la gestion des finances, de l'administration et de l'entretien de la copropriété. Ainsi il a notamment pour rôle de rédiger le budget prévisionnel, de s'assurer de l'exécution du règlement, d'organiser le vote en assemblée générale et peut en cas d'urgence exécuter des travaux nécessaires. Au sein du syndic un gestionnaire est désigné pour assurer le suivi du syndicat de copropriétaires. Certaines copropriétés, souvent de petites tailles, peuvent faire le choix d'engager un syndic bénévole.

Le syndicat de copropriétaires est quant à lui une personne morale de droit privé. Il est composé de l'ensemble des copropriétaires. Il se réunit au minimum une fois par ans au cours d'une assemblée générale durant laquelle l'ensemble des décisions relatives à la gestion de la copropriété sont actées sous forme de vote. Chaque copropriétaire dispose d'un ou plusieurs lots dont la surface totale détermine le nombre de tantièmes à leurs dispositions. C'est sur la base des tantièmes que reposent les règles de majorité durant les votes en assemblée générale. Par ailleurs, c'est aussi sur la base des tantièmes que sont calculés les montants des charges de fonctionnement et de travaux dont chaque copropriétaire doit

⁵ Ce terme est particulièrement utilisé au sein de la région lyonnaise.

s'acquitter. Les modalités de vote des travaux en assemblées générales dépendent de la nature des travaux. Par exemple, la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) sera votée à la majorité simple⁶ alors que le vote relatif à la réalisation de travaux d'économie d'énergie nécessitera une majorité absolue⁷ (Reverdy, 2022).

Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus en assemblée générale. Il s'agit de membres plus fortement impliqués dans la gestion de la copropriété. Parmi ses membres un président est élu. Ce dernier prépare et convoque les réunions du conseil syndical et en réalise un rapport d'activité. Le conseil syndical joue un rôle de gestion du syndic et de consultation notamment dans le cadre de la mise en concurrence des marchés.

À ces trois instances s'ajoute la présence de documents nécessaires au bon fonctionnement des copropriétés. Parmi ceux-ci on retrouve notamment la fiche synthétique de la copropriété qui est réalisée par le syndic et qui vise à informer les copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété⁸ et dont la mise à jour est réalisée tous les ans. Le carnet d'entretien, qui est aussi réalisé par le syndic, répertorie quant à les informations techniques liées à la maintenance et aux travaux déjà réalisés. Enfin le règlement de copropriété regroupe l'ensemble des règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires et des

locataires. C'est dans ce dernier que sont réalisés la répartition des tantièmes en fonction de chacun des lots.

La copropriété est assurément un mode d'habitat atypique du fait de son mode de gestion reposant sur une forme démocratique s'exprimant à une échelle ultra locale et nécessitant donc la mise en accords d'individus ayant des aspirations, des objectifs, et des visions potentiellement divergentes. En effet, les copropriétés abritent différents types d'occupants tels que les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs ainsi que les locataires. Ces différents statuts induisent par conséquent des perceptions et des objectifs quant à la gestion de la copropriété qu'il convient, autant que possible, de faire converger en vue de la mise en place d'un processus de rénovation énergétique. En guise d'illustration on peut notamment prendre pour exemple différents types de rationalités pouvant animer les copropriétaires (Lefeuvre, 2019). Parmi ces dernières, on retrouve notamment « *la rationalité économique du propriétaire* » renvoyant à la valeur financière du bien, la « *rationalisation économique de l'immeuble* » (Richard, 2014 cités par Lefeuvre en 2019) qui induit quant à lui un rapport spéculatif quant à l'immeuble. Les relations entre les différents occupants de la copropriété sont donc régies à la fois par des relations de voisinage et de co-responsabilité. La copropriété constitue une juxtaposition d'espaces publics et privés. Néanmoins il convient de nuancer le caractère perméable de

⁶ La majorité simple désigne la majorité des copropriétaires présents et représentés.

⁷ La majorité absolue désigne la majorité de l'ensemble des copropriétaires présents ou absents.

⁸ Elle contient notamment des informations relatives à l'organisation juridique, les caractéristiques techniques telles que le nombre de lots et les dates de construction des bâtiments ainsi que les caractéristiques financières de la copropriété.

ces espaces privés face à une intervention extérieure à la seule volonté du propriétaire. Ainsi, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précise depuis 30 octobre 2019 que « *Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires* ». De plus selon certains auteurs, la copropriété ne relève ni de l'espace privé ni de l'espace public (Simon, 2013). Par ailleurs, cette difficile articulation entre l'espace privé et public au sein de la copropriété peut aussi être la source de tension et de désagréments auprès des copropriétaires dont la réponse proposée est souvent de réaffirmer le caractère privé du lieu via la mise en place de travaux de résidentialisation. Ainsi, les copropriétés « *invitent à repenser les lieux de la ville, en faisant exploser le triptyque logement / quartier / espace public.* » (Simon, 2013, pp2).

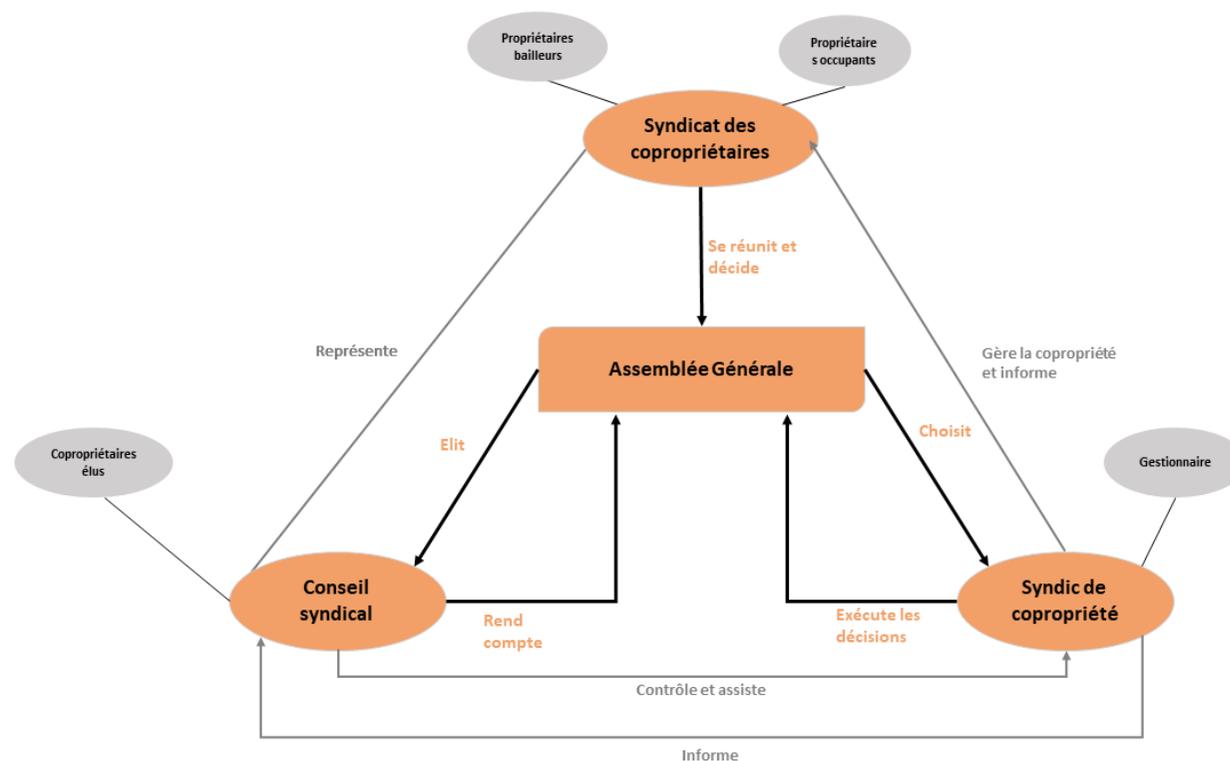


Schéma 1 Illustration du mode de gestion des copropriétés
Réalisation : auteur

Le fonctionnement de la copropriété repose sur une codification relativement forte. Cet ensemble de normes induisent une forme de théâtralisation de certains temps forts comme c'est le cas pour les assemblées générales (Lefeuvre et al, 2019). Pour autant, certains auteurs soulignent l'inadéquation d'une approche centrée uniquement sur sa forme juridique (Ibid, 2019). Il apparaît donc que les copropriétés doivent être étudiées sous le prisme des normes explicites et implicites qui la régissent (Ibid, 2019). Ces normes explicites font référence à l'encadrement législatif et réglementaire qui l'englobe. Les normes implicites n'ont pas quant à elles de fondement réglementaire, leur identification apparaît cependant comme centrale du fait que la prise de décision s'opère durant des temps et des lieux informels (Ibid, 2019) en raison notamment des relations de voisinage existantes au sein de l'immeuble. Dans le cadre de l'étude des facteurs favorisant la mobilisation des acteurs de la copropriété et le vote des travaux de rénovation énergétique l'étude des normes implicites apparaît comme primordiale. En effet, « *les facteurs qui amènent un syndicat de copropriétaires à prendre la décision d'effectuer des travaux n'est pas séparable de son fonctionnement quotidien.* » (Lefeuvre et al, 2019, pp7).

Ainsi les copropriétés doivent être comprises comme des systèmes nécessitant un travail de gestion et pour lesquels l'implication des copropriétaires est variable. Nous distinguons différents degrés d'implication : la participation à l'assemblée générale, la prise de parole en assemblée générale, la participation au conseil, syndical, le rôle de leader énergétique.

1.2 Définition des termes du sujet : copropriétés en « situation de difficulté » et « rénovation énergétique »

Dans cette deuxième sous-partie nous esquisserons les réalités décrites par les différents termes désignant des copropriétés faisant face à des difficultés tels que les « *copropriétés fragiles* », « *les copropriétés dégradées* » et « *les copropriétés en difficulté* ». Cette contextualisation permettra de justifier l'utilisation du terme « *copropriétés en situation de difficulté* » au cours de cette rédaction. Nous en profiterons aussi pour revenir sur les différents concepts englobant la notion de rénovation énergétique. Puis, nous démontrerons comment le travail de l'accompagnateur apparaît comme central dans la conduite des processus de rénovation énergétique ainsi que pour l'intéressement des copropriétaires.

1.2.1 Les difficultés des copropriétés : une diversité de termes malgré un manque de prise en compte des occupants ?

S'intéresser aux copropriétés en situation de difficulté nécessite de définir certains termes et d'appréhender les différentes difficultés que peuvent rencontrer les copropriétés. Pour cela nous proposons de revenir sur la diversité des termes désignant les situations de difficultés dans lesquelles s'ancrent certaines copropriétés. Nous identifierons ainsi un manque de prise en considération, par ces termes, des situations sociales de leurs

occupants auxquelles nous essayerons de remédier sur la base de la définition de la notion de « *classes populaires* » O.Schwartz (2011). À la suite de la présentation d'un exemple de copropriétés en difficulté nous soulignerons la diversité des causes des difficultés rencontrées par les copropriétés et nous verrons comment l'apparition de premières difficultés peut entraîner les copropriétés dans une spirale négative.

Une pluralité de termes, renvoyant à des réalités souvent proches ou complémentaires, coexiste pour désigner les situations de difficultés des copropriétés. Ainsi, les termes : « *copropriété dégradée* », « *copropriété fragile* », « *copropriété en difficulté* » semblent définir des réalités relativement proches. Pour autant, peu de ces termes ont fait l'objet d'une définition par les pouvoirs publics. En effet, seule la notion de « *copropriété en difficulté* » a été définie par le législateur. Cette dernière désigne les copropriétés dont le taux d'impayés atteint 25% (Loi : n°2021-1104 du 22 août 2021). À travers cette définition, apparut avec la loi de 1994, l'objectif du législateur était de différencier le traitement des copropriétés en situation de cessation de paiements de celui des entreprises elles aussi en cessation de paiements (Lefeuvre, 2010). Cela s'explique par l'inadéquation de la démarche au vu de l'absence de biens possédés par le syndicat de copropriété (Ibid, 2010).

Pour autant, les termes « *copropriétés fragiles* » et « *copropriétés dégradées* » ne bénéficient pas de cet effort de définition. De ce fait, elles regroupent bien souvent des réalités complexes et variables (Eva Simon, 2013). Bien que les « *copropriétés fragiles* » ne disposent pas de définition d'ordre législatif, l'ANIL et l'ANAH apportent des premières pistes de définition. Les copropriétés fragiles « *sont celles présentant des signes de premières*

fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique qui peuvent compromettre leur fonctionnement normal et les rendre à terme en difficulté. » (ANIL, 2020, page web).

L'ANAH désigne comme « *fragiles* » les copropriétés présentant un taux d'impayés compris entre 8% et 15%. Selon cette définition les « *copropriétés fragiles* » désigneraient un degré de difficulté moins élevé que celles rencontrées par les copropriétés dites « en difficulté ». Bien que cet effort de définition soit louable, le terme n'en reste pas moins large.

Le terme de « *copropriété dégradée* » renvoie quant à lui à la forme physique que revêt la copropriété et plus particulièrement à des situations dans lesquelles le bâti est endommagé. Du fait du fort lien entre la gestion et l'état physique de la copropriété, ce terme renvoie aussi à un ensemble de difficultés de fonctionnement rencontrées par la copropriété. Ce vocable désigne donc des copropriétés dont les dépenses sont supérieures aux recettes du syndicat de copropriétaires (Malgorn, 2020). Ces dernières ne disposent donc pas des moyens nécessaires à la réalisation des travaux d'entretien du bâti et des équipements conduisant ainsi à une dégradation de ces derniers.

La courte analyse de ces quelques définitions met en avant leur caractère éminemment technique des situations de difficultés rencontrées par les copropriétés. La manière dont les difficultés sont appréhendées souligne l'importance donnée à la gestion financière des copropriétés. Ainsi, un manquement quant à la prise en compte des occupants peut se faire ressentir. C'est en raison de ce manque

que nous partageons l'hypothèse selon laquelle les copropriétés en difficulté ne se caractérisent pas uniquement au travers de leur difficultés économiques mais aussi par des spécificités culturelles (Lefeuvre et Al, 2019) et sociales. Pour autant il convient néanmoins de préciser que dans les faits l'identification d'une copropriété comme étant en difficulté relève d'une démarche partenariale dont le taux d'impayé ne constitue qu'un indicateur parmi d'autres.

« Oui il y a des impayés, mais ce n'est pas ça qui justifie le fait de passer en copro en difficulté » (Entretien SOLIHA)

Il s'agit donc d'appréhender le phénomène des copropriétés en situation de difficulté⁹ sous un angle à la fois économique, social et organisationnel. En effet, au vu du travail d'observation réalisé au cours de mon stage au sein de la structure SOLIHA Rhône Grand Lyon et des lectures mobilisées, les copropriétés en situation de difficulté constituent le lieu de vie de d'une partie de ce que O.Schwartz nomme la « *classe populaire* ». Il convient donc de revenir sur la définition de notion de classe populaire afin d'appréhender les problèmes rencontrés par les habitants des copropriétés en situation de difficultés.

⁹ Et par conséquent la capacité de mobilisation des occupants dans un processus de rénovation énergétique.

La définition de la notion de « classe populaire » selon O.Schwartz (2011)¹⁰

« La classe populaire » est un terme regroupant différentes réalités. Cependant certaines constantes sont identifiables. Ainsi, les « classes populaire désigne des groupes disposant de spécificités culturelles¹¹ et une position sociale de « dominé » (Schwartz, 2011). Pour définir la notion de classes populaire O.Schwartz (2011) part du même postulat que M. Maget en comprenant le terme « populaire » comme dépeignant une situation dans laquelle les comportements d'un groupe sont éloignés de ceux du groupe dominant. Ainsi, la position de dominé apparait comme centrale dans la notion de « classe populaire ».

Cette situation de domination se caractérise par : une faiblesse des ressources financières des ménages induisant une forme d'insécurité économique sans pour autant dépendre d'une situation de grande précarité, un niveau social inférieur à celui de la classe dominante, ainsi qu'une forme de « soumission au destin » (Ibid, 2011, pp18) conduisant à un enfermement des individus au sein d'un territoire et d'un métier (Ibid, 2011). Cette faible mobilité sociale engendre une forme d'intériorisation de la position de dominé conduisant à un repli sur un cadre de vie perçu comme étant « sécurisant » (Ibid, 2011).

L'autre principal aspect définissant notion de classe populaire est celui de la séparation culturelle. Cette séparation s'opère par rapport au groupe dominant. On observe une forme d'opposition face aux

normes et aux éléments culturels du groupe dominant fortement valorisé dans le cadre scolaire¹². Cette séparation culturelle résulte aussi d'une volonté d'éloignement de la part des « classes populaires » s'expliquant en partie par un souhait de développer un mode de vie plus en adéquation avec les conditions de vie dont ils disposent (Ibid, 2011).

En somme le terme de « classe populaire » dépeint plus une situation de domination qu'une situation de difficultés uniquement économique. Elle se caractérise par spécificités culturelles différentes de la classe « dominante » pouvant déboucher sur des pratiques souvent considérées par ces derniers comme des mésusages. Dans le contexte des copropriétés ces mésusages peuvent par exemple prendre la forme d'une appropriation des parties communes servant par exemple d'espaces de stockage supplémentaire¹³. La prise en compte de ces spécificités culturelles apparaît donc comme essentielle pour l'étude et le traitement des copropriétés en difficulté.

¹⁰ L'ensemble du paragraphe ci-dessous se base sur l'article : Schwartz, O. (2011). Peut-on parler des classes populaires ? La vie des idées. fr, 49. https://laviedesidees.fr/IMG/pdf/20110913_schwartz.pdf

¹¹ Il est ici entendu par "spécificité culturelle" des pratiques différentes de la classe dominante.

¹² Ces éléments culturels font référence au maniement de l'écriture et du langage.

¹³ Cet exemple est issu des observations réalisées durant le stage.

Illustration d'une situation de difficulté : le cas de la copropriété des Bosquets de Clichy-Montfermeil (Le Garrec, 2014) :

La copropriété des Bosquets comporte 18 Barres de 4 à 8 étages et regroupe ainsi 7 000 logements construits en 1954 et 1970. Elle s'étend sur deux villes faisant l'objet d'un programme d'action publique. Elle comporte une population relativement précaire dans laquelle les CSP peu qualifiées et les individus non diplômés sont sur-représentés. Il s'agit d'une population majoritairement issue de l'immigration.

Le montant élevé des charges conduit à un appauvrissement des copropriétaires.

L'apparition des difficultés rencontrées par la copropriété s'explique en grande partie par les conditions de production de cette dernière. En effet, la production de logements, qui est le fait d'entreprises étrangères, a été permise par l'accès facilité à des taux avantageux. Cet accès facilité a conduit à une surproduction de logements et ainsi à une inadéquation entre l'offre et la demande. Ces sociétés ont donc fait le choix de mettre en location les logements sans pour autant régler les charges de copropriétés. Cela a conduit à une dégradation du bâti dû à un manque d'entretien, qui a engendré le départ des ménages les plus aisés et à une augmentation des charges participant au phénomène d'appauvrissement des occupants.

Cette courte présentation témoigne de l'origine diverse des difficultés que peuvent rencontrer les copropriétés, pouvant trouver leur origine lors de la conception initiale du projet (Cf schéma 2)

Malgré la diversité des termes désignant les copropriétés en situation de difficulté un certain nombre de caractéristiques communes peuvent être identifiées. C'est notamment le cas de la

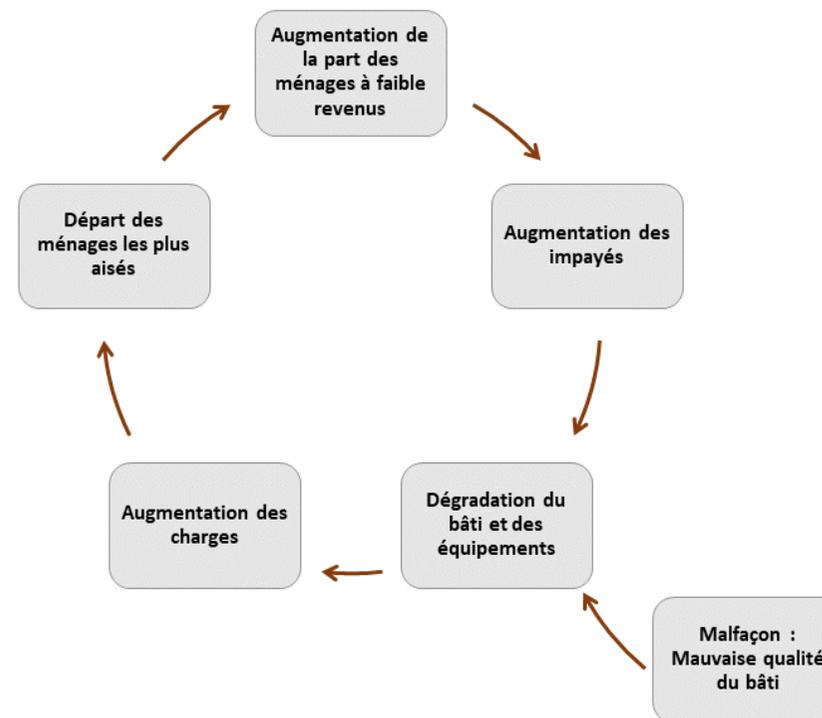


Schéma 2 : Spirale de dégradation des copropriétés inspiré de l'illustration pp8 du rapport « S'organiser et Agir contre les passoires énergétiques : un guide pour mobiliser en copropriété » Réalisation : auteur

dégradation du bâti, des montants de charges élevés, de la présence d'impayés, de leur occupation par une population modeste (Eva Simon 2013), de l'apparition d'un phénomène de dévalorisation immobilière, d'un désinvestissement des copropriétaires dans les organes de gestion et de la mauvaise image véhiculée par le quartier. Il est aisé de penser que l'intervention publique peut constituer une réponse permettant de pallier ces divers dysfonctionnements. Pour

autant comme nous le verrons à travers la présentation de la copropriété des Plantées à Meyzieu¹⁴ cette dernière peut s'avérer efficace et susciter la mise en place d'approche innovante.

De plus, comme nous avons pu l'évoquer précédemment l'apparition de premières difficultés peut engendrer un ancrage de la copropriété dans une spirale négative. Ainsi, la présence d'occupants en situation de précarité peut entraîner augmentation des taux d'impayés conduisant à une augmentation des charges en vue de garantir l'entretien des équipements et du bâti. La trop forte présence d'impayés engendre bien souvent une dégradation du bâti et des équipements pouvant s'accompagner du départ des occupants les plus aisés et par conséquent d'une précarisation d'autant plus forte de la copropriété.

Ainsi, le désinvestissement des copropriétaires constitue à la fois la cause et le résultat des difficultés rencontrées par les copropriétés. Afin d'éviter la mise en place de dispositifs engendrant une dépossession des copropriétaires de leur pouvoir de gestion sur la copropriété tels que les PDS, il convient de susciter leur mobilisation et leur intéressement pour la réalisation des travaux nécessaires au maintien en bon état du bâti et des équipements. Au vu des impacts écologiques du secteur du logement, et de la hausse du prix de l'énergie il semble d'autant plus intéressant d'engager une réflexion sur les processus permettant la mobilisation des

copropriétaires dans des démarches de rénovations énergétiques. En raison du besoin de considération des occupants dans le cadre de l'étude des processus de mobilisation, nous faisons le choix pour ce travail de ne pas nous cantonner à l'analyse des « copropriétés en difficulté ». Ce choix résulte du fait que les taux d'impayés ne constituent qu'un indicateur parmi d'autres de « l'état de santé » des copropriétés. Ainsi pour ce travail, nous utiliserons le terme volontairement large de « copropriété en situation de difficulté » pour désigner notre objet d'étude.

¹⁴ cf : 2.3 Étude de cas de la mise en place d'un travail d'intéressement au sein d'un « *parc social de fait* » : les copropriétés des Plantées

1.2.2 Une approche conceptuelle de la rénovation énergétique

Afin d'appréhender de manière globale la rénovation énergétique il semble nécessaire de la replacer dans un contexte plus large que constitue celui des transitions. La rénovation énergétique constitue ainsi un outil de la transition énergétique qui est elle-même une des traductions de la transition socio-écologique. Il convient donc de définir ces trois notions et les enjeux qu'elles induisent.

La notion de « transition socio-écologique » :

Les enjeux relatifs à la dégradation de l'environnement et au dérèglement climatique nécessitent des modifications dans nos manières de vivre, de produire, de consommer, d'occuper l'espace... Cela nécessite notamment de s'éloigner du modèle linéaire de production ayant notamment pour conséquences une surconsommation des ressources naturelles afin de s'orienter vers un modèle de développement plus sobre.

C'est ce que prône la notion de transition socio-écologique à travers une transformation profonde des systèmes (CGDD, 2017). Pour changer de modèle sociétal elle doit prendre la forme d'une mutation progressive des modèles économiques, énergétiques, sociaux... Du fait de l'impact et de la nécessaire mobilisation de l'ensemble des individus afin d'atteindre ses objectifs la transition écologique revêt nécessairement un caractère profondément social c'est pourquoi il convient de lui préférer le terme de « transition socio-écologique ». Cet aspect social est d'autant plus prégnant que

la transition socio-écologique doit être au bénéfice de tous et ainsi dépasser les inégalités de revenus qui définissent en parties les copropriétés en situation de difficultés sur lesquelles portera notre attention au cours de ce travail.

La transition socio-écologique revêt différentes dimensions qui peuvent notamment être d'ordre économique, social, productif et énergétique. C'est donc sur sa traduction énergétique que nous porterons notre attention.

La notion de transition énergétique :

La notion de transition énergétique fit son apparition à partir des années 60 avec le club de Rome. Sa diffusion s'opérera notamment à la suite de la conférence de Rio durant la fin des années 80 et le début des années 90 (Duruisseau, 2014). L'objectif central de cette dernière portera alors sur l'émergence d'un système énergétique plus « durable ».

Cependant, d'une manière plus pragmatique, l'histoire atteste de la réalisation de plusieurs transitions énergétiques.

Il peut alors s'agir de « transition énergétique de rupture » ou de « transition énergétique de substitution ». Les « transitions énergétique de rupture » induisent à la fois un changement du modèle sociotechnique et l'émergence d'une ou plusieurs énergies (Ibid, 2014) dont l'exemple le plus illustratif est celui du développement de l'électricité. Les « transitions énergétique de substitution » font quant à elles référence au remplacement d'une source d'énergie par une ou plusieurs autres (Ibid, 2014) comme ça a pu être le cas en France lors du développement de production d'électricité issue de la filière nucléaire.

Désormais, la notion de transition énergétique fait aussi et surtout référence aux objectifs de préservation de l'environnement et des ressources naturelles¹⁵. Ces objectifs de préservation de l'environnement et de ses ressources s'observent notamment au travers des divers définitions de la notion (Ibid 2014). Au sein du panel de définitions existantes deux constantes peuvent être identifiées : le développement des énergies décarbonées devant remplacer les sources d'énergie existantes ainsi que la notion de sobriété (Ibid, 2014) induisant une évolution des pratiques de consommation.

Néanmoins, les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs sont sources de débats. Ainsi, deux approches cohabitent, il s'agit de la « *transition faible* » et de « *la transition forte* » en référence aux notions de « *durabilité faible* » et de « *durabilité forte* » (Duruisseau, 2014). La première part du postulat que la technologie constitue un outil efficace (Zélem, 2018) et suffisant pouvant permettre la mise en place d'un mixte énergétique décarboné (op.cit, 2014). Elle renvoie ainsi à la transition énergétique de substitution évoquée précédemment. La deuxième souligne quant à elle le besoin de transformation du modèle sociotechnique dominant (Ibid, 2014). Ce qui induit par conséquent une évolution, voire même une transformation des modes de vie devant être compris comme un ensemble de facteurs matériels et idéels (Maresca et Dujin, 2014)

¹⁵ Source : La mise en œuvre du Pacte vert européen à l'horizon 2050 : ambitions et contraintes. (2022, 19 janvier). vie-publique.fr. <https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/283361-pacte-vert-europeen-lhorizon-2050-ambitions-et-contraintes>

Il convient de garder à l'esprit que la transition énergétique est une question éminemment politique qui nécessite la prise en considération de plusieurs enjeux. Au sein d'un article paru en 2014 F.Collard identifie ces enjeux au nombre de quatre. On y retrouve alors la nécessité d'un approvisionnement constant en énergie, l'autonomisation d'un territoire quant à sa production d'énergie, la réduction de l'impact environnemental issu de la production et de la consommation d'énergie et enfin l'accessibilité financière de l'énergie (Collard, 2014) en vue d'une diminution des situations de précarité énergétique.

Ainsi, la transition énergétique regroupe une diversité d'initiatives comprenant notamment le développement des énergies renouvelables, la mise en place de réseaux de chaleur urbain, la réalisation d'actions de formation et de sensibilisation ainsi que la rénovation énergétique.

C'est plus spécifiquement sur cette dernière que portera notre regard.

La notion de rénovation énergétique :

Bien souvent l'application de la transition énergétique à l'échelle des logements trouve son pendant au sein des écoquartiers et de leur capacité de production des énergies renouvelables (Rainaud, 2011) la rénovation du parc bâti existant semble être une solution plus efficiente¹⁶ pour atteindre les objectifs de réduction des

¹⁶ En raison des plus faibles moyens financiers et techniques qu'elle mobilise et de l'ampleur plus importante des résultats et des publics visés.

émissions de GES. En effet, les processus de rénovation pallient aux problèmes liés à la construction de nouveaux logements¹⁷ ainsi qu'aux contraintes de limitation de l'artificialisation des sols imposées par l'objectif de ZAN de la loi Climat et Résilience. C'est pourquoi certains urbanistes conseillent alors de « *faire la ville sur la ville* » (Grisot, 2021) il s'agit donc de changer de paradigme afin de faire avec l'existant.

Au sein de sa thèse délivré en 2013, M.Falcon propose de définir la rénovation énergétique telles que : « *une remise en état d'un bâtiment existant aux performances thermiques dégradées au niveau d'un bâtiment récent avec des performances thermiques élevées.* » (Falcon, 2013 pp19). Bien que le critère de « *remise en état* » puisse être critiquable au vu des contraintes financières et organisationnelles des copropriétés en situation de difficultés, il est indéniable que l'objectif de la rénovation énergétique réside dans l'amélioration des performances énergétiques du bâti en question. Cette amélioration de la performance énergétique peut notamment prendre la forme de la mise en place de VMC, une isolation par l'extérieur et le remplacement des équipements de chauffage existants.

A notre sens, la rénovation énergétique se situe à la confluence des formes de transition faible et de transition forte (Duruisseau, 2014). Cela s'illustre par le fait que la rénovation énergétique s'incarne par la mise en place de solutions techniques et technologiques¹⁸ en vue d'une diminution de la consommation

¹⁷ Telles que les émissions de GES, extraction des ressources naturelles, artificialisation des sols, dégradation des écosystèmes...

d'énergie. Ces dernières trouvant leur place dans la notion de « *transition énergétique faible* ». Pour autant la rénovation énergétique revêt aussi bien souvent des enjeux de modification des comportements et des modes de vie faisant alors écho à la notion de « *transition énergétique forte* ». En effet, de la même tout comme la transition énergétique, la rénovation énergétique du bâti ne peut se suffire à elle-même. Elle nécessite des changements de pratiques de consommation peuvent en partie être permis par une montée en compétence des copropriétaires via la transmission d'informations quant consommation énergétique du bâti et aux potentielles solutions. Cette montée en compétences et en connaissances est le résultat de la réalisation d'étude sur le bâti prenant la forme de d'AUDIT énergétique et de DPE.

L'AUDIT énergétique est une analyse des performances énergétique de la copropriété débouchant sur la constitution de plusieurs scénarios de travaux. Le DPE est quant à lui complément de l'audit, il vise à mesurer la performance énergétique du bâti et ses émissions de GES et permet de réaliser l'étiquetage ¹⁹des logements ou des immeubles.

¹⁸ Comme par exemple : des capteurs de chaleurs ou des robinets thermostatiques.

¹⁹

1.2.3 Pertinence et enjeux de la rénovation énergétique des copropriétés

Le 8 avril 2021, à l'issue du conseil des ministres le gouvernement a fixé comme objectif une division par deux des émissions de gaz à effet de serre. La rénovation énergétique des logements apparaît comme étant une priorité des pouvoirs publics (ANAH, 2023)

Il convient alors d'objectiver et d'analyser la pertinence de la conduite de processus de rénovation des copropriétés au travers des données statistiques disponibles.

L'état énergétique du parc de logement :

Comme en témoigne le graphique (Cf : Graphique 1), le nombre de bâtiments basses consommations (BBC), c'est-à-dire disposant d'une étiquette énergétique A ou B apparaît comme relativement faible. Il ne concerne en effet que 3,3% des logements à l'échelle du Rhône et 4,4% des logements à l'échelle nationale (FIDÉLI, 2020). Il s'avère par ailleurs particulièrement difficile d'atteindre de tel niveau de performance via les actions de rénovation et réhabilitation du parc de logements. Un objectif plus réaliste serait alors de diminuer le nombre de passoires énergétique²⁰.

Répartition des logements selon leur étiquette énergétique



Graphique 1 Répartition des logements selon leur étiquette énergétique
source : Fidéli 2020

Avec 13,6% de passoires énergétiques au sein de son parc de logements contre 19,5% (Ibid, 2020) à l'échelle de nationale, le Rhône semble faire office de bon élève en la matière. Pour autant cela représente tout de même 122 564 logements (Ibid, 2020) dont l'efficacité énergétique peut être considérée comme médiocre et dont la mise en location sera interdite à partir de 2028²¹. En l'état actuel ce sont 308 390 logements qui seront interdits à location en 2034²² au sein du département du Rhône soit 42,1% des habitations

²⁰ Le terme "passoire énergétique" désigne les bâtiments classés en F ou G.

²¹ Cette interdiction fait suite à la loi Climat et Résilience de 2021

²² Il s'agit des logements classés E, F et G (Lois Climat et Résilience 2021)

(Ibid, 2020). Cela témoigne de l'importance du défi que constitue la rénovation énergétique du parc de logements.

Au vu de l'importance du nombre de passoires énergétiques, il convient d'identifier les types d'habitat ainsi que les occupants sujets à la précarité énergétique.

Le parc de logement social s'avère être moins concerné par les problèmes de précarité énergétique. En effet, à l'échelle nationale les passoires énergétiques représentent 7% du parc social contre 18,7% du parc privé (CGDD, 2020). Par ailleurs, avec 23% de logement d'étiquette F ou G, c'est le parc locatif privé qui concentre la plus grande part de passoires énergétiques. En effet, la part des propriétaires occupants de tels logements s'élève à 17% (Ibid, 2020). En 2022 plus d'un tiers des logements locatifs privés situés en copropriétés (39%) sont considérés comme étant des passoires énergétiques (ONRE, 2023). La rénovation énergétique des copropriétés apparaît alors comme un enjeu central en vue de l'atteinte des objectifs de transition énergétique.

Rénovation vs construction

Au vu de ces premiers constats il semble légitime de se questionner sur la pertinence d'entreprendre, dans le cadre de la transition énergétique, des processus de démolition-reconstruction. Le travail d'observation réalisé durant le stage en particulier durant le suivi de l'étude pré-opérationnelle sur les 7 copropriétés du quartier des Plantées à Meyzieu²³ a mis en évidence la volonté d'une partie des habitants de recourir à ce type d'opération. En effet, la mise en place de tels processus permet d'avoir une action globale sur le quartier et ainsi de le remodeler. Pour autant il convient de prendre en compte l'impact environnemental d'un tel processus.

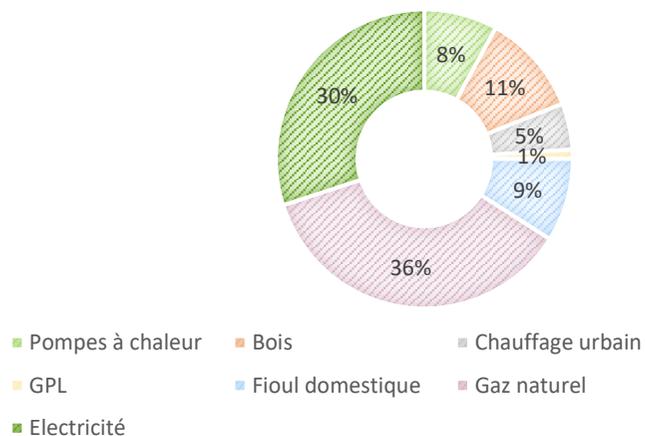
La construction d'un logement collectif est 80 fois plus consommatrice de matériaux que la mise en place d'opérations de rénovation ce qui induit une plus forte pression sur les ressources naturelles extraites (ADEME, 2020). De plus les processus de construction à neuf participent à la dynamique d'artificialisation des sols et à l'émission de Gaz à effet de serre. En matière de préservation de l'environnement la mise en place de processus de rénovation s'avère donc être plus pertinente que les processus de construction.

²³ cf : partie 2.3 Étude de cas de la mise en place d'un travail d'intéressement au sein d'un « parc social de fait » : les copropriétés des Plantées

Le chauffage, l'axe central de la rénovation énergétique :

Agir, à l'échelle du bâtiment, en faveur de la transition écologique nécessite d'identifier les postes de dépense énergétique sur lesquels il convient de concentrer les actions. Au sein des logements deux postes de dépense énergétique se démarquent : l'électricité et le chauffage. Entre 2012 et 2021, le chauffage a représenté 70% de l'énergie consommée par les ménages. En 2021, ce sont 66% des résidences principales qui utilisaient le Gaz ou l'électricité comme moyen de chauffage (Cf : Graphique 2). Pour autant, la conjoncture actuelle tend à accroître le poids du chauffage

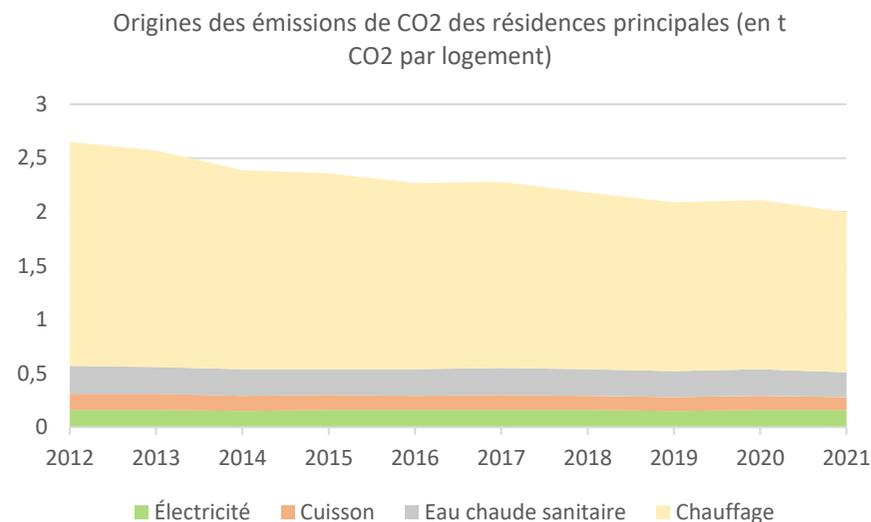
Répartition en (%) des résidences principales par énergie principale de chauffage



Graphique 2 Les principales énergies de chauffage utilisées dans les logements
Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES ; clé de répartition issue du Ceren

²⁴ Source : Tableau de suivi de la rénovation énergétique dans le secteur résidentiel. (s. d.). Données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement, et les transports.

dans les dépenses des ménages. En effet, les prix du gaz et de l'électricité ont respectivement augmenté de 82% et 84% entre 2007 et 2022²⁴.



Graphique 3 Origine des émissions de CO2 des logements
Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES ; clé de répartition issue du Ceren

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/tableau-de-suivi-de-la-renovation-energetique-dans-le-secteur-residentiel>

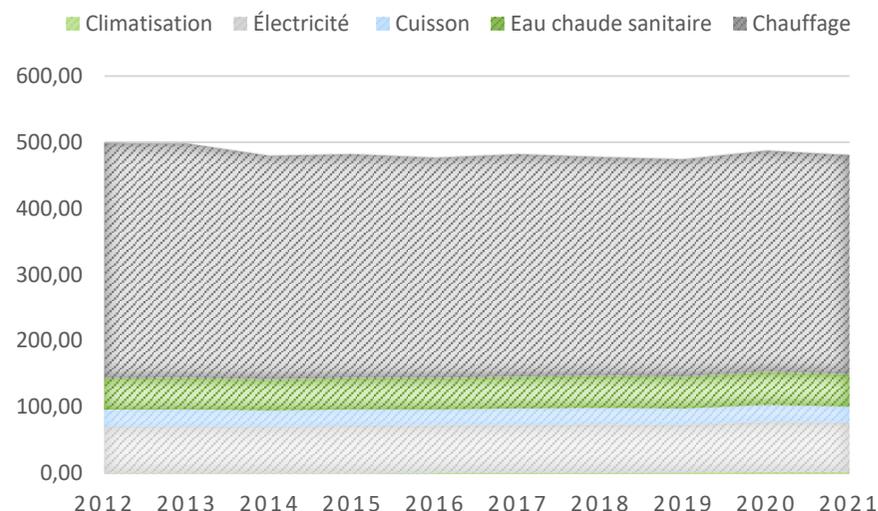
De plus, le chauffage constitue la principale source d'émissions de polluant des ménages. En effet, de 2012 à 2021 le chauffage a été responsable de 76 % des émissions de CO2 des logements. Le traitement des déperditions calorifiques des logements est donc comme central dans le processus de rénovation énergétique.

Ainsi, la rénovation des logements privés apparaît comme un outil central de la transition énergétique. Cela en raison des économies d'énergie qu'elle permet de réaliser ainsi que pour sa capacité à mobiliser une plus faible quantité de ressources naturelles par rapport aux constructions neuves.

De manière opérationnelle, la rénovation énergétique se traduit bien souvent par la réalisation d'isolation par l'extérieur, l'installation d'un réseau de VMC performant, le remplacement des menuiseries, l'isolation des planchés et des plafonds, le remplacement des occultants...

Par ailleurs on observe une adaptation des acteurs de la rénovation en raison du changement. En effet, le confort d'été fait l'objet du même traitement que le confort d'hiver. En, au vu de la proportion élevée de ménages modestes occupant des logements énergivores la rénovation énergétique du parc de logement semble se trouver au croisement d'enjeux sociaux et environnement.

Consommation d'énergie finale des logements (en twh)



Graphique 4 Consommation d'énergie finale des logements
Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES ; clé de répartition issue du Ceren

1.3 La prise en comptes de la rénovation énergétique des copropriétés par la sphère publique

Cette troisième sous-partie aura pour objectif d'étudier l'évolution du traitement des copropriétés en difficulté dans les textes législatifs, ainsi que les dispositions d'incitation à la rénovation énergétique de la loi Climat et Résilience. Nous nous intéresserons par la suite aux aides et aux dispositifs publics portant sur la rénovation énergétique des copropriétés afin d'identifier, en leur sein, les formes prises par le travail d'intéressement.

1.3.1 Le traitement législatif des copropriétés : vers une plus grande prise en considération des enjeux de dégradation et de rénovation énergétique ?

La copropriété constitue un mode d'habitat dont le développement et l'encadrement sont relativement récents. Il convient donc de détailler l'évolution du traitement par les pouvoirs publics et le législateur des enjeux liés à ce modèle particulier d'habitat. Ainsi dans cette partie nous tenterons de définir les origines du modèle juridique de copropriété nous aborderons par la suite l'émergence de la prise en considération des situations de difficultés par les pouvoirs publics.

Les origines des copropriétés

Jusqu'en 1938, c'est l'article 664 du Code Napoléon qui définissait le fonctionnement des copropriétés. Au vu de l'absence de disposition précisant la répartition des charges, le développement de l'électricité, du gaz et de l'eau courante rendra obsolète cet article. La loi de 1938 en définissant les contours des différents organes de gestion actuels (Simon, 2017), viendra pallier ces problèmes.

La Seconde Guerre mondiale, qui aura pour conséquence de nombreuses dégradations et destructions du bâti ainsi que le rapatriement des Français d'Algérie, engendra une explosion du besoin en logement. Afin de répondre à ce besoin on assistera à la mise en place d'une politique de construction massive de logements marquant ainsi le développement de la production en série de logements ainsi que la généralisation de l'eau courante et de l'électricité (Ibid, 2017). Cet effort de construction aura pour effet d'augmenter le nombre et la taille des copropriétés. C'est d'ailleurs le développement des copropriétés de grandes tailles qui rendra caduque la loi de 1938 par la quasi-impossibilité d'obtenir le vote des travaux à l'unanimité pourtant prévu par cette dernière.

Cette inadéquation du cadre législatif avec les problèmes actuels rencontrés par les copropriétés, conduira à la rédaction de la loi du 10 juillet 1965. Ce texte législatif permettra la création d'un nouveau statut de copropriété encore en place de nos jours et marquera une forme d'appropriation par le ministère de la justice de ce mode d'habitat.

Pour autant la promulgation de ce nouveau statut n'aura pas pour effet de simplifier les règles de fonctionnement. En effet, elle a conduit à une multiplication des règles de majorité régissant, en fonction de leur nature, le vote des travaux (Brachet, 2016). Cela

s'observe au travers de la coexistence des règles de majorité absolue et de majorité qualifiée, la première étant requise pour l'exécution de mesures visant à une amélioration ou une transformation d'un ou plusieurs équipements et la deuxième étant mobilisée en vue de la réalisation de travaux de surélévation du bâti (Ibid, 2016). Cette complexification conduira à la constitution d'un ensemble de spécialistes du droit de la copropriété réunissant des magistrats, des juristes des universitaires et des géomètres regroupés au sein d'une chambre nationale des experts en copropriété. (Lefevre, 2010). Bien que le vote des travaux ne nécessite plus un vote à l'unanimité certains auteurs (Lefevre, 2010) souligne tout de même l'inadéquation de loi de 1965 pour les copropriétés de grande taille.

Des territoires pionniers dans le traitement des copropriétés

Malgré la constatation par les acteurs locaux des premiers enjeux de dégradation des copropriétés, dont les principales causes résident bien souvent dans leurs malfaçons, la mise en place de dispositifs publics se fera attendre. En effet, de 1975 à 1987 l'action publique se concentrera sur la rénovation des logements obsolètes majoritairement concentrés dans les centres anciens dégradés, sur la résorption des bidonvilles et sur les difficultés du parc de logements public (Simon, 2017).

Au cours des années 80 jusqu'au début des années 90 l'intervention sur les copropriétés sera différente en fonction des territoires et de leurs caractéristiques. Cette intervention différenciée trouve son explication dans le développement hétérogène des copropriétés sur le territoire français.

On a ainsi pu assister à un développement accru des copropriétés au

sein des villes de Grenoble, Marseille, Lyon et de la région parisienne (Ibid, 2017). C'est donc au sein de ces territoires que le besoin d'accompagnement de certaines copropriétés se fit le plus fortement ressentir.

Ces territoires se sont donc placés comme des pionniers dans le traitement des problèmes liés aux difficultés financières, à la gestion et aux dégradations des copropriétés. C'est notamment le cas de Grenoble qui s'est engagé dans une démarche de traitement des copropriétés en difficultés dès les années 70 permettant aux acteurs locaux d'acquérir l'expérience nécessaire à la réalisation d'opérations de réhabilitation et de rénovation lourde du bâti (Op.cit, 2010).

Une demande d'intervention publique par les acteurs locaux

Ce sont d'ailleurs les acteurs locaux qui sont parmi les premiers à avoir formulé et mis en lumière les enjeux de dégradation des copropriétés. Cette mise en lumière s'est accompagnée de la demande, auprès de l'État, de la construction de dispositifs permettant l'intervention des services publics afin d'apporter des réponses au phénomène de dégradation (Lefevre, 2010).

Néanmoins, il faudra attendre 1987 pour voir émerger une prise en considération de cette demande par les pouvoirs publics qui se traduira par la constitution d'une commission spécialement dédiée à la question de la copropriété (Simon, 2017). Cette commission s'accompagnera de la mise en place d'un chargé de mission. Ce dernier aura comme fonction la production d'études sur le phénomène de dégradation des copropriétés ainsi que la conduite de négociations notamment auprès de l'ANAH afin de favoriser une intervention de l'État sur les copropriétés (Lefevre, 2010).

Malgré l'absence de dispositifs opérationnels spécifiquement dédiés au traitement des copropriétés, une intégration progressive de ces

dernières au sein des dispositifs pourra être observée (op.cit, 2017). Au même moment, un changement d'approche des pouvoirs publics dans le traitement de l'habitat se fera aussi ressentir. En effet, ces derniers qui était initialement focalisés sur la production de logements, se concentreront désormais sur l'amélioration des conditions de vie des ménages.

Les années 90-2000 : un renforcement de l'action publique

Les années 90 seront marquées par la mise en place d'une politique nationale d'intervention sur les copropriétés. Ainsi, en 1994 la loi relative à l'habitat²⁵ marquera l'institutionnalisation de la notion de « copropriété en difficulté » et témoignera d'une prise en compte par l'État des enjeux de dégradation (op.cit, 2010) et de difficultés financières des copropriétés. Afin de pallier aux difficultés financières des copropriétés en difficulté les textes de lois prévoient la mise en place d'un administrateur provisoire qui, par un accès partiel ou complet aux pouvoirs de l'assemblée générale, aura la charge de rétablir le bon fonctionnement de la copropriété (Saint-Alary-Houin, 2001). Deux cas pourront alors justifier cette intervention : un équilibre financier compromis ou une incapacité reconnue du syndic d'assurer la bonne conservation de l'immeuble (Ibid, 2001).

²⁵ La loi de 1994 permettra aussi la division d'une copropriété en plusieurs autres copropriétés. Pour autant comme il a pu l'être observé durant la réalisation du stage cela peut être une source de difficultés de gestion. Ce fut notamment le cas pour les copropriétés des Plantées pour lesquelles l'acte de divisions la division mettra des années à être actée et dont la gestion du chauffage collectif aux 7 copropriétés constitue une source de tensions de difficulté.

Il s'ensuivra en 1996 un renforcement de l'intervention public via la création des Plan De Sauvegarde (PDS) incarnant pour certains auteurs une nouvelle forme de zonage urbain (Lefevvre, 2010).

Ce renforcement de l'action publique se poursuivra dès le début du 21^{ème} siècle via : l'augmentation des aides et des subventions destinées au traitement des copropriétés en difficulté, par la rédaction de guides ainsi que par la généralisation²⁶ et l'allongement de la durée des PDS permis par la loi SRU. Cette dernière entérinera la volonté des pouvoirs publics de favoriser une diminution du nombre de copropriétés en difficultés, ce qui se traduira par l'intégration de leur traitement dans les politiques de la ville (op.cit, 2001). Par ailleurs la loi SRU permettra un accroissement du pouvoir des administrateurs provisoires qui en plus de leur capacité, permise par la loi de 1994 de se substituer au syndicat de copropriété, pourront désormais se substituer au syndic de copropriété en cas de besoin (Ibid, 2001). Ce texte législatif permet aussi dans certains cas particuliers la relégation, des copropriétaires au statut de locataires (Ibid, 2001).

En 2003 l'état de carence sera créé. Il accordera, en cas de forte difficultés économiques et de risque pour la salubrité et la sécurité publique, la possibilité au tribunal de grande instance de prononcer la fin d'une copropriété (op.cit, 2017).

²⁶ La Loi SRU offrira la possibilité aux maires et aux préfets de demander la mise en place d'un PDS et permettra la mise en place de ces dernières sur l'ensemble du territoire et non uniquement les franges urbaines. Cela engendrera une augmentation du rôle des acteurs locaux dans le traitement des copropriétés en difficulté

La place des pouvoirs publics locaux dans les traitements des problèmes liés au logement sera elle aussi accentuée. Cela s'illustrera par l'acte 2 de la décentralisation offrant la possibilité aux collectivités territoriales de bénéficier de la délégation des aides de l'ANAH²⁷ ainsi que par l'obligation de ces dernières de procéder au repérage des copropriétés en difficultés au sein de leur PLH (programme Local de l'Habitat) par la loi d'Engagement National de 2006 (Ibid, 2017).

Une évolution législative au service du vote des travaux et de l'amélioration des connaissances sur le parc de copropriété

Les années suivantes verront se mettre en place un ensemble d'arrêtés et de lois précisant le fonctionnement des copropriétés. C'est par exemple le cas de l'arrêté Noveli du 19 mars 2010 précisant les tâches que les syndics se doivent d'inclure dans leurs honoraires et de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 fixant de nouvelles prérogatives de priorisation pour la vente des places de stationnement.

D'autres textes de loi ont visé à simplifier le vote et l'exécution des travaux. Parmi ceux-ci on retrouve la loi de Simplification et de Clarification du Droit et d'Allégement des Procédures du 12 mai 2009 actant l'impossibilité pour les copropriétaires de refuser l'accès à leur appartement pour l'exécution de travaux ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale. Ainsi que la loi Elan de 2008 donnant la possibilité de recourir au vote électronique dans le cadre des Assemblées Générales.

On observe aussi une volonté de d'amélioration de la connaissance sur l'état des copropriétés en France, ce qui répond au constat d'un manque de connaissances statistiques que nous détaillerons dans la suite de ce travail. Ainsi, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de 2014 rend obligatoire l'inscription des copropriétés au sein du Registre National des Copropriétés (RNC) sous peine d'une impossibilité d'accès aux aides aux aides publiques.

²⁷ C'est actuellement le cas de la métropole du grand Lyon qui se trouve être responsable de la gestion et du versement des aides de l'ANAH.

L'incitation des pouvoirs publics à la rénovation énergétique des copropriétés

Depuis une vingtaine d'années, on observe une évolution quant aux attentes de rénovation énergétique du parc de copropriété (Entretien, SOLIHA). Malgré une prise de conscience de certains maîtres d'œuvre, les opérations énergétiques étaient pour la majorité des interventions simples et peu efficaces telles que l'isolation des pignons. Cette approche relativement simpliste de la rénovation peut en partie s'expliquer par une volonté de réduction des coûts des interventions afin d'en faciliter l'adoption.

« Il y a une vingtaine d'années, il y avait une sorte d'autocensure : « certes il y a des aides publiques, mais les copropriétaires n'ont pas beaucoup de sous, on va déjà faire l'entretien avant même de penser à de l'amélioration énergétique » [...] « Alors que depuis une dizaine d'années c'est systématique » (Entretien SOLIHA)

L'approche des acteurs de la rénovation a ainsi fortement évolué vers prise en considération e la rénovation énergétique comme devant être une partie intégrante du traitement des copropriétés en difficulté.

²⁸ La loi Climat et Résilience restreint la mise en location des logements consommant plus de 450KW/m² à partir de 2023, les logements classés G à partir de 2025, les logements classés F à partir de 2028 et logements classés E à partir de 2034.

²⁹ La date d'exécution de cette obligation varie en fonction de la taille de la copropriété. Elle s'appliquera à partir de 2024 pour les copropriétés de plus de

« Ça fait systématiquement partie des attentes, même en copro en difficulté, même s'il y d'autres choses à traiter que de la thermique. La thermique fait partie intégrale du programme. » (Entretien SOLIHA)

Plus récemment nous avons pu assister à un renforcement de la volonté des pouvoirs publics d'inciter à la rénovation énergétique des copropriétés qui s'incarne indirectement dans le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021. En effet, ce texte de loi acte une interdiction progressive de la location de passoires énergétiques²⁸ et rend obligatoire la réalisation de Diagnostics de Performance Energétique²⁹ (DPE). Il convient de souligner le caractère très rapide de ces interdictions de location au vu de la durée en moyenne de 6 ans d'une rénovation énergétique en copropriété (ADEME, 2023).

Le traitement des difficultés liées aux copropriétés est donc relativement récent. Il s'est opéré principalement entre la fin du 20^{ème} siècle et le début des années 2000 et résulte du passage d'une logique de production de logements à une logique de traitement des conditions d'habitat des ménages. Le renforcement de l'action des pouvoirs publics conduira à la mise en place de dispositifs opérationnels spécifiques aux copropriétés (OPAH-CD, PDS et OPATB) et une implication croissante des acteurs en lien avec les processus

200 lots, en 2025 pour celles de 50 à 200 lots, en 2026 pour celles de moins de 50 lots et à partir de 2028 pour l'outre-mer. Cela peut en partie s'expliquer par les coûts de réalisation de ces études étant plus importants pour les copropriétés de petite taille ne pouvant pas bénéficier d'un phénomène d'économie d'échelle.

de décentralisation. Le rôle des pouvoirs publics dans le redressement des copropriétés s'est quant à lui considérablement accru permettant ainsi le remplacement des syndicats de copropriétaires et des syndics ainsi que la relégation des copropriétaires au statut de locataires en cas de besoin. Ainsi, « *textes relatifs aux difficultés des copropriétés en difficultés contribuent à modifier les contours traditionnels de cette copropriété* » (Saint-Alary-Houin, 2001, pp103).

De plus, nous avons pu assister au passage d'une approche curative à une approche préventive via le développement des dispositifs de suivi tels que les POPAC ainsi que par une catégorisation des copropriétés nécessitant un travail de diagnostic. À cela s'est ajouté une incorporation systématique des projets de rénovation énergétique dans le traitement des copropriétés en difficulté.

Afin d'inciter à la réalisation de travaux de rénovation énergétique nous avons pu assister à un abaissement des seuils de majorité en Assemblée Générale visant à faciliter le vote des travaux (Brachet, 2016). Malgré l'absence de disposition donnant à la rénovation énergétique des logements un caractère obligatoire (Ibid, 2016), nous assistons par la loi Climat et résilience à une montée en puissance de l'approche incitative des pouvoirs publics. Il convient néanmoins de souligner que cette approche se traduit par des restrictions s'imposant principalement aux propriétaires bailleurs et n'est donc pas spécifique aux copropriétés. Cette approche restrictive peut en partie s'expliquer par le fait que les pratiques sociales de consommations d'énergie sont soumises à des facteurs internes variant d'un individu à l'autre et à des facteurs externes³⁰ (Zélem,

³⁰ Les facteurs internes sont notamment relatifs aux croyances à la culture et aux habitudes de chaque personne.

2018) communs à tous. C'est sur ces facteurs externes que l'État tente d'influer par les dispositifs réglementaires de la loi Climat et résilience interdisant progressivement la location des logements classés F et G.

Alors que les facteurs externes s'appliquent de manière uniforme à la population. Il peut alors s'agir du coût ou de l'offre énergétique disponible (Zélem, 2018).

1.3.2 L'écosystème des dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique des copropriétés de la métropole lyonnaise

L'impossibilité pour le législateur de créer des outils coercitifs donnant un caractère obligatoire à la rénovation énergétique des logements (Debizet, 2010 et Debizet 2011) oblige les pouvoirs publics à adopter une approche incitative qu'il convient de définir et d'analyser. Cette posture incitative se traduit majoritairement par la mise en place de dispositifs publics de soutien financier à la réalisation de travaux ayant pour objectif l'amélioration des performances énergétiques du bâti. Ces derniers proviennent de différents acteurs publics et privés tels que les collectivités territoriales, l'état par le biais de l'ANAH, les caisses de retraite et les fournisseurs d'énergie.

Pour autant cette posture incitative s'accompagne de certaines difficultés de compréhension liées notamment à la multiplicité des aides, aux difficultés de calcul des montants en raison des règles de cumul qui les régissent.

Pour cela il conviendra de présenter les aides mis en place par les acteurs publics et par les organismes privés. Notre regard portera à la fois sur les dispositifs à destination des copropriétés et sur ceux à destination des logements privés pouvant être mobilisés en cas d'absence ou de refus du vote des travaux lors des assemblées générales.

Cette partie ne constitue donc pas une présentation exhaustive de

l'ensemble des aides mobilisables. Il s'agit plutôt d'appréhender les objectifs sous-jacents à ces dispositifs afin d'établir une meilleure compréhension des processus de rénovation énergétique en copropriété

Les aides à la rénovation énergétique des copropriétés

La forme spécifique de propriété que constitue les copropriétés a nécessité l'adaptation des aides publiques à la rénovation énergétique de ces dernières. Pour autant, l'existence de ces aides n'exclut pas la possibilité pour les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation au sein même de leur logement (propriété individuelle) d'accéder à des aides individuelles. Néanmoins, le caractère cumulatif des aides n'est pas systématique ce qui peut engendrer certaines difficultés de compréhension des dispositifs publics potentiellement mobilisables.

Au sein du Grand Lyon deux aides à la rénovation énergétique des copropriétés coexistent et proviennent respectivement des services de l'état ainsi que de la métropole :

On trouve en premier lieu « MaPrimeRénov' copropriété » qui est une subvention versée par l'ANAH. Elle remplace depuis le 1^{er} janvier 2021 l'ancienne aide « Habiter Mieux Copropriété » et s'en différencie par l'élargissement des critères d'accessibilité (ANAH, sans date). En effet, l'aide « Habiter Mieux Copropriétés » était réservée aux copropriétés identifiées comme étant « fragiles »³¹. Ce qui dépeint une volonté des pouvoirs publics de massifier les travaux

³¹ L'identification d'une copropriété comme étant fragile fait référence aux ressources financières de cette dernière. Cela correspond à un taux d'impayés

compris entre 8 % et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots et entre 8 % et 25 % pour toute autre copropriété.

de rénovation énergétique des copropriétés. L'obtention de cette aide est cependant conditionnée par l'atteinte d'un gain énergétique de 35%.

Des primes peuvent d'ajouter aux subventions prévues par MPR copropriété, c'est notamment le cas de la prime « copropriétés fragiles ». Le statut de fragilité est apprécié, par l'ANAH, selon deux critères que sont : le potentiel placement de la copropriété dans un périmètre NPNRU ou un taux d'impayé supérieur ou égal à 8%.

Néanmoins ce critère d'éligibilité reposant sur le calcul du taux d'impayés mérite d'être questionné. En effet, le montant des impayés d'une copropriété se calcule dans le cas présent en faisant la somme de l'ensemble des débits des copropriétés (soit les charges non payées) auquel sont soustrait les excédents de certains copropriétaires. Les excédents des copropriétaires peuvent être relatifs à des avances des charges ou des erreurs de versement de certains copropriétaires. Ainsi ils ne remplacent en rien les impayés de certains copropriétaires. Ce mode de calcul des impayés tend à réduire le nombre de copropriétés identifiées comme « fragiles » et remet donc en question la volonté des pouvoirs publics de tendre vers une massification des processus de rénovation énergétique des copropriétés.

À cette première aide s'ajoute le dispositif « Ecorénov' » porté par le Grand Lyon, mis en place en 2015 son portage est assuré par l'ALEC et SOLIHA (ALEC, 2023). Le dispositif Ecorénov' répond à deux thématiques fixées par le Schéma Directeur des Énergies de la métropole lyonnaise adopté en 2019 que sont la baisse des consommations d'énergie et des émissions de GES ainsi que la lutte contre la précarité énergétique. Il poursuit un objectif de rénovation énergétique de 200 000 logements à l'horizon 2030 dont 100 000

accompagnés par directement par le dispositif. L'ALEC constitue la porte d'entrée du dispositif. En ce sens, elle oriente et conseille les ménages. C'est néanmoins SOLIHA qui s'occupe de l'accompagnement des ménages modestes et très modestes. Le dispositif se décline en trois volets. Il vise à la mise en place d'actions de communication et de sensibilisation auprès des professionnels et des particuliers. Il permet l'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation énergétique notamment au travers de deux marchés d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) tel que le PIG énergie de Vénissieux et le marché d'AMO renforcé. Ce dernier est conduit par quatre prestataires. Enfin, le dispositif Ecorénov' permet l'accès à des aides financières pour la réalisation de travaux et d'études énergétiques. Le champ d'intervention du dispositif porte donc sur l'ensemble du parc immobilier métropolitain qu'il soit : public, privé, individuel ou collectif. Le revenu n'apparaît pas comme étant un critère conditionnant l'éligibilité des ménages au dispositif, les performances thermiques du projet en conditionnent l'accessibilité. Néanmoins, le niveau de performance nécessaire à l'obtention des aides s'avère être plus faible pour les ménages aux ressources modestes. À cela s'ajoute la possibilité d'un abaissement des critères de performances énergétiques en fonction des conditions techniques des copropriétés ainsi qu'un cumul des aides MPR copropriété et Ecorénov'. Malgré l'absence de critère de revenus conditionnant son éligibilité, on observe une adaptation du dispositif pour les publics les plus modestes. Par ailleurs, le dispositif est décrit comme disposant d'une plus grande souplesse que les aides nationales.

Ainsi, depuis 2015, 166 copropriétés ont pu bénéficier de ce dispositif représentant ainsi un total de 12 832 logements.

Les aides à destination des logements

En raison des modifications engendrées sur les parties communes, la réalisation de travaux en copropriétés (et par conséquent l'obtention des aides qui y sont liées) sont assujetties au vote des travaux au moment des assemblées générales.

Plusieurs difficultés peuvent alors se poser à un propriétaire souhaitant mettre en œuvre une rénovation énergétique. Parmi celles-ci on peut notamment citer, la mise à l'ordre du jour des travaux, le vote à la majorité de la réalisation de ces derniers qui peut se heurter à certaines réticences en raison des coûts financiers qu'ils engendrent.

Face à ces incertitudes et en raison du fait qu'une copropriété constitue une juxtaposition de propriétés individuelles et collectives, les processus de rénovation énergétique des copropriétés peuvent être appréhendés au regard de la rénovation individuelle des logements qui les composent. C'est pourquoi il convient de s'intéresser aux dispositifs incitatifs et facilitateurs de la rénovation énergétique des logements individuels.

Nous avons ainsi pu identifier 3 aides concourant à la rénovation énergétique des logements.

L'ANAH intervient au travers de la mise en place du dispositif « MaPrimRénov' » dont le versement des aides financières qui y sont associées, bien que proportionnelles aux revenus des ménages, sont octroyées sans conditions de ressources aux propriétaires bailleurs et occupants d'un logement. L'aide concerne notamment le remplacement ou la modification des équipements de chauffage, la

réalisation d'étude³² (ANIL, 2023), la réalisation de travaux d'isolation...

Ce dispositif est aussi décliné de manière renforcée à destination des publics le plus fragiles au travers de « MaPrimeRénov' sérénité » (DDLA, 2023) destinée spécifiquement aux ménages modestes et très modestes (Annexe 1 tableau des plafonds de ressources de l'ANAH). L'accompagnement de ces publics est réalisé par SOLIHA. Le dispositif EcoRenov' évoqué précédemment peut aussi être mobilisé dans le cadre de la rénovation de logements individuels.

Enfin, on retrouve le cas particulier du conventionnement avec travaux prenant place dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux » qui concourent à l'atteinte d'objectifs à la fois sociaux et énergétiques. En effet, il permet aux propriétaires l'accession à certaines aides financières (réduction d'impôts sur le revenu et prime) en vue de la réalisation de travaux (notamment énergétiques). Cependant, l'octroiement de ces aides requière le conventionnement du logement pour une durée définie préalablement. Ce conventionnement se traduit par la mise en place d'un loyer plafonné en vue de faciliter l'accès au logement des individus en situation de difficultés financières.

³² tels que les Audit énergétiques

Les dispositifs d'accompagnement et les aides des acteurs privés

Des aides financières ponctuelles mais cumulables :

L'ensemble des dispositifs précédemment décrits peuvent se cumuler avec d'autres aides provenant d'acteurs privés.

Parmi ceux-ci on peut notamment citer l'éco-prêts à taux zéro (éco-PTZ) permettant le financement de travaux de rénovation énergétique par certaines banques, les fonds de travaux constitués par les copropriétés ou encore les Certificats d'Economies d'Energie (CEE) proposées par les fournisseurs d'énergie (DLLA, 2021).

Les dispositifs d'accompagnement :

L'accès aux aides publiques nécessite bien souvent l'inscription du demandeur, peu importe sa nature (propriétaire ou copropriété), dans le cadre de dispositifs d'accompagnement.

L'accompagnement peut prendre différents aspects tels que : la visite du logement par des techniciens pouvant déboucher sur la formulation de préconisations de travaux, la proposition de scénarios de travaux, la vérification de l'adéquation des devis avec les gains énergétiques nécessaires pour l'obtention des aides... En cas de demande du bénéficiaire, l'accompagnateur peut aussi proposer un panel d'artisans labellisés RGE (au minimum 3 pour garantir l'indépendance de l'accompagnateur).

Le rôle de l'accompagnateur est variable, en effet certains auteurs mettent en avant la nécessité pour l'accompagnateur d'adopter une posture et un vocabulaire emprunté à la discipline du marketing (Brisepierre et Al, 2019) afin de participer à la massification de la rénovation énergétique.

Au sein de la métropole du Grand Lyon ces accompagnateurs sont l'ALEC et SOLIHA.

Premières pistes d'analyse des dispositifs public d'incitation à la rénovation énergétique

Une courte analyse des dispositifs publics d'incitation à la rénovation énergétique met en lumière la volonté des pouvoirs publics de massifier les processus de rénovation énergétique des logements. Cela s'exprime notamment par la mise en place d'obligations de moyens et de résultats. Néanmoins l'atteinte de ces objectifs nécessite de dépasser certaines difficultés qui s'incarnent dans la diversité et la complexité des aides publiques dont l'aspect incitatif se traduit très majoritairement par une prise en charge financière d'une partie des travaux.

La volonté de massification des processus de rénovation énergétique s'observe en partie au travers de l'ouverture des aides à la réalisation des travaux à un large public. Comme en témoigne le passage de l'aide « Habiter Mieux copropriété » à « MaPrimeRénov' copropriété », l'accès à certaines aides n'est plus conditionné par le niveau de revenu. Néanmoins le montant de cette dernière reste inféodé aux ressources financières des ménages. Ce mode de répartition est le résultat d'une réflexion des pouvoirs publics qui s'est notamment révélée lors de la mise en place des OPATB (Opération programmée d'amélioration thermique du bâtiment) au sein de la métropole de Grenoble. Il a été observé que le versement des aides sans conditions de ressources pouvait s'avérer plus efficient en vue de la réduction de la consommation énergétique du bâti. Cela s'explique par le fait que ce sont les ménages les plus consommateurs d'énergie mais aussi les plus aisés financièrement qui se tournent le plus rapidement vers ces dispositifs (Debizet, 2011). De ce fait, au sein des dispositifs actuels le mode de répartition des aides permet de conserver cette dynamique de

réalisation de travaux par les ménages les plus solvables tout en ayant pour ambition de faciliter la rénovation énergétique des logements des ménages moins aisés.

Bien que simplifiés, les critères d'éligibilité, les modes de calculs régissant l'obtention et le montant des aides, la variabilité du caractère cumulatif peuvent être la source de difficultés de compréhension. En effet, certains dispositifs, peuvent se cumuler avec des aides complémentaires tels que le « prêt à taux zéro » ou l'exonération de TVA. D'autres en revanche ne sont pas cumulables comme c'est le cas pour « MaPrimeRénov' » et « Ecorenov' ». Pour certains dispositifs le calcul des subventions s'effectue en fonction du niveau de performances énergétique atteint à l'issue des travaux et par poste de travaux³³. Pour d'autres, le montant de l'aide financière est calculé en fonction du niveau de ressources des ménages ou du taux d'impayés de la copropriété. À ces différents critères peuvent aussi s'ajouter des aides et un accompagnement supplémentaires en fonction du placement de la copropriété au sein de secteurs spécifiques tels que les OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ou les PDS (Plan de Sauvegarde). La multiplicité des aides accessibles, la variabilité de leurs critères d'accessibilité mêlée au partage des charges en fonction du tantième de chaque copropriétaire peuvent rendre difficilement lisibles le montant des aides accessibles ainsi que le reste à charge de chaque copropriétaire. Il est donc probable que l'ensemble des difficultés de

compréhension qui viennent d'être citées puissent constituer un frein au vote des travaux de rénovation énergétique en copropriété.

Ces difficultés de compréhensions sont en partie palliées par les dispositifs d'accompagnement. Néanmoins cet accompagnement peut aussi se heurter à certaines difficultés de calcul du montant des aides accessibles en partie en raison de la variabilité de ces dernières. C'est par exemple le cas des CEE qui fluctuent régulièrement. À cela s'ajoute la présence de plafonds fixant une proportion maximum de financement du coût des travaux. En cas de dépassement de ces plafonds une partie des aides est retenue par l'Anah. La présence de plafonds induit une posture de prudence de la part de l'accompagnateur dans le calcul du montant des aides accessibles afin de permettre au bénéficiaire d'anticiper au mieux le coût des travaux auquel il devra faire face.

La forme prise par ces aides mérite aussi d'être questionnée. Le court descriptif présent ci-dessus permet de mettre en avant le caractère principalement financier de la démarche d'incitation. Cette approche est particulièrement visible au sein des dispositifs mis en place par l'État. Néanmoins la présence de démarches de sensibilisation au sein du dispositif « Ecorenov' » porté par la métropole Lyonnaise permet de formuler une première hypothèse concernant la délégation des démarches d'incitation autres que financières aux acteurs locaux (collectivités territoriales).

L'approche monothématique des dispositifs publics se doit aussi d'être relevée. À l'exception du dispositif de conventionnement des

³³ Par exemple le changement de système de chauffage, le raccordement au réseau de chaleur urbain, ou l'utilisation de matériaux biosourcés qui ne sont pas subventionnés à la même hauteur dans le cadre du programme « Ecorenov' »

logements (« Habiter Mieux ») qui répond aux enjeux énergétiques et d'accessibilité aux logements, les autres mesures visent uniquement à apporter des réponses aux problèmes énergétique. Au vu de la diversité des enjeux liés à l'habitat (mal logement, insalubrité, tension du marché immobilier) cette approche peut sembler étonnante. Cela peut trouver son explication dans une volonté de simplification de la compréhension des aides accessibles qui, comme nous avons pu le voir, peut représenter un frein à la réalisation de travaux.

Néanmoins, selon certains auteurs cette approche monothématique se doit d'être nuancée. En effet, l'accès aux aides sans conditions de ressources, mêlé aux fléchages des ménages les plus modestes, dépeint selon G. Debizet (2011) une volonté de diminution de la consommation énergétique du secteur résidentiel et de la précarité énergétique.

L'obtention des aides est soumise à une double obligation de moyens et de résultat se traduisant par l'atteinte d'un gain énergétique minimal de 35% et la nécessité de recourir à des professionnels disposant du label RGE pour la réalisation des travaux.

Ainsi, cette courte partie analytique met en lumière la mise en place par les acteurs publics d'incitations ayant, pour l'écrasante majorité, un caractère financier. Il conviendra, sur la base de la littérature scientifique et des entretiens qui seront réalisés, de questionner l'efficacité de ce type d'approche et d'en évaluer le potentiel incitatif.

1.3.3 La place du travail d'intéressement dans les dispositifs publics d'observation et de redressement des copropriétés

Après cette courte analyse des aides et subventions accessibles aux copropriétés il convient de s'intéresser aux dispositifs publics. Les dispositifs publics adoptent, majoritairement, une posture indirecte quant au traitement des enjeux de rénovation énergétique des copropriétés. En effet, ils ont le plus souvent comme finalité d'engager des démarches d'observation et de redressement des copropriétés. Néanmoins, il est désormais conseillé de privilégier une approche globale comprenant une rénovation énergétique lors de la réalisation de travaux en copropriété s'expliquant par la réalisation d'économies d'échelles.

Ainsi, après une courte présentation des dispositifs publics traitant de manière directe ou indirecte la question des copropriétés, nous proposerons de les analyser sous l'angle du « travail d'intéressement » dont une définition sera proposée par la suite³⁴.

POPAC, VOC, PIG, OPAH et PDS : présentation des dispositifs publics de traitement des copropriétés

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) est un dispositif de suivi et d'accompagnement des copropriétés. Il intervient sur les aspects financiers, juridiques et organisationnels de la copropriété. Les objectifs visés par le programme sont la résorption des

problèmes de la copropriété afin d'éviter leur accentuation, le calibrage de futurs dispositifs opérationnels ou la consolidation de la copropriété faisant suite à une intervention publique. Cela peut par exemple prendre la forme de démarches de renégociation des contrats ou de sensibilisation des copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété.

Néanmoins cette capacité à résorber les problèmes rencontrés par la copropriété afin d'éviter la mise place de dispositifs opérationnels se doit d'être nuancée. Les copropriétés du quartier des plantées à Meyzieu faisant l'objet d'une étude pré-opérationnelle et sur laquelle a porté le stage, témoignent de ce besoin de nuance. En effet, la réalisation d'un POPAC sur les 7 copropriétés n'a pas permis la résorption des difficultés auxquelles elles font face. Il en a résulté une identification détaillée des difficultés affectant la copropriété ainsi que la formulation de recommandations incitant fortement à la mise en place d'une étude pré-opérationnelle.

La Veille et Observation des Copropriétés (VOC) est un dispositif ayant pour objectif de développer les outils d'observation locaux des copropriétés fragiles. Cette dernière se compose d'indicateurs pouvant porter sur tout ou partie du territoire. L'objectif final de cet outil repose sur l'adaptation de stratégies territoriales de traitement de copropriétés et la détection des difficultés des copropriétés afin de tenter de les résorber avant leur aggravement.

³⁴ cf. : partie 2.1.1 Définition du travail d'intéressement et de ses protagonistes

Le Programme d'intérêt Général (PIG) est un dispositif conçu pour les territoires n'ayant pas à faire face à de graves dysfonctionnements. Il vise à l'amélioration des immeubles et des logements au sein d'un périmètre délimité (Code de l'Urbanisme, 2015). Ce dispositif a pour objectif la promotion et la mise en place de nouvelles aides sur les thématiques de : l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la lutte contre la précarité énergétique, les enjeux d'insalubrité et de sécurité. Ces actions prennent la forme de conseils et de subventions. Par exemple le PIG énergie 2 de Vénissieux qui est animé par SOLIHA Rhône Grand Lyon comprend la mise en place d'un accompagnement gratuit des propriétaires et des copropriétés souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique du bâti. À cela s'ajoute la tenue de permanences ainsi que des actions de communication et d'information.

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sont des dispositifs multithématiques permis par la signature d'une convention entre la collectivité ayant la compétence habitat et l'ANAH. Elles portent sur des périmètres délimités au sein desquels sont menées des opérations de réhabilitation de quartier, de centre ancien, de centre-bourgs dévitalisés, de copropriété et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (Code de la Construction et de l'Habitation, 2017). Ce dispositif comprend une aide financière ainsi qu'une ingénierie. Les OPAH se déclinent en 3 thématiques que sont : les « OPAH simple » les OPAH revitalisation rurale et les « OPAH copropriété ».

Les « OPAH simple » sont destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat et peuvent disposer d'un volet « copropriété en difficulté ». Les « OPAH copropriété dégradée » (OPAH CD) portent quant à elles

uniquement sur les copropriétés. Elles peuvent avoir une portée incitative, informative ou curative et proposent un accompagnement du syndicat de copropriétaires en vue d'un redressement de la gestion de la copropriété. En matière de rénovation énergétique elles peuvent inciter à la mise en place d'un programme de travaux comprenant la réalisation de diagnostics, d'études pré-opérationnelles et le recrutement d'une équipe d'animation.

Les Plans De Sauvegarde (PDS) sont mis en place, par les préfets, sur les copropriétés rencontrant de grandes difficultés (Code de la construction et de l'habitation, 2014). Ils se composent d'une série d'actions devant permettre le redressement de la copropriété. Ces actions peuvent par exemple prendre la forme de processus de clarification du foncier, d'accompagnement et de réduction de charges.

Cette série d'actions doit faire l'objet d'un vote au cours de l'assemblée générale. Dans les cas d'impossibilité de tenue de l'assemblée générale, de refus des mesures lors du vote ou de difficultés d'organisation pouvant compromettre la pérennité du bâti, alors un administrateur provisoire peut être désigné par le juge. Il a la charge de mettre en place les mesures nécessaires au rétablissement du bon fonctionnement de la copropriété.

La place du « travail d'intéressement » dans les dispositifs publics

Après avoir présenté de manière succincte le contenu des différents dispositifs portant directement ou indirectement sur les copropriétés, il semble désormais pertinent d'en proposer une courte analyse sous l'angle du « travail d'intéressement »³⁵. Il convient néanmoins de préciser que cette analyse repose sur une interprétation personnelle des dispositifs, nourrie par l'ensemble des échanges informels et des observations réalisées au cours du stage.

	Dispositif	Travail d'intéressement
Dispositif de suivi	POPAC	<ul style="list-style-type: none"> - Un travail d'intéressement qui porte sur les acteurs publics (travail d'observation) - Forme de démonstration d'une prise en compte des enjeux par les pouvoirs publics - Action de sensibilisation des copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété et les démarches pour maintenir le bon fonctionnement de cette dernière
	VOC	<ul style="list-style-type: none"> - Travail d'intéressement des pouvoirs publics prenant la forme d'une augmentation des connaissances sur le parc de copropriétés - Incitation des pouvoirs publics à mener un travail d'intéressement via

		le versement d'aides financières et méthodologiques
Dispositifs opérationnels	PIG	<ul style="list-style-type: none"> - Démarches de sensibilisation, d'information - Actions de communication - Potentielles aides financières et accompagnement
	OPAH	<ul style="list-style-type: none"> - Aides financières - Démarche d'information et d'accompagnement
	PDS	<ul style="list-style-type: none"> - Aides financières - Démarches d'accompagnement - Un travail d'intéressement qui peut s'effacer en cas de mise place d'un administrateur provisoire

À l'inverse des aides et subventions mises en place à l'échelle nationale (MPR, CEE etc....) s'appuyant uniquement sur les motivations pécuniaires des copropriétaires, les dispositifs publics locaux décrits reposent sur des mécanismes incitatifs plus diversifiés. Ces derniers mêlent aux aides financières des actions de sensibilisation et d'information des copropriétaires.

Le travail d'intéressement mené dans le cadre des dispositifs de suivi tels que les VOC et les POPAC est principalement à destination des pouvoirs publics. De plus, cette augmentation du degré de connaissance vient aussi répondre au manque de données

³⁵ cf. : partie 2.1.1 Définition du travail d'intéressement et de ses protagonistes

statistiques sur les copropriétés pouvant constituer un frein à la rénovation énergétique. En effet, bien que le recensement au Registre National des Copropriétés (RNC) soit désormais obligatoire pour l'obtention des aides publiques, ce dernier est encore bien loin d'être exhaustif. Ainsi, en palliant ce manque, les programmes d'observation peuvent permettre d'inciter les acteurs publics à intervenir sur le parc de copropriétés.

Les dispositifs de suivi et d'observation peuvent dans certains cas constituer la première étape du processus d'intéressement en permettant notamment l'élaboration de stratégies d'intervention nécessaires au calibrage des processus d'engagement des copropriétaires³⁶. Leurs objectifs s'apparentent à ceux des études pré-opérationnelles justifiant ainsi notre hypothèse selon laquelle les études pré-opérationnelles constituent la première étape du travail d'intéressement des copropriétaires.

Alors que certains dispositifs tels que OPAH et les PIG offre une place relativement importante au travail d'intéressement des copropriétaires, les PDS peuvent dans certains cas restreindre la place de ce dernier. En effet, dans le cas d'une mise en place d'un administrateur provisoire les copropriétaires se trouvent dépossédés d'une partie de leurs droits quant à la gestion de la copropriété. Dans ce cas précis l'administrateur provisoire est tenu d'informer les copropriétaires des décisions relatives à l'avenir de la copropriété. On

se situe alors au niveau le plus bas de la grille de participation d'Arnstein (1969).

³⁶ Source : Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté. (s. d.). Aides-territoires. <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b862-traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-diffi/>

Conclusion partie 1 :

Cette première partie s'est attachée à définir une partie des notions centrales du sujet et de les analyser sous le prisme de la rénovation énergétique et des processus d'intéressement des copropriétaires.

Au sein des SHS, c'est la discipline du droit qui s'est emparée en première de la question des copropriétés. Ce n'est que récemment que les disciplines de la sociologie, de l'urbanisme et de la géographie se sont penchées sur ce sujet. Pour autant, la copropriété constitue un modèle d'habitat que l'on peut qualifier d'atypique au vu de sa capacité à réunir des espaces privés et communs nécessitant une gestion collective. Ce modèle de gestion collective est la source de certaines difficultés pouvant en partie être le fait d'impayés ou d'une absence de mobilisation des copropriétaires. Ces difficultés peuvent conduire à une dégradation du bâti, entraînant la copropriété dans un cercle vicieux conduisant notamment à un appauvrissement des occupants.

Afin de pallier ces problèmes, différents dispositifs publics, pouvant conduire à une réduction des droits des copropriétaires, peuvent être mis en place par les pouvoirs publics. Néanmoins le traitement des enjeux de dégradation ne constitue pas le seul enjeu des copropriétés. En effet, ces dernières sont partie prenante de la dynamique de rénovation énergétique du parc de logements. Pour autant la rénovation énergétique des copropriétés s'avère être d'autant plus compliquée lorsque ces dernières doivent faire face à des difficultés financières et organisationnelles. Afin d'inciter à la rénovation énergétique des copropriétés les pouvoirs publics ont mis en place un ensemble d'aides financières, qui ont accompagné une

évolution du cadre législatif en vue d'un abaissement des seuils de majorité nécessaire au vote des travaux. Néanmoins, le seul aspect financier ne semble pas suffisant pour engager ces copropriétés en difficultés vers une rénovation énergétique.

Un travail d'intéressement des copropriétaires afin de faciliter le vote des travaux semble devoir être mené. C'est ce dernier point que nous tenterons de définir dans la partie suivante.

Partie 2 : Une approche sensible du travail d'intéressement au sein des copropriétés en situation de difficulté

Le travail d'intéressement apparaît comme étant la notion centrale de ce travail de recherche. Il peut alors être considéré comme l'objet d'études prenant place dans le contexte de la rénovation énergétique des copropriétés en situation de difficulté. Le travail d'intéressement, bien qu'ayant été nommé par G. Brisepierre (2014), ne bénéficie pas d'une définition.

Ainsi, il conviendra, via la mobilisation de concepts empruntés au domaine de la sociologie, de proposer une première piste de définition de ce processus et d'en identifier les différents protagonistes.

Par la suite, nous reviendrons sur le rôle des acteurs œuvrant pour la rénovation énergétique ainsi que leurs liens avec les copropriétés. C'est sur ce travail d'identification que nous justifierons le choix des acteurs interrogés dans le cadre de notre méthodologie de

recherche. Bien que ce travail de recherche vise à tirer des enseignements généralisables à une échelle nationale, nous replacerons le discours des interrogés au sein du contexte territorial dans lequel ils opèrent.

Enfin, au travers d'une étude de cas sur les copropriétés du quartier des Plantées de Meyzieu, nous démontrerons comment une étude pré-opérationnelle peut représenter la première étape d'un travail d'intéressement. Nous en profiterons par ailleurs pour décrire en quoi ces copropriétés constituent une illustration pertinente des réalités rencontrées par les copropriétés en situation de difficulté.

2.1 Le travail d'intéressement : une notion à définir

L'expression « *travail d'intéressement* » utilisée pour la première fois par Brisepierre (2014) dans le contexte de la rénovation énergétique des copropriétés désignent l'ensemble des démarches mises en œuvre pour susciter la mobilisation des copropriétaires. Au vu des objectifs de massification de la rénovation énergétique et en raison de la nécessaire participation au vote d'un certain nombre de copropriétaires afin d'approuver la réalisation de travaux³⁷, la conduite d'un travail d'intéressement apparaît comme centrale au sein des copropriétés. Pour autant, à notre connaissance cette notion n'a pas fait l'objet d'un travail de cadrage.

Ainsi, en nous appuyant sur certains concepts sociologiques, nous tenterons d'en proposer une définition. Après avoir identifié certains des publics cibles de ce travail d'intéressement nous proposerons

³⁷ Cf règles de majorité partie 1.1.2 Le fonctionnement des copropriétés : un modèle d'habitat atypique

une adaptation des 6 dimensions de la mobilisation identifiées par I.Racine (2010) au contexte de la rénovation énergétique des copropriétés. Puis nous verrons en quoi et comment le travail de l'accompagnateur apparaît comme central pour tendre vers un intéressement des copropriétaires.

2.1.1 Définition du travail d'intéressement et de ses protagonistes

La massification de la rénovation énergétique nécessite la mise en place de mécanismes incitatifs prenant place dans le cadre du travail d'intéressement des copropriétaires. Ainsi nous proposons de définir les objectifs visés par le travail d'intéressement en proposant de le replacer au sein de ce que nous nommerons les « *degrés de concernement des copropriétaires* », puis tenterons d'identifier les différents protagonistes œuvrant pour sa mise en place ainsi que les publics ciblés par ce dernier.

Appréhender les différents stades de concernement pour mieux définir le travail d'intéressement

La réalisation de travaux en copropriété est assujettie au vote de ces derniers au cours de l'assemblée générale. Ainsi, la réalisation d'une rénovation énergétique nécessite l'engagement des copropriétaires en sa faveur. Afin de favoriser la mobilisation des copropriétaires il est souvent nécessaire qu'un « *travail d'intéressement* » (Brisepierre, 2014) soit conduit. **Ce dernier vise, notamment par le biais de démarches d'information et de sensibilisation, à convaincre les copropriétaires de la nécessité et de**

l'intérêt de la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Ainsi, l'objectif du « *travail d'intéressement* » est d'amener les copropriétaires à se sentir, à minima, concerné par le projet et dans le meilleur des cas à être engagé et à participer activement à sa réalisation

Afin d'appréhender la place prise par le travail d'intéressement dans le cadre de la mobilisation des copropriétaires, il convient de définir ce que nous nommerons les « *différents stades de concernement* » :

- Le terme « *concernement* » ne possède pas d'existence lexicale. Il désigne la posture d'un individu pouvant être passif ou actif face à une situation ou un problème (Brunet, 2008). Dans ce contexte le problème en question est celle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique au sein d'une copropriété. Selon certains auteurs (Ibid, 2008) l'individu qui adopte une posture de « *concernement* » se situe à la frontière entre une forme d'engagement et de désengagement. Ainsi, bien que l'individu ait une approche passive face au problème qui lui est proposée cela ne traduit pas pour autant un désengagement de ce dernier. Il est alors décrit comme étant dans une posture « *potentiellement agissante* » (Brunet, 2008, pp320).

Dans le cadre de la rénovation énergétique, le « *concernement* » désigne un individu intéressé par le projet sans pour autant être convaincu par ce dernier, et donc prêt à voter en faveur de sa réalisation. Cela dépeint une situation dans laquelle l'individu est sensible au projet, il dispose de suffisamment d'information pour en comprendre les causes et les objectifs sans pour autant que son choix ne soit arrêté. L'individu peut donc être décrit comme ayant un rôle de spectateur du projet.

- L'engagement induit chez l'individu le passage d'un état de spectateur à un état d'acteur, il devient donc actif. Du fait de ce rôle d'acteur, l'engagement s'accompagne d'une forme de ralliement de l'individu avec ceux qui possèdent les mêmes convictions et de confrontation contre ceux qui s'y opposent (Ibid, 2008). L'engagement peut ainsi être compris comme étant le résultat d'un concernement qui deviendrait actif. Appliqué à la rénovation énergétique des copropriétés, l'engagement se concrétise lors du vote des travaux. Il convient néanmoins de rappeler que l'engagement d'un individu ne conduit pas nécessairement à un vote favorable à la réalisation des travaux. En effet, bien que le travail de concernement ait pour objectif la réalisation des travaux, l'individu peut se positionner contre leur réalisation. Il doit alors tout de même être considéré comme étant engagé.
- La mobilisation est la forme d'engagement la plus forte. Elle induit une mise en mouvement d'un groupe de manière concerté (CNRTL, date inconnu). Ainsi la notion de mobilisation sous-entend l'appartenance à un groupe ainsi que la conduite d'action conjointe et réfléchis collectivement. Elle se traduit notamment par la participation d'un ou plusieurs copropriétaires à la réalisation des études préalables aux travaux et au travail d'intéressement mené auprès des autres copropriétaires. Il s'agit le plus souvent d'individus pouvant jouer le rôle d'acteurs relais de l'information. Ainsi, certains copropriétaires peuvent être identifiés comme étant des « *leaders énergétiques* »

(Brisepierre, 2014) dont il conviendra de préciser le rôle au sein de cette partie.

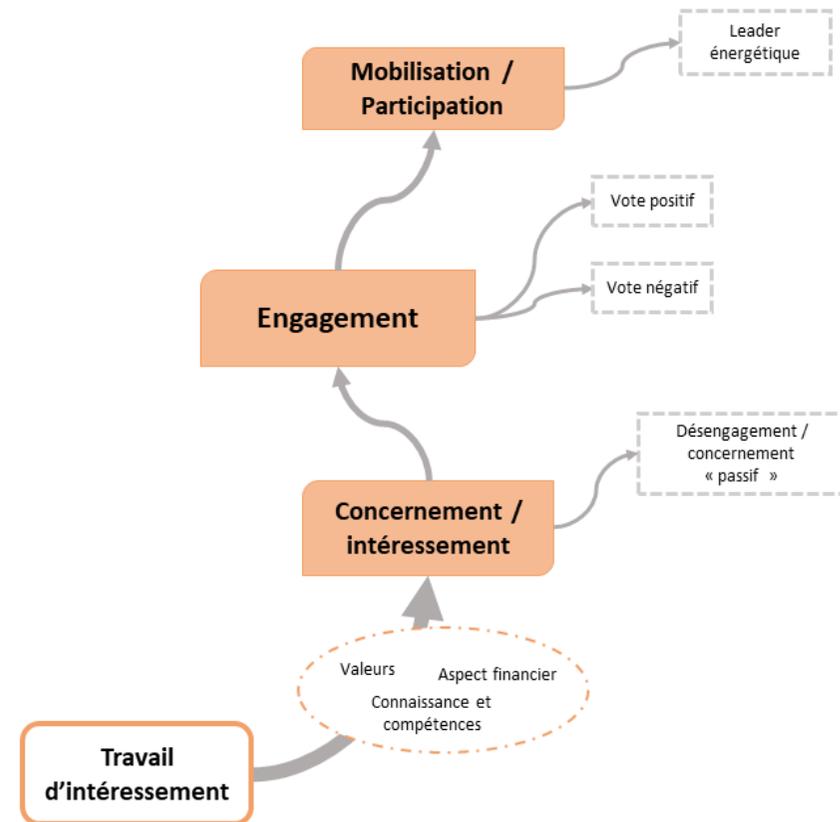


Schéma 3 Les différents stades de concernement
Réalisation : Auteur

Le travail d'intéressement vise donc à favoriser le concernement des copropriétaires. Pour cela, un ensemble de valeurs, de croyances et de connaissances ainsi que des incitations financières telles que des subventions peuvent être mobilisées. Le concernement décrivant un rapport sensible et une compréhension de l'individu face au projet représente, selon nous, une étape indispensable pour l'engagement du copropriétaire en faveur de sa réalisation. Dans certains cas l'engagement peut déboucher sur une mobilisation du copropriétaire. Néanmoins il convient de rappeler qu'un état de concernement ne garantit pas l'engagement du copropriétaire qui peut conserver une posture passive face à la réalisation du projet. De plus, l'engagement du propriétaire peut être le résultat d'une opposition face à la réalisation du projet et ainsi aller à contresens des objectifs du travail d'intéressement. Enfin bien qu'au sein du schéma 3 les différents degrés d'engagement soient présentés de manière linéaire, la nature et l'intérêt du travail d'intéressement sont variés en fonction des individus. Ainsi, certains sont sensibles, informés et voir même mobilisés en faveur du projet sans pour autant qu'un travail d'intéressement n'ait été mené.

Sans garantir un vote favorable des travaux, le travail d'intéressement comprend donc l'ensemble des outils visant à assurer la bonne compréhension par les copropriétaires des objectifs, des enjeux et des raisons pour lesquelles le projet est mené.

Le cas du leader énergétique (Brisepierre, 2014) :

Afin de mener à bien ce travail d'intéressement G. Brisepierre propose d'identifier et de valoriser, au sein des copropriétaires, ce qu'il nomme les « *leaders énergétiques* » (Brisepierre, 2014). Ce vocable désigne un ou plusieurs copropriétaires³⁸ pouvant jouer un rôle central dans le processus d'intéressement des occupants et dans la conduite de la rénovation énergétique (Ibid, 2014). Ces « *leaders énergétiques* » peuvent ainsi constituer un point d'accroche et appuyer les actions menées par les professionnels de la rénovation énergétique. Ils sont décrits comme étant des individus disposant de croyances, de valeurs ou de connaissances les amenant à se mobiliser en faveur de la rénovation énergétique (Ibid, 2014). Cet ensemble de valeurs et de compétences a en partie pu être acquis lors de leur carrière professionnelle (Ibid, 2014) et leur permettent notamment de rendre intelligible les processus à l'œuvre dans le cadre des potentiels projets de rénovation. Ce fort engagement s'explique aussi par une volonté du copropriétaire de recevoir une forme de gratitude de la part des professionnels (Ibid, 2014).

Ainsi, les processus de formation (Reverdy, 2022) et de valorisation des compétences de certains copropriétaires apparaissent donc comme centraux dans le travail d'intéressement. Cela s'explique par la capacité des « *leaders énergétiques* » à adopter un rôle de relais d'information et de sensibilisation des autres copropriétaires.

³⁸ Le nombre de "Leaders énergétiques" varie en fonction de la taille de la copropriété (Brisepierre, 2014).

Les publics cibles du travail d'intéressement :

Ainsi, en France il apparaît que le travail d'intéressement est en grande partie abordé dans la littérature scientifique sous l'angle de l'intéressement des copropriétaires via l'identification et la valorisation d'individus que l'on peut qualifier « *d'acteurs relais* ». Ce ciblage quasi exclusif des copropriétaires s'explique par le pouvoir de décision dont ils disposent lors des assemblées générales.

Cependant, dans le cadre de ce travail nous proposons de réaliser un élargissement des publics ciblés par ces processus d'intéressement. **Ainsi, nous émettons l'hypothèse que bien que s'opérant sous des formes différentes, le travail d'intéressement doit aussi être mené auprès des locataires, des syndic et des acteurs de terrains³⁹.**

En effet, bien que le poids des locataires soit faible dans le cadre du vote des travaux en copropriété ils subissent les nuisances et les bénéfices du résultat de la rénovation énergétique. Il apparaît alors que l'absence d'actions de sensibilisation et d'information quant aux procédures en cours dans bâtiment puisse avoir des effets négatifs sur les relations sociales au sein de l'immeuble (Brisepierre, 2016). Ces effets négatifs peuvent notamment prendre la forme de rumeurs (Ibid, 2016).

Les observations menées au cours du stage nous ont aussi amené à identifier les syndic de copropriétés comme étant à la fois des publics cibles du travail d'intéressement et de potentiels acteurs participants à ce travail. Cela s'explique par l'importance de leur rôle autant dans la gestion courante de la copropriété que dans la

³⁹ Nous désignons ici par acteurs de terrains les employés de centre-sociaux, ou les techniciens en charge de la gestion urbaine de proximité

réalisation des études pré opérationnelles⁴⁰. En effet, c'est à lui que seront demandé l'ensemble des documents permettant la bonne conduite des études et de l'accompagnement de la copropriété. Les documents demandés sont d'ordres administratifs et financiers tels que : le règlement, les listes de présence, le taux d'impayé, les procès-verbaux des AG, le carnet d'entretien, les potentiels actes de scission etc....

Le rôle des acteurs de terrain dans le processus d'intéressement apparaît aussi comme prégnant du fait de leur capacité à renseigner les acteurs extérieurs sur les problèmes de la copropriété et le quartier ainsi qu'à faciliter une potentielle mise en lien avec les copropriétaires.

Les acteurs participant au travail d'intéressement :

Il convient aussi de se pencher sur les acteurs mettant en œuvre ce travail d'intéressement. Cet effort de mobilisation est en partie entrepris par les acteurs publics pouvant adopter une posture d'écoute et d'information mais aussi d'incitation via le versement d'aides financières à la réalisation des travaux via l'ANAH. Viennent ensuite les acteurs professionnels ayant la charge de l'animation des dispositifs publics ou de la conduite des études préalables à ces

⁴⁰ Comme nous le verrons dans la suite de ce travail, les études préopérationnelles à la mise en place de dispositifs publics constituent une des premières étapes durant laquelle le travail d'intéressement est entrepris.

dispositifs, et de l'accompagnement des copropriétés comme c'est par exemple le cas de l'agence Urbanis ou de l'association SOLIHA dans laquelle le stage fut réalisé. Comme nous avons pu l'évoquer précédemment ces acteurs professionnels, peuvent en fonction des besoins, mobiliser des acteurs de proximité fortement ancrés sur le territoire d'étude.

Comme expliqué précédemment, les syndicats et les copropriétaires peuvent, dans certains cas, influencer sur le travail d'intéressement. Néanmoins, ce constat mérite d'être nuancé en raison de l'identification par certains auteurs d'une mise à distance du syndic de copropriété dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique (Brisepierre, 2014). Il conviendra donc d'en questionner la place dans le processus d'intéressement des copropriétaires.

2.1.2 Une adaptation à la rénovation énergétique des copropriétés : les 6 dimensions de la mobilisation identifiées par I.Racine (2010)

Au sein de sa thèse « *La mobilisation des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion à travers des organismes communautaires québécois* » parut en 2010, I.Racine identifie 6 dimensions de la mobilisation. Une partie de son travail s'appuie sur une approche basée à la fois sur la macro, la méso et la microsociologie avec comme objectif d'identifier les facteurs pouvant contribuer à l'émergence d'une mobilisation des individus.

Nous proposons, sur la base des observations et des connaissances acquises au cours du stage, une adaptation de ces 6 dimensions sous le prisme de la rénovation énergétique des copropriétés en situation de difficultés.

Le degré d'insatisfaction par rapport à un problème.

Il désigne le sentiment de malaise ou de frustration de l'individu face à un problème et constitue un potentiel facteur d'engagement au vu de l'espoir que l'individu peut placer dans la capacité des solutions proposées à résoudre le problème en question.

Dans le cadre de notre sujet, le malaise en question peut renvoyer à une sensation de froid ressenti dans le logement ou à des charges importantes auxquelles la rénovation énergétique peut en partie pallier. Notre travail d'observation met en avant une volonté de l'accompagnateur (SOLHA) d'identifier via la réalisation d'enquête dite « *sociale* » ces potentielles difficultés.

Les « *attitudes individuelles par rapport aux problèmes vécus et à la frustration ressentie* » (Racine, 2010 pp109), vient quant à elle

souligner la diversité des approches et des réactions des individus face à un problème donné. S.Racine met en avant les postures actives des individus se mobilisant en vue de la résolution d'un problème ainsi que les postures passives de certains individus ayant comme espoir que la mobilisation du groupe actif permettent la résolution du problème en question.

Ces attitudes différenciées en fonction des individus peuvent constituer un des facteurs explicatifs de la démobilité de certains copropriétaires dans les organes de gestion de la copropriété.

Face à l'identification par des individus d'un problème affectant l'ensemble du groupe, on peut assister à une transformation de l'identité de l'individu passant de l'acteur individuel à un membre d'un groupe (Racine, 2010). Il s'agit alors d'un regroupement des individus faisant face aux mêmes enjeux.

Dans le contexte des copropriétés le groupe vient s'imposer aux individus. Pour autant, les membres d'une même copropriété ne font pas toujours face aux mêmes difficultés. Ainsi nous pouvons émettre l'hypothèse qu'au sein d'une copropriété des sous-groupes peuvent naître en fonction de problème ou d'opinions communes.

De plus, cette dimension souligne aussi le potentiel besoin, en vue d'une mobilisation des occupants, de favoriser le sentiment d'appartenance des copropriétaires au groupe que représente le conseil syndical.

Au sein de la copropriété, différentes rationalités coexistent. Selon Duperré (2002) cité par Racine (2010) trois types de rationalités peuvent être identifiées :

La rationalité normative désigne un engagement des

individus dans un groupe et dans un projet qui résulterait d'une identification de la pertinence de l'action par ces derniers. On peut alors opposer les individus pour lesquels la participation aux assemblées générales est importante et ceux pour lesquelles elle ne l'est pas. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce manque d'intérêt, tels que le sentiment d'un manque de pouvoir, d'un manque d'écoute, ou un manque de connaissance sur le fonctionnement de la copropriété et le rôle des assemblées générales.

La rationalité affective vise à justifier l'intégration d'un individu dans un groupe et une action en raison de ses liens affectifs et sentimentaux avec les membres. Dans les copropriétés les relations de voisinages peuvent alors expliquer l'engagement ou le désengagement de certains copropriétaires

La rationalité économique explique l'engagement de l'individu au vu de la capacité de cette mobilisation à lui rapporter ou non quelque-chose. Une déclinaison de cette rationalité économique peut se retrouver dans les différentes formes de rationalités des copropriétaires identifiées par Lefeuvre (2019) telles que :

La rationalité économique du propriétaire correspondant à la prise en choix dans une optique de valorisation financière du bien. Il est alors proposé de mobiliser cette rationalité par l'augmentation de « *la valeur verte du bien* » permise par le processus de rénovation énergétique.

La rationalisation économique de l'immeuble (Richard, 2014 cité par Lefeuvre et al, 2019) induit un rapport spéculatif du copropriétaire vis-à-vis de son bien. Lors de la prise de décision quant à la réalisation de travaux, un calcul de coût avantage s'opère (Lefeuvre et al, 2019) alors.

2.1.3 Le rôle central de l'accompagnateur dans la rénovation énergétique et l'intéressement des copropriétaires

L'obtention des aides de l'ANAH relatives à la rénovation énergétique des copropriétés tels que MPR copropriété⁴¹ est conditionnée par la réalisation d'une prestation d'accompagnement de la copropriété. Nous émettons l'hypothèse que le travail d'intéressement a une place centrale au sein de cette prestation d'accompagnement. Il convient donc de définir le contenu de cette mission d'accompagnement, afin de déterminer par la suite les processus de mobilisation à l'œuvre.

Cet accompagnement prend la forme d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Il est réalisé par un prestataire disposant d'un agrément de l'État. Différentes configurations couvrent les modalités d'accompagnement.

Il peut être décidé dans le cadre d'une contractualisation entre le syndicat de copropriétaires et le prestataire.

Lorsque la copropriété est couverte par un dispositif opérationnel ou un dispositif de suivi⁴², l'accompagnateur peut être le prestataire en charge de l'animation d'un de ces dispositifs. Par ailleurs, la convention couvrant ces dispositifs peut fixer des objectifs chiffrés de ménages et de copropriétés à accompagner.

Enfin le prestataire peut aussi intervenir en dehors de dispositifs

opérationnels de l'ANAH dans le cadre d'un marché entre la collectivité et le prestataire permettant aux copropriétaires de bénéficier de la gratuité de l'accompagnement. Dans ce cas précis, un ciblage des copropriétés pouvant bénéficier de cet accompagnement doit être réalisé au préalable (ANAH, 2023).

La prestation d'AMO prévoit la formulation de conseils portant sur la réalisation de l'étude énergétique ainsi que sur l'élaboration du projet. Cela permet de garantir l'atteinte du gain énergétique de 35% indispensable à l'obtention des aides financières. Le prestataire accompagne aussi le syndicat des copropriétaires lors du suivi des travaux.

L'accompagnateur a aussi pour mission de réaliser l'enquête sociale. Cette enquête a pour objectif de déterminer le niveau de revenu des occupants mais aussi d'identifier les potentiels problèmes sanitaires et de suroccupation des logements. L'objectif de cette étude est d'identifier, sur la base du plafond de ressource de l'ANAH (disponible en ANNEXE 1), les propriétaires dont le niveau de ressource permet l'obtention d'aides supplémentaires⁴³. Il convient de préciser que dans le cas des copropriétés fragiles, pouvant accéder à des aides supplémentaires, un taux de réponse minimum de 50 % est requis. Ainsi avant même le vote des travaux on peut observer un fort enjeu d'intéressement des copropriétaires s'expliquant par l'importance de ces réponses en vue d'une budgétisation du reste à charge. En effet, les réponses recueillies via cette enquête permettent d'établir une budgétisation des scénarios des travaux et ainsi de calculer le reste à

⁴¹ Cf : Partie 1.3.2 L'écosystème des dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique des copropriétés de la métropole lyonnaise

⁴² Nous faisons ici référence aux POPAC, PIG et OPAH définis dans la suite de ce travail

Cf : Partie 1.3.3 La place du travail d'intéressement dans les dispositifs publics d'observation et de redressement des copropriétés

⁴³ Nous faisons ici référence aux propriétaires modestes et très modestes (POM et POTM)

charge de chaque copropriétaire en fonction des types de travaux à réaliser. C'est notamment sur la base de ces scénarios que seront votés les travaux. Enfin le prestataire a pour mission d'accompagner le syndicat des copropriétaires ainsi que les propriétaires occupants modestes et très modestes (POM et POTM) dans la constitution de leur dossier de demande de subvention.

À noter que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et le décret du 23 juillet 2022 prévoit la mise en application du dispositif Mon Accompagnateur Rénov' permettant aux accompagnateurs disposant de l'agrément de réaliser des missions d'audits énergétique. On observe une augmentation de la charge de missions de l'accompagnateur.

Afin de mener à bien sa mission, l'accompagnateur a pour rôle de délimiter les contours du projet, « *Le premier travail de l'accompagnant consiste à révéler l'accompagné à lui-même.* » (Brisepierre et al., 2019, pp4). L'accompagnateur doit aussi être en mesure de construire et de consolider un collectif en s'appuyant sur sa compréhension du jeu d'acteurs et du rôle chacun (Ibid, 2019). L'identification du rôle et de la posture des acteurs semble particulièrement importante du fait qu'elle permette une adaptation du discours en fonction des postures et des valeurs de l'interlocuteur. L'accomplissement de cette mission d'accompagnement nécessite l'adaptation des objectifs aux singularités de chaque projet (Ibid, 2019). En ce qui concerne les copropriétés, ce processus de définition des objectifs se réalise dans un temps long qui entre en tension avec les objectifs relativement urgents de la rénovation énergétique et plus généralement de la transition énergétique⁴⁴. L'accompagnateur

a aussi un rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs (Ibid, 2019). Il fait notamment le lien entre les copropriétaires et les professionnels et peut être en mesure de proposer une liste d'artisans en cas de demande du syndicat de copropriétaires. Ainsi, le dialogue et les échanges constituent donc un aspect central dans le travail d'accompagnement.

Ainsi le rôle de l'accompagnateur est central, il s'assure de l'obtention des aides publiques qui comme nous verrons dans la suite de ce travail se révèle être un levier incitatif important pour amener la copropriété vers une rénovation énergétique. Sa mission démarre avant le début des travaux et se termine lors de leur réalisation. L'accompagnement permet de décharger les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires de démarches administratives longues et complexes indispensables à l'obtention des subventions. Ainsi il conviendra de questionner la capacité de cette prestation d'AMO à inciter au vote des travaux. L'accompagnateur assure aussi un rôle important lors de la présentation des différents scénarios de travaux reposant sur les études énergétiques. Du fait de son rôle central, il lui incombe de faire le lien entre les différents acteurs intervenant dans le cadre de la rénovation énergétique tels que : le maire d'œuvre, les entreprises, les acteurs publics, les copropriétaires... Ainsi, il se doit d'avoir une posture de généraliste afin d'être en capacité de comprendre et vulgariser l'ensemble des informations mises à sa disposition. Il conviendra donc durant la troisième partie de ce travail de rechercher et de caractériser la place du travail d'intéressement

⁴⁴ Cf : partie 1.2.2 Une approche conceptuelle de la rénovation énergétique

dans le travail d'accompagnement.

Le travail d'intéressement désigne l'ensemble des méthodes et outils mis en place afin d'inciter et d'accompagner les copropriétés à la réalisation d'un projet de rénovation énergétique. Sans pour autant garantir le vote des travaux, ce processus vise à susciter l'intéressement et la mobilisation des copropriétaires. En somme, il s'agit d'accentuer la mobilisation des copropriétaires déjà engagés en faveur du projet et de rendre actifs les copropriétaires ayant une posture passive. Les copropriétaires sont donc le principal public cible de ce processus. Pour autant, d'autres acteurs tels que les syndicats de copropriété se doivent aussi d'être sensibilisés aux questions de rénovation énergétique en raison de leur forte proximité avec le syndicat de copropriétaires et de leur capacité à jouer un rôle d'entraînement des copropriétaires⁴⁵.

Une pluralité d'acteurs semble prendre part à ce processus, pour autant, c'est l'accompagnateur qui apparaît comme étant un acteur central au sein de ce dernier. En raison de son rôle de guide, il se doit de permettre et de faciliter la réalisation de projets de rénovation énergétique. Afin de mener à bien cette mission, il met en place un ensemble de pratiques et adopte des postures particulières qu'il conviendra d'analyser par le biais de la mise en place d'une méthodologie de recherche.

⁴⁵ Cf partie 3.2.2 Un investissement croissant des gestionnaires de copropriété dans les projets de rénovation énergétique

2.2 La mise en place d'une méthodologie qualitative

Une diversité d'acteurs publics ou privés œuvre pour la rénovation énergétique des copropriétés, cependant leurs liens avec ces dernières et leurs rôles sont plus ou moins importants. Il conviendra donc de les caractériser, puis de présenter par la suite les acteurs interrogés ainsi que les outils mis en place au cours de la méthodologie de recherche. Nous aborderons par la suite le contexte territorial dans lequel s'insèrent les acteurs ayant fait l'objet d'un entretien ou d'une observation.

2.2.1 L'écosystème des acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés

De nombreux acteurs œuvrent de manière directe ou indirecte dans le champ de la rénovation énergétique des copropriétés. Cette multiplicité d'acteurs induit une diversité de rôles, de postures, d'objectifs ainsi que formes et des degrés d'implication variables dans le processus de rénovation énergétique. De ce fait le rôle, les postures, les argumentaires et les actions participant au travail d'intéressement des copropriétaires s'avèrent être propre à chaque acteur. Afin de nourrir notre analyse, il convient donc d'identifier ces acteurs ainsi que leurs rôles dans la rénovation énergétique.

Ainsi, nous présenterons donc le rôle des associations des propriétaires, des pouvoirs publics, des entreprises, des opérateurs

de l'ANAH et des Agences Locales du Climat, puis nous en profiterons pour revenir plus longuement sur les actions menées par structure ayant accueilli et encadré le stage : SOLIHA Rhône Grand Lyon. C'est sur la base de cette présentation que nous justifierons, le choix des acteurs interrogés lors de la mise en place de notre méthodologie de recherche. Par ailleurs elle nous permettra aussi par la suite d'analyser les formes et le degré d'implication des acteurs dans le travail d'intéressement des copropriétaires.

Les associations de propriétaires : une source d'information et de formation

Certaines associations de propriétaires peuvent apporter un soutien aux copropriétaires. Elles peuvent être spécifiquement dédiées à la question des copropriétés. C'est le cas de *l'Association des Responsables de Copropriétés* (ARC) et de *l'Association Nationale de Défense des Consommateurs et Usagers* (CLCV) menant des actions d'aide aux conseils syndicaux et mettant à disposition de tous des ressources documentaires ainsi que des formations. D'autres associations ne sont pas spécifiquement dédiées aux copropriétés mais disposent de branches traitant des difficultés liées à l'habitat. C'est notamment le cas de *Association Nationale de Défense des Consommateurs et Usagers* pouvant adopter un rôle de représentation des copropriétaires en justice, de *l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers* (UNPI) dont une partie des activités relève du lobbying ainsi que *l'UFC Que Choisir* défendant les droits des consommateurs. L'ensemble de ces associations mènent des actions d'information des copropriétaires sur leur droit et leur devoir ainsi que sur le fonctionnement des copropriétés.

Ces organismes permettent donc une montée en compétences des copropriétaires tout en proposant des démarches d'accompagnement judiciaires en cas de litige.

Le poids de ces associations dans le travail d'intéressement peut s'avérer relativement faible du fait que ces dernières sont assujetties à la demandes des copropriétaires et nécessite donc qu'ils soient préalablement sensibilisés. Pour autant, elles peuvent permettre une mise en lien des copropriétaires vers les autres acteurs du territoire. Ça a notamment était le cas pour la copropriétaire 1 que nous avons interrogé, ayant suivi une formation sur la rénovation énergétique au sien de la CLCV qui l'a par suite mis en contact avec l'ALEC.

Les pouvoirs publics : les principaux financeurs

Les pouvoirs publics représentent quant à eux les principaux financeurs des dispositifs publics d'aides aux copropriétés. L'État intervient par le biais de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) et fixe alors les montants et les conditions d'accessibilités des aides publiques telles que MPR copropriété.

Les collectivités territoriales peuvent compléter ces subventions par des aides supplémentaires nécessitant la mise en place de dispositif publics. C'est notamment le cas de la plateforme Écoreno'v de la métropole lyonnaise et du dispositifs opérationnels tels que le PIG Énergie 2 (Programme d'Intérêt Général) de Vénissieux.

Les entreprises : entre réalisation accompagnement

Les entreprises ont-elles aussi un rôle central pour la rénovation énergétique des copropriétés. Les artisans disposant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) qui permet de garantir la qualité environnementale des travaux interviennent principalement lors de la réalisation du chantier. Les maitres d'œuvre peuvent être des bureaux d'études ou des architectes accompagnant la copropriété dans la conception du projet, le suivis de sa réalisation ainsi que la réalisation audits et les diagnostics nécessaires. Ils interviennent quant à partir du vote de la réalisation des premiers diagnostics et peuvent au préalable du vote jouer un rôle de sensibilisation des copropriétaires sur les travaux à engager et d'information sur les résultats des études techniques (Observation réunion d'information 12/06/2023). Néanmoins l'intervention d'entreprises privées ne s'opère que lorsque les études préalables à la rénovation ont fait l'objet d'un vote en AG ainsi les réflexions quant à la conduite d'une rénovation énergétique ont déjà étaient entreprises.

Les organismes spécialisés dans l'habitat : conseil, information et accompagnement

On retrouve aussi certains organismes spécialistes de l'habitat. Ceux-ci sont composés de l'ANIL ainsi que des opérateurs de l'ANAH. Les ANIL, qui sont présents dans chaque département, permettent l'accès à des conseils juridiques gratuits portant sur le logement. Les opérateurs de l'ANAH accompagnent les ménages modestes dans les projets de rénovations énergétiques. Ils vérifient notamment l'éligibilité des copropriétaires aux subventions publiques en fonction des critères de ressources de l'ANAH et des différents postes de travaux.

L'association SOLIHA Rhône Grand Lyon dans laquelle le stage fut effectué est un de ces opérateurs. Elle est née en 2013 de la fusion des mouvements PACT ainsi qu'HABITAT et Développement. L'association œuvre pour le maintien à domicile et l'accès au logement des personnes vulnérables ou fragiles. Elle est aussi un acteur privilégié de l'amélioration de l'habitat à travers des actions de lutte contre l'habitat indigne ou indécent et de rénovation énergétique du parc de logements privés. Cet ensemble d'action l'amène à être en lien avec une pluralité d'acteurs privés ou publics tels que : les collectivités territoriales, les artisans RGE, l'ALEC, les propriétaires ect...

En ce qui concerne les copropriétés, l'association effectue un accompagnement administratif, financier et social requis pour l'obtention de l'aide MPR copropriété⁴⁶. Par ailleurs, elle anime et

coordonne un certain nombre de dispositifs opérationnels sur le département du Rhône tels que : le PIG énergie de Vénissieux ou le PPRT (Programme de prévention des risques technologiques) de la Vallée de la Chimie. Les actions menées par l'association se déclinent à travers :

- La mise en œuvre de groupes techniques
- L'animation des dispositifs publics
- L'information des copropriétaires sur les aides accessibles, le calcul du montant de leur montant et du reste à charge en fonction des tantièmes détenus par chaque copropriétaire
- L'accompagnement dans la réalisation de l'audit énergétique et technique
- L'accompagnement dans la définition du programme de travaux et pour le vote de ces derniers
- L'accompagnement dans le suivi et la mise en œuvre des travaux
- Le paiement des aides publiques
- La formulation de conseil en matière d'habitat
- ...

Pour mener à bien ces actions plusieurs métiers cohabitent au sein de l'association et se répartissent au sein de 5 pôles.

Le pôle « *Gestion et Fonctions Supports* » regroupe les responsables de gestion qui ont notamment pour mission de s'assurer du bon fonctionnement du matériel, de la tenue de la

⁴⁶ Cf partie 1.3.2 L'écosystème des dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique des copropriétés de la métropole lyonnaise

comptabilité et de la production des supports de communication.

Le pôle « Réhabilitation Accompagné » comprend l'ensemble des techniciens et des conseillères habitat. Ils ont rôle d'information et de formulation de conseil technique.

Le pôle « *Accompagnement Social des Personnes* » regroupe l'ensemble des travailleuses sociales de l'association. Elles assurent le suivi et l'accompagnement des personnes en situation de fragilité.

Le pôle « *Conduite de Projets de Territoire* », au sein duquel le stage fu réalisé, regroupe l'ensemble des salariés en charge de l'animation des dispositifs publics. Ils interviennent auprès des copropriétés et des logements individuels.

Le pôle développement du logement d'insertion assure quand la gestion et la promotion des logements conventionnés.

Les actions menées par l'association sont donc principalement orientées vers les ménages fragiles et modestes. Ils assurent ainsi principalement le suivi de copropriétés présentant des signes de fragilité un besoin d'accompagnement renforcé.

Du fait de son rôle d'accompagnateur précédemment évoqué⁴⁷ SOLIHA possède donc un positionnement central dans l'écosystème des acteurs de la rénovation énergétique de la métropole lyonnaise. Les actions de l'association se situent à la confluence entre des enjeux sociaux et environnementaux.

Les Agences Locales du Climat : entre information et accompagnement

Les Agences Locales du Climat (ALEC) sont des associations promouvant la sobriété énergétique ainsi que la lutte contre la précarité énergétique. Ces valeurs les amènent à œuvrer pour l'accompagnement des copropriétés dans un processus de rénovation énergétique. Elles constituent par exemple « la porte d'entrée du dispositif Écorénov' » (entretien acteurs public, 12/07/2023).

Les ALEC jouent donc un rôle central dans la rénovation énergétique des copropriétés du fait de leur capacité à mettre en lien les copropriétaires avec les acteurs publics ou privés.

⁴⁷ CF partie 1.2.3 Le rôle central de l'accompagnateur dans la rénovation énergétique

Les syndicats de copropriétés : de potentiels initiateurs

En 2014, G. Brisepierre a identifié une mise à distance du syndic de copropriété dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Il explique cette mise à distance par un désintéressement de ces derniers pour la sphère technique au profit de compétences juridiques et comptables (Brisepierre, 2014). À cela s'ajoute le caractère chronophage de la préparation des travaux pour les syndicats⁴⁸ dont la rétribution est soumise au vote positif de la réalisation de ces travaux (Ibid, 2014) revêtant lui-même une certaine incertitude.

Pour autant, le travail d'observation que nous avons entrepris nous amène à nuancer ce constat. Le syndic peut dans certains cas être l'origine d'un travail de réflexions autour de la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique. C'est notamment le cas pour la copropriété Le Vercors à Feyzin dans laquelle le syndic de copropriété adopte une posture incitative quant à la réalisation de travaux de rénovation énergétique. En effet, en s'appuyant sur un argumentaire financier il défendra lui-même l'idée que la réalisation d'une rénovation globale apparaît étant, sur le long terme, économiquement plus intéressante que la réalisation de travaux ponctuels au vu du processus de vieillissement et de dégradation de la copropriété. (Assemblée Générale 26/06/2023).

Pour autant les entretiens informels réalisés au cours du stage ont mis en avant une forte variabilité de l'implication des syndicats dans la réalisation des travaux de rénovations énergétiques. On peut néanmoins émettre l'hypothèse que depuis l'article de G. Brisepierre

(2014) le positionnement et rôle des syndicats au cours vis-à-vis des travaux de rénovation ont pu évoluer. En effet bien que leur principale tâche reste l'exécution des décisions prises par le conseil syndical, ces derniers exercent dans certains cas une influence en vue de la réalisation de travaux de rénovation énergétique. De plus, les deux copropriétaires que nous avons interrogés n'ont que très peu évoqué la place des syndicats dans les travaux de rénovation énergétique traduisant ainsi un manque d'identification de ces derniers comme des acteurs centraux majeurs dans les processus de rénovation énergétique.

Le syndicat de copropriétaires : le décideur final

En raison du modèle de fonctionnement de la copropriété précédemment détaillé, les copropriétaires disposent d'un fort pouvoir de décision. Ils sont la cible privilégiée du travail d'intéressement et des dispositifs mis en place.

⁴⁸ Nous faisons ici référence à la demande de devis, la réalisation des contrats, l'ouverture de compte bancaire spécifiquement dédié à la réalisation de travaux...

Une sélection des acteurs en fonction de leur lien avec la copropriété

Selon leur rôle les différents acteurs identifiés ci-dessus, ne disposent pas du même rapport vis-à-vis du syndicat de copropriétaires. Certains acteurs ont un rapport que nous qualifierons de « *direct* » avec. Ils sont alors directement en contact avec les copropriétaires soit de manière collective, lors des assemblées générales ou des réunions, soit de manière individuelle lors d'échanges informels avec un copropriétaire (Cf : Schéma 4). Ce rapport « en *direct* » avec les copropriétés induit une forme de jugement de ces acteurs qui peuvent alors être désignés comme étant responsables de la bonne ou de la mauvaise conduite des travaux. Ce rapport « *direct* » peut aussi déboucher sur la création de liens de confiance avec les copropriétaires. A l'inverse, dans le rapport dit « *indirect* », l'acteurs n'est pas ou peu identifié comme étant partie prenante du processus de rénovation. Cela induit aussi une certaine distance vis-à-vis de la conduite opérationnelle d'un processus de rénovation. Par conséquent leur point de vue sur cette dernière est nourri par les échanges et les retours d'expérience des autres acteurs.

C'est en raison de ce constat que nous avons fait le choix d'interroger, dans le cadre de notre méthodologie de recherche, que nous nous sommes efforcés d'interroger autant des acteurs ayant un rapport « *directs* » que des acteurs ayant des rapports « *indirects* » avec la copropriété.

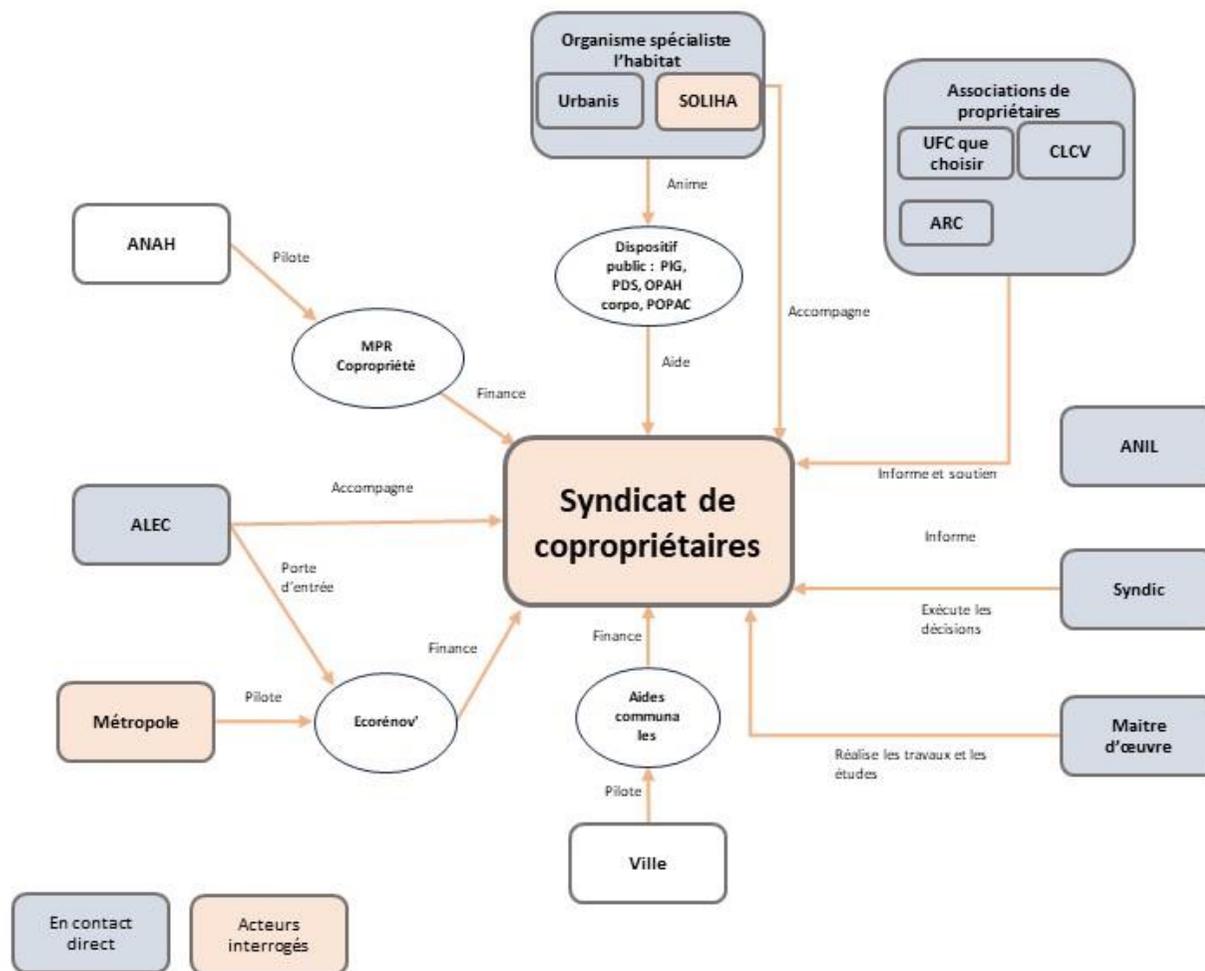


Schéma 4 L'écosystème des acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés

Une sélection des acteurs en fonction de leur implication dans la temporalité du projet

Les différentes catégories d'acteurs préalablement décrites interviennent à différentes étapes du projet de rénovation énergétique. La frise chronologique ci-contre (Schéma 5) propose, au travers d'une démarche de vulgarisation du processus de rénovation énergétique de délimiter les étapes d'intervention des différents acteurs externes au conseil syndical.

Alors que les associations de propriétaires principalement durant la phase de réflexion préalable à la mise en place de démarche opérationnels le maître d'œuvre intervient à partir de la fin de cette phase de réflexion. Du fait de leur posture incitative via le pilotage de subventions les acteurs publics ont quant à eux une plage d'intervention s'étendant de la phase de réflexion jusqu'au vote des travaux. Enfin l'accompagnateur sera quant à lui présent dès les premières phases jusqu'à la réception des travaux.

A partir de l'hypothèse selon laquelle : plus la phase d'intervention de l'acteur est sur la réalisation de travaux est importante plus son implication dans le travail d'intéressement des copropriétaires l'est aussi. Nous avons fait le choix d'interroger des acteurs intervenant durant plusieurs étapes de la rénovation énergétique.

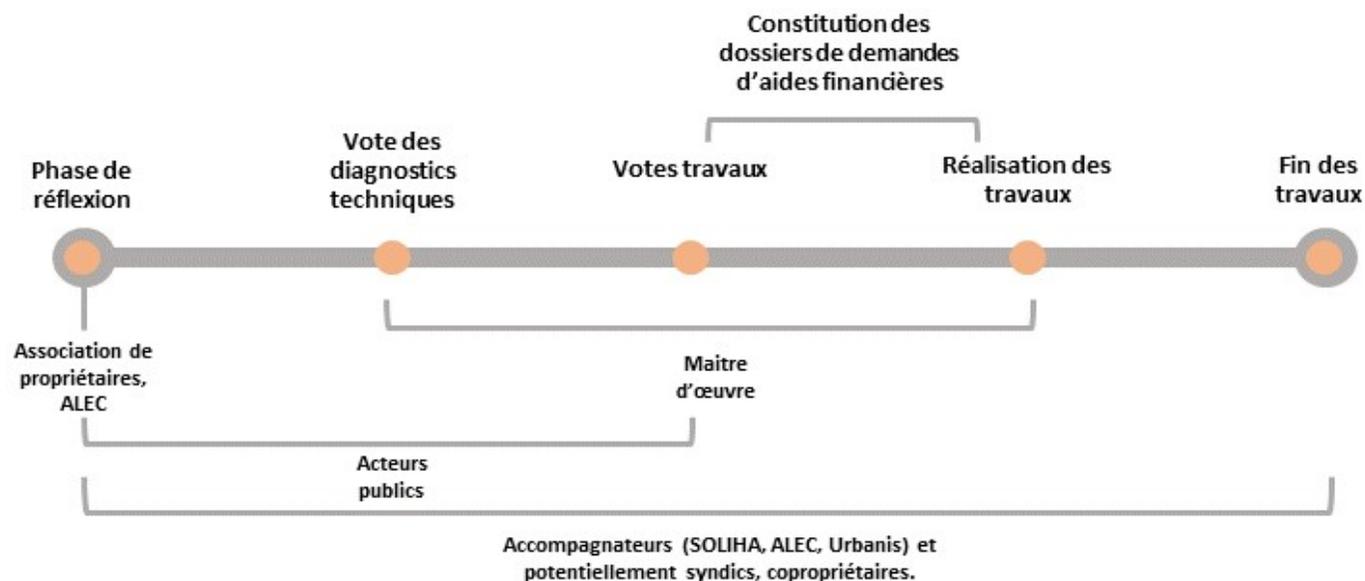


Schéma 5 Les étapes d'intervention des acteurs dans le projet de rénovation énergétique

Il existe donc de nombreux acteurs pouvant intervenir de manière directe ou indirecte pour la rénovation énergétique des copropriétés. Cette multiplicité d'acteurs auxquelles s'ajoutent les différents critères d'éligibilité aux aides ainsi que les dispositifs publics existants peuvent être source d'incompréhension pour les copropriétaires et ainsi représenter un frein à leur implication.

Pour autant certains acteurs agissent comme guide parmi ce réseau d'acteurs. Ça a notamment été le cas pour la copropriétaire 1 qui a expliqué avoir été orienté par le CLCV vers l'ALEC.

Ainsi, deux principaux critères ont guidé le choix des acteurs interrogés : le nombre d'étapes du processus de rénovation énergétique dans lesquels ils interviennent ainsi que leur rapport avec la copropriété. Au vu de leur place centrale dans le processus de rénovation énergétique, il apparaissait indispensable d'interroger directement des copropriétaires. Les accompagnateurs ont quant à eux été identifiés comme étant fortement en lien avec l'ensemble des acteurs et en particulier les copropriétaires, c'est pourquoi ils ont fait l'objet d'une interview. Enfin, du fait de leur forte influence sur le vote des travaux au travers de leur rôle de pilotage des aides publiques les acteurs publics il semblait particulièrement intéressant d'interroger un acteur public.

2.2.2 Présentation de la méthodologie : répondre à un sujet encore inexploré

Afin de répondre aux questionnements détaillés en introduction, ce travail s'est appuyé sur la mise en place d'une méthodologie de recherche reposant sur 4 outils. La mise en place de ces outils vise à recueillir un ensemble de matériaux qualitatifs auprès des acteurs précédemment identifiés comme centraux dans le processus d'intéressement des copropriétaires.

Il convient donc de présenter la mise en œuvre de chacun de ces outils ainsi que les méthodes de traitement des données qui en sont issues.

Une recherche bibliographique permettant de combler un manque de données statistiques :

La réalisation d'un travail de recherche bibliographique a permis de construire un état de l'art des recherches menées sur les trois thématiques du sujet que sont la copropriété, la rénovation énergétique ainsi que les processus de mobilisation. Pour cela, différentes disciplines telles que la sociologie, la géographie, l'urbanisme, le droit et la psychologie ont pu être mobilisés. Ce travail de lecture a permis d'identifier le caractère inexploré des méthodes d'incitation à la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés en situation de difficultés au sein des recherches menées en sciences humaines et sociales.

Pour autant, ce processus de recherche s'est heurté à certaines limites. C'est notamment le cas de la présence d'un manque de données statistiques sur l'état des copropriétés compliquant la

constitution d'un panorama des copropriétés en France. En effet, peu d'études traitent de manière directe ou indirecte la question des copropriétés. Les principales sources de données sont alors l'Enquête Ménage Logement (EML) de l'Insee ainsi que le Registre National des Copropriétés (RNC). Cependant l'EML fut publié en 2013 ce qui rend peu pertinente la mobilisation et de ses données. Pour ce qui est du RNC, ce dernier s'avère être aussi une source de donnée peu fiable, en raison de l'absence de recensement de certaines copropriétés. Enfin, il convient de préciser qu'il s'avère difficile de quantifier les économies permises par la réalisation de travaux énergétiques (Debizet, 2011).

C'est en partie pour ces raisons qu'il a semblé préférable d'adopter une approche sensible ainsi qu'un regard analytique portant sur l'ensemble des moyens mis en œuvre pour favoriser l'engagement des copropriétés dans un processus de rénovation énergétique.

La conduite d'entretiens formels et informels :

La méthodologie de recherche mise en place nous a amenés à réaliser quatre entretiens semi-directifs. Deux professionnels et deux copropriétaires dont l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation énergétique furent interrogés. Parmi les professionnels, un entretien a été conduit auprès d'une chargée de mission du dispositif 'Écrocénov' de la métropole du Grand Lyon ainsi qu'auprès d'une spécialiste des copropriétés de l'association SOLIHA Rhône Grand Lyon. Ces entretiens ont eu pour objectif de :

- Identifier les outils mis en place pour favoriser l'intéressement des copropriétaires
- Appréhender le processus de construction et les enjeux du dispositif Écrocénov

- Déterminer le rôle des différents acteurs dans processus d'intéressement
- Évaluer l'influence des difficultés inhérentes aux copropriétés en situation de difficulté sur la mobilisation des copropriétaires ainsi que les outils mis en place pour y pallier
- Comprendre la place du travail d'intéressement dans les dispositifs publics et le dans le travail de l'accompagnateur

Les copropriétaires interrogées résidaient quant à elles au sein de deux copropriétés ayant dû faire face à des enjeux et des contextes différents. L'une des copropriétaires interrogées réside dans la commune de Vénissieux au sein d'une copropriété ayant bénéficié du dispositif d'accompagnement renforcé Ecorénov' et ne faisant pas face à des difficultés majeures. À l'inverse l'autre copropriétaire interviewée loge au sein d'une copropriété de la commune de Saint-Priest. Cette dernière est encadrée par une PDS et peut être considérée comme étant en difficulté. Il convient de préciser que les deux copropriétaires interrogées se sont positionnées en faveur de la réalisation des travaux de rénovation énergétique au sein de leurs copropriétés et sont toutes les deux membres du conseil syndical. Pour autant, leur degré d'implication est variable. La copropriétaire 1 s'est fortement mobilisée en faveur des travaux et a adopté un rôle de mise en lien et de contrôle du travail des différents acteurs. Elle semble avoir joué activement un rôle de conviction des autres copropriétaires. Bien qu'ayant participé à la construction du projet, la copropriétaire 2 ne semble pas avoir adopté une posture incitative vis-à-vis des autres copropriétaires. Au travers de ces échanges, nous souhaitons :

- Établir un récit du processus de rénovation énergétique

- Identifier les potentiels changements dans le fonctionnement de la copropriété engendré par le projet de rénovation énergétique
- Appréhender les facteurs de mobilisation et d'intéressement
- Identifier les potentiels freins à la réalisation des travaux

La conduite de ces entretiens a été facilitée par la constitution de grilles d'entretiens détaillées (voir annexe : 2 à 5). Pour autant, les échanges ont pris la forme de discussions permettant ainsi de rompre avec l'aspect potentiellement formel de l'exercice.

Afin d'opérer un traitement des matériaux issus de ces échanges, le choix a été réalisé de procéder selon la méthode des fiches d'entretien décrite par J-C. Kaufmann au sein de son ouvrage « *L'entretien compréhensif* » (2016). L'aspect personnel des matériaux recueillis issus des perceptions et ressenties des acteurs interrogés rend plus pertinent le traitement des entretiens sur la base des bandes sonores que par le biais d'une retranscription intégrale. Ainsi, un travail de constitution d'un ensemble de fiches a été entrepris. Ce dernier s'est traduit par la réalisation de multiples écoutes des bandes sonores permettant de mener en parallèle d'une retranscription partielle et un travail d'analyse des principaux propos. Ainsi, les fiches présentes en annexe 9 à 12 constituent donc à la fois une synthèse et une analyse des entretiens.

Il convient néanmoins de préciser que la réalisation de l'ensemble de ces entretiens a été en grande partie permise par la mobilisation des réseaux professionnels des membres de SOLIHA.

Enfin, à ces quatre entretiens se sont ajoutés trois entretiens informels réalisés auprès de deux chargés de projets et d'une responsable de l'association SOLIHA. Les échanges issus de ces entretiens ont fait

l'objet d'une retranscription sous forme de rapport présent en annexe 8.

Recueillir les perceptions de l'accompagnateur via la réalisation d'un questionnaire :

En complément des matériaux recueillis lors des entretiens, le choix a été fait de réaliser un questionnaire à l'attention de l'ensemble des employés de SOLIHA en charge de l'accompagnement d'une ou plusieurs copropriétés. La mise en place de ce questionnaire (voir Annexe 6) résulte d'une volonté de recueillir un ensemble de données qualitatives. Ces dernières sont issues des réponses recueillies que des échanges informels permis par la délivrance du questionnaire. Ainsi, ce questionnaire a d'une certaine manière constitué un prétexte à la réalisation d'entretien informel. Ce sont donc 5 questionnaires qui ont été recueillis. Bien que cet outil ait prit la forme d'un questionnaire, au vu du nombre de réponses recueillies et des objectifs visés, un traitement uniquement qualitatif de ce dernier sera opéré.

La mise en place de ce dernier visé à éclairer :

- Les facteurs influençant le vote des travaux en fonction des statuts des copropriétaires
- Les acteurs participant au travail « *d'intéressement* » et leur degré d'influence
- La posture adoptée par l'accompagnateur en fonction des interlocuteurs
- Les freins à la mobilisation des copropriétaires

Une observation participante sous couverture :

Afin d'adopter une démarche complète et globalisante ces outils méthodologiques se sont vu être accompagnés de la conduite d'un travail d'observation participante (Serra-Mallol, 2012) réalisée dans le cadre d'un stage au sein de l'association SOLIHA Rhône Grand Lyon. Cette posture de stagiaire a permis de légitimer une certaine présence aux cours de réunions et d'échanges entre professionnels et copropriétaires et ainsi de recueillir un ensemble de données auprès de professionnels et de copropriétaires.

Ainsi, les postures de certains professionnels, tels que les syndic ou les maîtres d'œuvre, n'ayant pas pu faire l'objet d'un entretien ont tout de même pu être analysées.

Une partie des résultats issue de ce travail d'observation ont été compilés au sein de rapports disponibles en annexe 7. Il convient néanmoins de préciser que ces rapports ne sont pas des comptes rendus de réunions, il constitue une prise de note d'éléments pouvant nourrir ce travail de recherche.

2.2.3 Une échelle nationale ou métropolitaine : un terrain à définir

Ce travail de recherche vise à construire une série d'enseignements permettant d'éclairer les processus mis en œuvre afin d'inciter à la rénovation énergétique des copropriétés en difficultés. Ce travail a pour objectif de produire un ensemble de connaissances généralisable à l'ensemble du territoire français. Pour autant, l'entièreté des matériaux recueillis l'ont été auprès d'acteurs résidants ou exerçants leur activité professionnelle au sein de la métropole du Grand Lyon. Ainsi, il convient d'en dresser un rapide portrait permettant d'identifier le potentiel de rénovation énergétique du territoire et de mesurer le poids des copropriétés au sein de ce dernier.

Pour cela nous nous sommes heurtés aux difficultés de recueil de données sur les copropriétés évoqué précédemment. En effet bien qu'un VOC soit mené sur le territoire métropolitain par l'agence Urbanis, les données qui en sont issues ne sont pas librement accessibles.

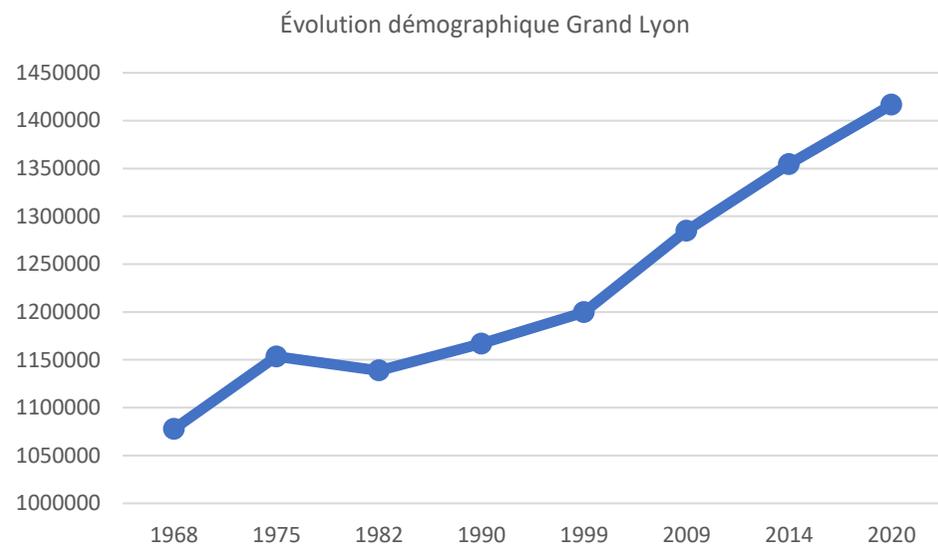
Ce travail de diagnostic s'attachera donc à définir le cadre spécifique que constitue la métropole lyonnaise, à analyser la répartition des niveaux de revenu en son sein, à caractériser le parc de logements et la précarité énergétique des ménages puis à mesurer la place des copropriétés dans le parc de logements métropolitain.

Le Grand Lyon : une collectivité territoriale à statut particulier

Le Grand Lyon, qui regroupe 59 communes, a été créé via la loi du 27 juillet 2014 dites de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM). Il s'agit d'une collectivité territoriale à statut particulier en raison des compétences métropolitaine mais aussi départementale dont elle dispose. Plusieurs leviers d'actions sont à disposition de la collectivité lui permettant d'intervenir sur la thématique du logement, on peut par exemple citer la rédaction des documents locaux tels que le PLU-H ou le SCOT, la gestion des aides au logement social ainsi les actions en faveur des personnes défavorisées. Elle dispose par ailleurs d'une délégation de compétence de l'ANAH et encadre donc la gestion des différentes aides à la rénovation énergétique et à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. En complément de cette dernière elle pilote dispositif public Ecorénov' d'aide à la rénovation et l'adaptation des logement évoqué précédemment.

La construction de logements collectifs en réponse à une croissance démographique :

Le Grand Lyon représente un pôle urbain de grande envergure. En effet, avec 1 416 545 habitants en 2020 selon l'Insee, la métropole de Lyon comprend 17,5% de la population de la région Auvergne Rhône Alpes et 2% de la population nationale (Cf : graphique 5). À cela s'ajoute une croissance démographique de 18% depuis 2009 ainsi qu'une augmentation de 31% de la densité d'habitants par km² depuis 1968. Cela traduit un besoin d'accroissement de l'offre de logement ayant été permis en partie par la construction de logements collectifs en copropriété.



Graphique 5 Évolution démographique du Grand Lyon

Un niveau de revenus hétérogène entre les territoires composites

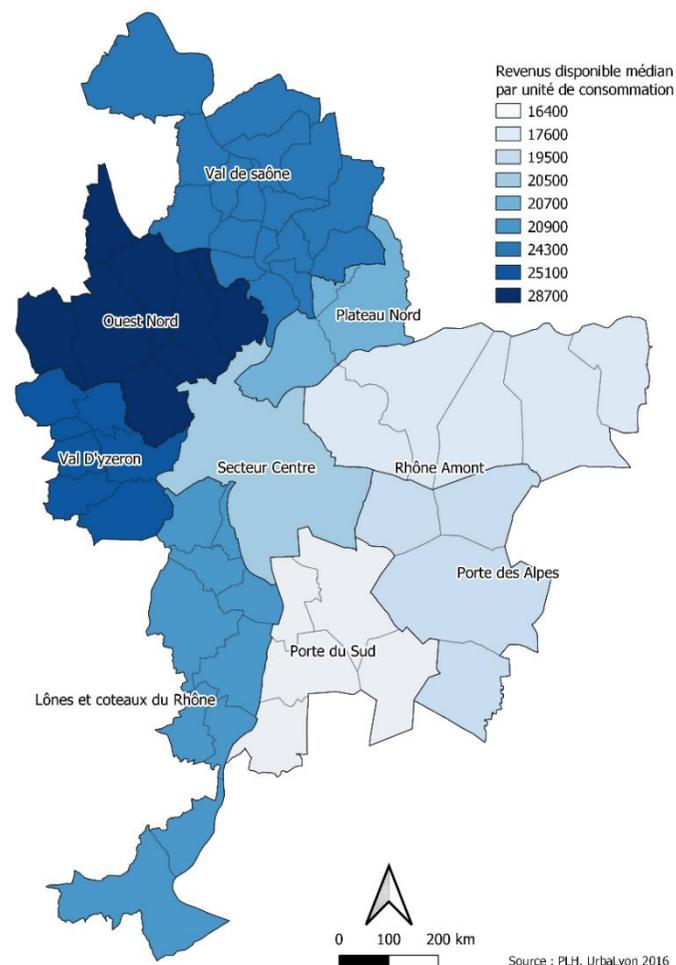
À l'échelle des ménages, le niveau de revenu conditionne la réalisation de travaux de rénovation. À l'échelle de la collectivité il conditionne le moyen mis en œuvre pour favoriser la rénovation énergétique du parc de logements privé. Cela a pu être observé lors de participation à la réalisation d'une étude pré-opérationnel sur la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) au cours du stage. La CCEL constitue un territoire à haut niveau de revenus. C'est notamment en raison de cette caractéristique que les décideurs ont identifié la mise en place de d'aides publics importantes comme étant peut pertinente à la suite des premiers diagnostics.

En ce qui concerne le grand Lyon et comme en témoigne la cartographie (Cf : carte 1), on peut observer une forme d'hétérogénéité quant à la répartition des niveaux revenus au sein du territoire métropolitain. On remarque ainsi un écart supérieur à 10 000 euros entre le revenu moyens par unité de consommation du territoire le plus aisés et celui le plus précaire.

Cette hétérogénéité permet l'identification de trois profils de territoriaux. On retrouve au Nord-Ouest les communes regroupant les populations les plus aisées et étant principalement composé de propriétaires occupants (PLU-H Grand Lyon, 2019). En matière d'habitat l'enjeu principal pour ce territoire est alors l'amélioration thermique du bâti (Ibid, 2019).

À l'inverse les communes du Sud-Est de la métropole regroupent quant à elles un plus grand nombre de ménages précaires. Ces dernières font face à un dysfonctionnement du marché immobilier (Ibid, 2019) en raison de problèmes de suroccupation, de vacance des logements ainsi que de fragilité des copropriétés. Les communes centrales, en abritant des ménages aux niveaux de revenus hétéroclites, se placent dans la moyenne métropolitaine. Pour

Le revenu : un facteur de disparité territoriale du Grand Lyon



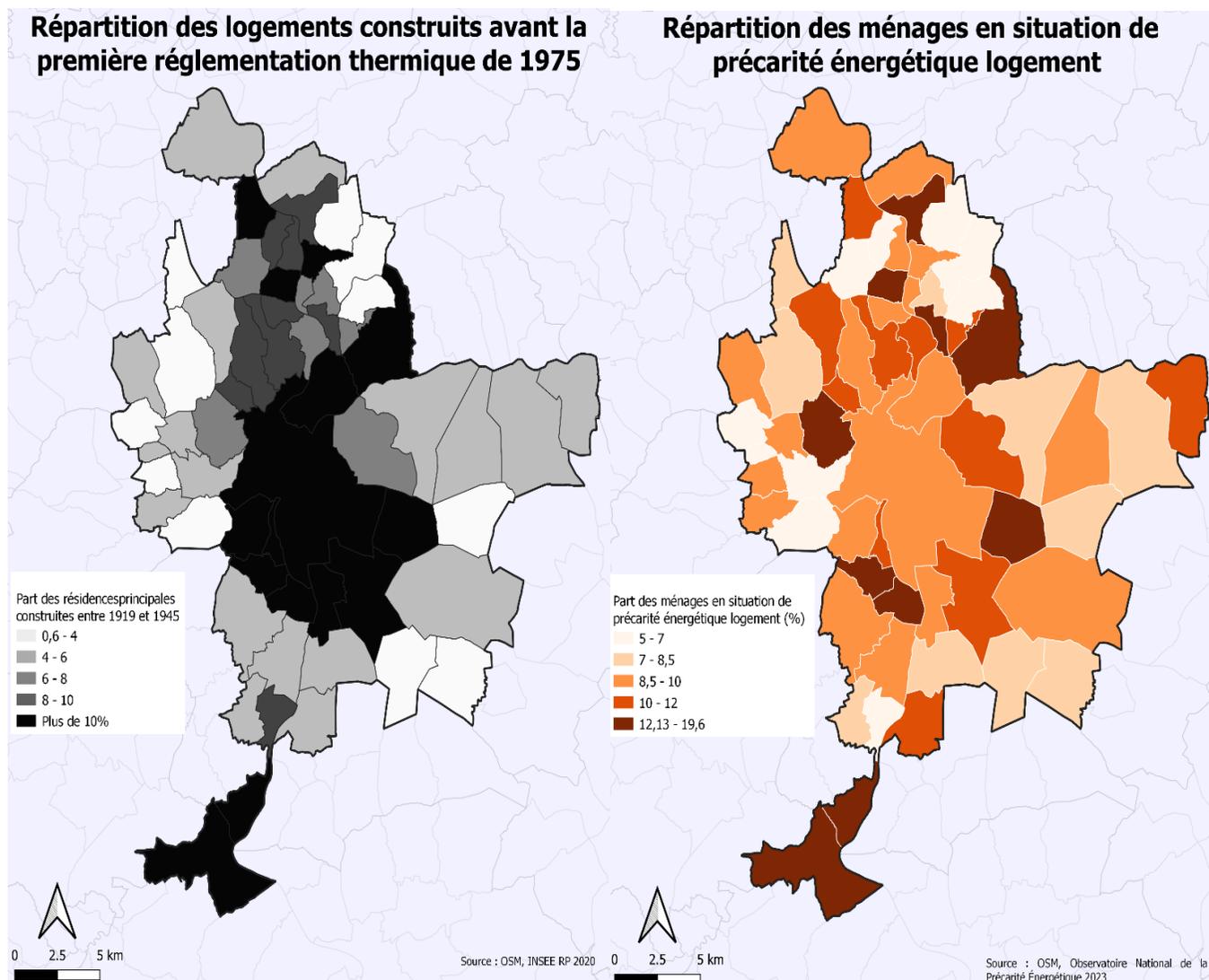
Carte 1 Répartition du revenu disponible médian par Unité de consommation au sein du Grand Lyon
Réalisation Auteur

autant, au vu de la multiplicité des formes urbaines qu'elles accueillent, elles doivent faire face à une diversité de enjeux liés au logement (Ibid, 2019) faisant ainsi échos à des enjeux thermique et sanitaire.

Des habitants de territoires centraux plus fortement sujet aux enjeux énergétiques

Les deux tiers des appartements et la moitié des maisons individuelles de la métropole se trouvent avoir été construites avant la première réglementation thermique de 1975 (PLU-H Grand Lyon, 2019). On observe plus particulièrement une concentration de ces logements au sein des communes centrales de la métropole induisant de potentiels besoins de rénovation plus importants au sein de ces territoires (Cf : carte 2). À l'exception des communes de Givors, Grigny et Quincieux ce constat peut en partie s'expliquer par un phénomène d'étalement urbain.

Sans pour autant dépeindre un lien de causalité, on observe une certaine corrélation entre l'ancienneté du parc de logements et de la part de ménages en situation de précarité énergétique. En effet, une concentration des ménages en situation



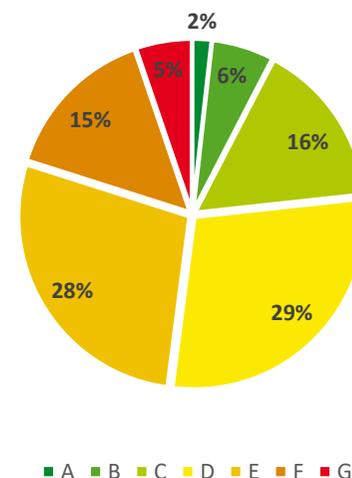
Carte 2 Répartition des logements construit avant 1975 et des ménages en situation de précarité énergétique dans le Grand Lyon
Réalisation Auteur

de précarité énergétique autour de la première couronne périurbaine lyonnaise peut être identifiée. On peut par ailleurs noter une part significative des ménages en situation de précarité énergétique au sein des territoires du Nord-Ouest disposant pourtant de haut niveau de revenu. Cela peut en partie être le fait de la méthode de calcul de l'indicateur reposant sur les ménages aux revenus les plus faibles⁴⁹.

Près de 20% des logements de la métropole Lyonnaise sont des passoires énergétiques (cf graphique) ainsi, en l'état actuel, 48% du parc de logements actuel fera l'objet d'une interdiction de location à l'horizon 2034.

De ce fait, le poids des passoires énergétiques dans le parc de logements ainsi que l'importance des ménages en situation de précarité au sein de certaines communes témoignent de la place centrale de l'enjeu de la rénovation énergétique au sein des enjeux métropolitains.

Répartition des DPE des résidences principales du Grand Lyon



Graphique 6 Répartition des DPE des résidences principales
source : AURA-EE, Terristory 2019

⁴⁹ L'indicateur de précarité énergétique repose sur l'outil de calcul des taux d'effort énergétique (TEE) se basant sur le niveau de revenus des ménages, une estimation de la consommation énergétique des ménages ainsi que la déclaration de froid.

Les copropriétés un modèle d'habitat majoritaire au sein du territoire métropolitain ?

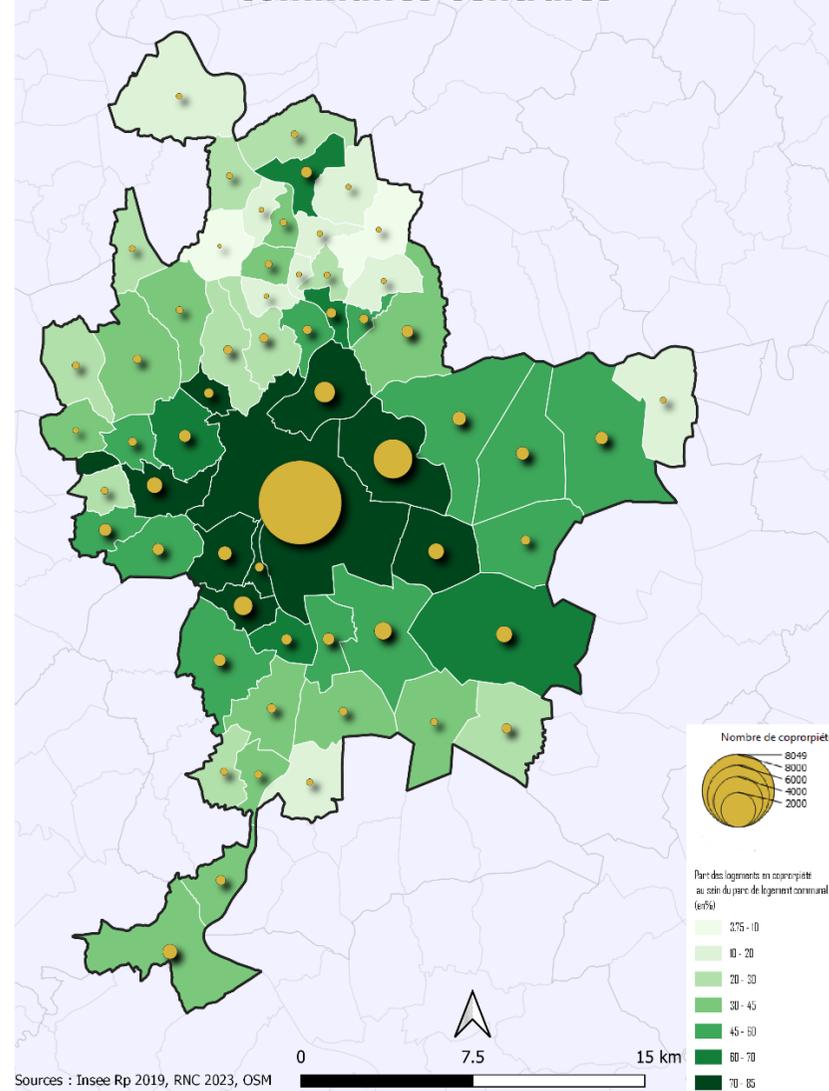
En 2023, le Grand Lyon comptait en son sein 15 782 copropriétés représentant ainsi 722 220 logements soit 43,8% du parc de logements métropolitain. Parmi l'ensemble des copropriétés du Grand Lyon 51% se trouvent à Lyon et Villeurbanne (RNC, 2023 et Insee, 2020).

On observe ainsi une forte concentration des copropriétés au sein de la ville centre et de sa première couronne périurbaine (CF carte 3). L'importance des copropriétés dans l'offre métropolitaine de logement s'accompagne d'un besoin de traitement des difficultés rencontrées par ces dernières. En effet, on estime à 2 170 le nombre de copropriétés fragiles (PLU-H, 2019). Enfin, bien que le nombre de logements se situant dans des copropriétés fragiles de plus 50 lots s'élève à 14 000, 90% des copropriétés fragiles sont de petites taille (Ibid, 2019).

Cette forte présence de copropriété au sein d'un territoire métropolitain regroupant des contexte urbain et péri-urbains et l'hétérogénéité de la taille des copropriétés en difficultés sont autant de potentiels facteurs pouvant induire un besoin d'adaptation du travail d'intéressement.

L'ensemble des éléments précédemment évoqués témoignent de l'importance que constitue l'enjeu de rénovation énergétique du parc de logement privé et plus spécifiquement des copropriétés au sein du Grand Lyon. Pour y répondre les pouvoirs publics ont fixé comme objectif la rénovation de 100 000 logements

Une prédominance des copropriétés dans les communes centrales



Carte 3 Nombre et part des copropriétés dans l'offre de logement communale du Grand Lyon
Réalisation Auteur

privés en copropriétés soit près de 30% des copropriétés à l'horizon 2030 (Grand-Lyon PCAET, 2020).

La métropole Lyonnaise apparaît comme étant une collectivité composée de territoires hétéroclites via notamment la présence de différents degrés d'urbanité. Cela rend alors pertinent la généralisation à l'échelle nationale des enseignements issus de ce travail semble donc pertinente.

2.3 Étude de cas de la mise en place d'un travail d'intéressement au sein d'un « *parc social de fait* » : les copropriétés des Plantées

Une grande partie du travail d'observation a été entreprise dans le cadre de la conduite d'une étude pré-opérationnelle sur les copropriétés du quartier des Plantées à Meyzieu. Durant ce dernier, certains mécanismes d'intéressement des copropriétaires ont pu être observés. Ainsi, après avoir présenté le contexte du quartier, nous verrons en quoi les copropriétés des Plantées constituent une illustration pertinente de copropriété en situation de difficulté. Nous présenterons par la suite la manière dont un travail d'intéressement a pu être mis en lors de cette étude préopérationnelle.

Nous nous appuyerons sur cette étude de cas lors de l'analyse des postures et des rôles des acteurs dans le travail d'intéressement ainsi que lors de l'étude de la traduction opérationnelle du travail d'intéressement qui seront réalisées dans la partie suivante.

Le contexte territorial

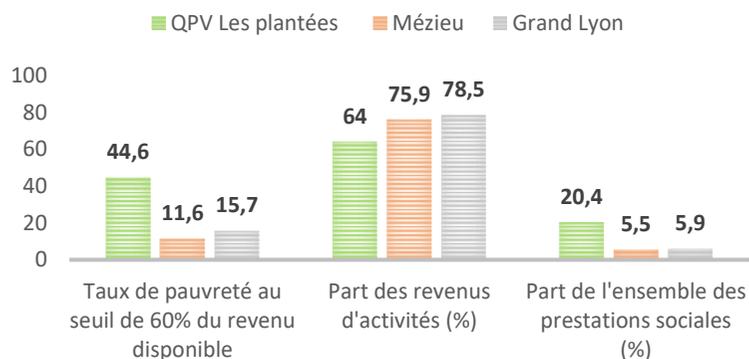
Meyzieu est une commune se situant dans la partie Est du Grand Lyon. Elle compte 35 134 habitants en 2020 et a vu sa population croître de 18,49% depuis 2009 (Insee, 2020). Cette croissance démographique est le résultat d'un solde migratoire et d'un solde naturel positif dépeignant ainsi une certaine attractivité territoriale. Cependant, cette attractivité n'est pas uniformément répartie sur le territoire communal. Ainsi, Meyzieu abrite deux Quartiers Politiques de la Ville que sont le Mathiolan et Les Plantées (Cf carte 4). C'est sur ce dernier que portera notre analyse.



Carte 4 Positionnement quartier des Plantées
Réalisation Auteur

Le quartier des *Plantées* se situe dans la partie sud de la commune. Il jouit d'un positionnement central permettant, aux résidents, l'accès au centre-ville et à un centre commercial dans un rayon de 10 min à pied. Il bénéficie également de la présence d'espaces verts, d'aires de jeu et d'un city-stade à proximité. Enfin, la présence de lignes de bus assure la bonne desserte du quartier en transport en commun.

Malgré ces quelques points forts, le quartier des *Plantées* est classé QPV reflétant ainsi la présence de difficultés socio-économiques qu'il convient de caractériser. Le taux de pauvreté y atteint 44,6% soit plus de deux fois la moyenne métropolitaine. Il en va de même pour la part des prestations sociales au sein des revenus qui est près de 4 fois supérieure à la moyenne communale (Insee, 2019) (CF : Graphique 7). De plus, le quartier affiche un revenu médian déclaré plus de deux fois inférieur aux revenus médians communaux et intercommunaux. Au vu de ces indicateurs, la population occupant le quartier peut être décrite comme relativement modeste.



Graphique 7 Positionnement socio-économique du quartier des Plantées
Source : Insee 2019

	Revenus médians déclarés (Insee 2019)
QPV les Plantées	9900
Meyzieu	22170
Grand Lyon	22100

⁵⁰ Chacune de ces copropriétés dispose d'un nom : Le Berlioz, Le Bourgogne, Le Nantes, Le Dunkerque, Le Limoges, Les Plantées, L'Ajaccio.

Ce quartier faisant face à certaines difficultés socio-économiques est en partie composé de 7 copropriétés⁵⁰. Ces dernières représentent 346 lots à usage d'habitation répartis de manière quasi égal entre les différents bâtiments, à l'exception du bâtiment « *Berlioz* » qui ne comprend qu'une vingtaine de logements.

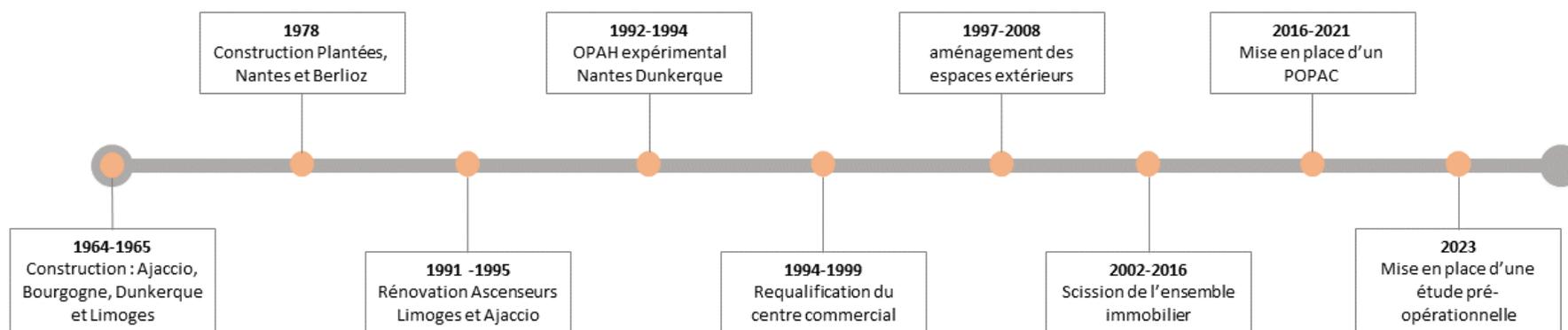
Malgré un sentiment d'abandon de la part des copropriétaires (observation, 2023), le quartier des Plantées, et plus particulièrement les 7 copropriétés qui le compose, ont fait l'objet de nombreuses interventions publiques au cours de ces dernières années dont il convient d'en retracer l'historique.

Les copropriétés des plantées furent construites entre 1964 et 1965 à l'exception des immeubles nommés « *Les Plantées* » « *Le Berlioz* » (CF : schéma 7) qui ne sortiront de terre de terre qu'en 1978. Initialement, l'ensemble du quartier composé de pavillons (CF carte 5) et d'immeubles ne formaient qu'une seule et même copropriété. C'est à partir de 2002 que la scission des immeubles et des pavillons débutera. Elle ne prendra fin qu'à partir de 2016.

Seule la chaufferie située au sud du bâtiment « *Le Limoges* » et bénéficiant à l'ensemble des immeubles restera soumise à gestion collective prenant la forme d'une Union Syndical Libre (USL) à laquelle adhèrent et participent l'ensemble des syndicats des copropriétés.

De 1992 à 1994, une première OPAH expérimentale sera menée sur les bâtiments « *Le Limoges* » et « *L'Ajaccio* ». Elle débouchera en 1994 sur la mise en place d'une OPAH-CD permettant la réhabilitation des 4 immeubles en R+8 soit : « le Nantes », « Le Dunkerque », « *Le Limoges* » et « *L'Ajaccio* ». Par la suite, de 1997 à

2008 les acteurs publics interviendront via le réaménagement d'une partie des espaces publics du quartier. En 2016 et durant 5 ans un POPAC sera mis en place au sein du quartier. Ce dernier, préconisera la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur laquelle a porté une partie du mon stage.



*Schéma 6 Historique de l'intervention sur le quartier des Plantées à Meyzieu
Réalisation : Auteur*

Une illustration des copropriétés en situation de difficulté

L'étude pré-opérationnelle qui a été entreprise vise à identifier, via la réalisation d'un diagnostic multicritère, les difficultés rencontrées par chacune des copropriétés afin de constituer un ensemble de stratégies opérationnelles. Ainsi, le diagnostic s'est intéressé à l'ensemble des éléments constitutifs des copropriétés tels que la comptabilité, les organes de gestion, les statuts juridiques, les conditions de vie des occupants, l'état du bâti et les équipements collectifs. Pour cela, SOLIHA assure l'animation d'un groupement d'acteurs composé de SENOVA, ADALTYS, Team copro, et l'Atelier PopCorn. C'est au cours de cette phase de diagnostic qu'a pris place le travail d'observation que nous avons pu mener.

Le cas des copropriétés des Plantées s'avère être une illustration particulièrement pertinente de la diversité des problèmes que peuvent rencontrer les copropriétés en situation de difficulté. En effet, le travail de diagnostic qui a été mené a mis en évidence certaines difficultés.

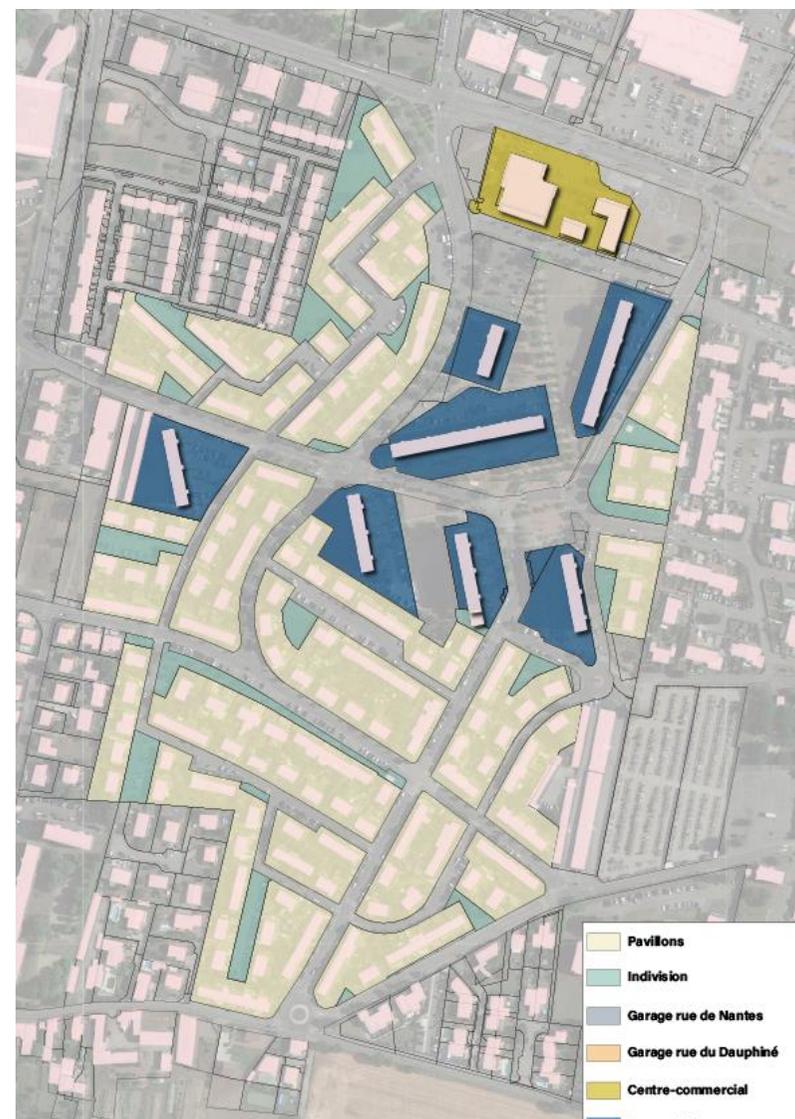
La première difficulté la plus aisément perceptible, au sein des copropriétés, est celle de l'état de dégradation du bâti et des équipements communs. Bien que le degré de dégradation ne nécessite pas la mise en place d'avis de péril, un certain nombre de problèmes ont tout de même été identifiés. C'est le cas de l'état physique du bâti faisant notamment l'objet d'un manque d'isolant à certains endroits, de corrosion de certains escaliers (Cf : photographie 1) induisant de potentiels problèmes structurels sur le long terme, d'éclatements du béton et de problème d'humidité au sein de certains logements et caves. Les équipements font face à certains dysfonctionnements. Parmi ceux-ci, on retrouve l'impossibilité de fermer certaines portes d'entrées des allées, la

présence d'interphones en panne et la défaillance de certaines VMC. À cela s'ajoute l'insuffisance de certains équipements au vu du nombre et des besoins occupants. Ainsi, l'absence d'espaces de stockage sécurisés conduit au rangement de poussettes dans les halls d'entrées, à l'accrochage de vélos dans les cages d'escaliers et aux abords des immeubles.



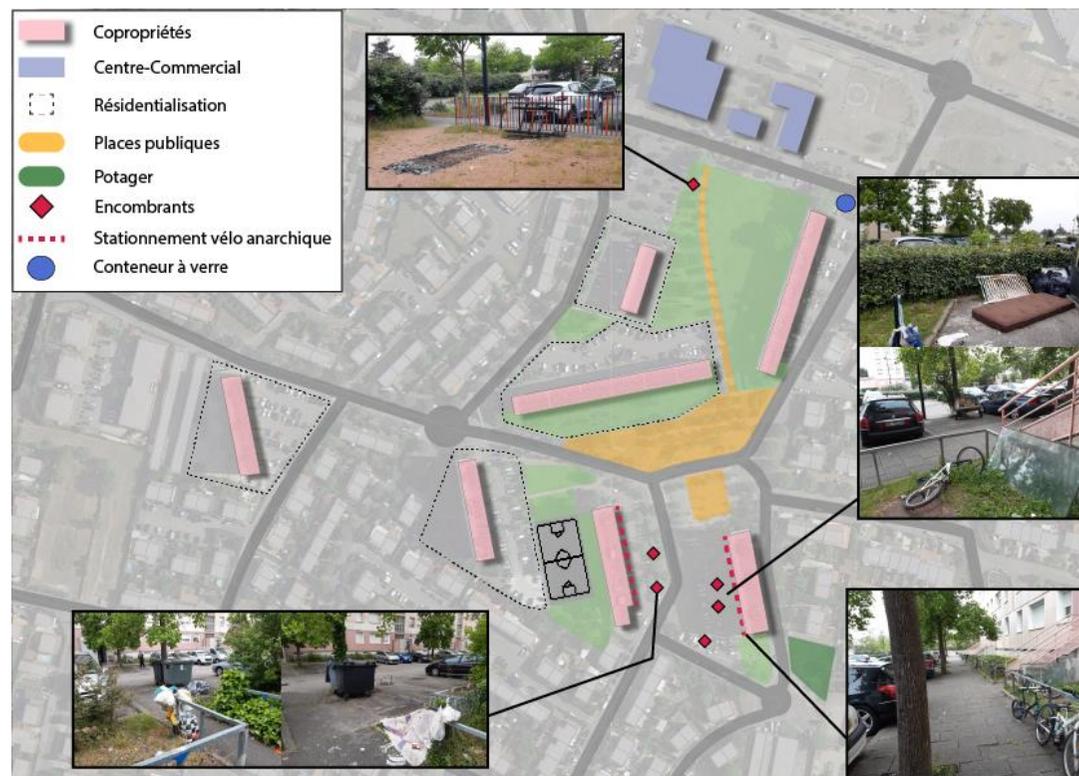
Photographie 1 Escalier corrodé copropriétés des Plantées Meyzieu

À ces difficultés techniques s'ajoutent des fragilités organisationnelles. En effet, le fonctionnement des instances de gestion souffre d'une faible implication des copropriétaires conduisant à un taux de participation aux assemblées générales ne dépassant que rarement les 50%. La scission est aussi à l'origine de certaines incompréhensions juridiques et organisationnelles. Ainsi, la gestion de l'USL s'avère être l'objet de certaines incompréhension et litiges liés notamment à la présence d'une dette auprès de l'ancien chauffagiste. Les copropriétés doivent aussi faire face à un taux d'impayés relativement important les classant pour la plupart dans les catégories « copropriété en difficulté » et « copropriété fragile » de l'ANAH. Enfin, la scission a engendré la constitution de nombreuses parcelles soumises au régime d'indivision (Cf carte 5) compliquant la réalisation de projets au sein de ces dernières.



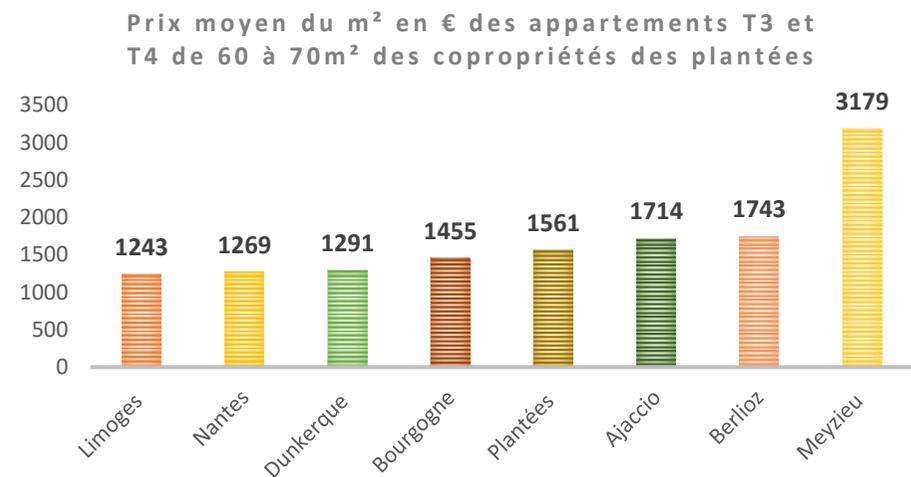
Carte 5 Répartition foncière du quartier des Plantées à Meyzieu
Réalisation : Auteur

Malgré un certain nombre d'atouts relatifs au positionnement, à l'accessibilité du quartier et à la présence d'espaces verts, le quartier des Plantées souffre d'une perception négative influençant l'état du marché immobilier. Les échanges effectués après de trois agences immobilières permettent d'identifier certains facteurs explicatifs. Il apparaît alors que cette perception est historiquement ancrée dans l'imaginaire collectif. Elle semble être apparue dès la construction des différents immeubles. Cette perception est en partie liée à la présence d'une architecture perçue comme vieillissante ne répondant plus aux besoins et aux aspirations actuels. Selon nous, cette perception négative est à mettre en lien avec l'existence de mésusages prenant place au sein de l'espace public. C'est notamment le cas du dépôt d'encombrants se situant principalement aux alentours des copropriétés n'ayant pas fait l'objet d'une résidentialisation (Cf : carte 6). La circulation peut aussi constituer une source de nuisance. Lors de la conduite d'une enquête auprès de l'ensemble des occupants ces derniers ont indiqué la présence d'une circulation excessivement rapide au sein de nombreux axes traversant le quartier.



Carte 6 Localisation des encombrants au sein des copropriétés des Plantées à Meyzieu
Réalisation : Auteur

Cette perception négative du quartier influence grandement le marché immobilier. En effet, pour des biens de typologies et de superficies équivalentes le prix du m² des appartements du quartier des Plantées s'avère être près de fois inférieure à la moyenne communale (Cf : Graphique 8). Bien que cela puisse dépendre d'une faible attractivité du quartier, ce dernier joue pourtant un rôle central dans l'offre de logement communal. En permettant l'accès au logement à une population aux revenus modestes, il constitue une potentielle solution de substitution aux ménages en attente de logements sociaux. Ainsi les copropriétés des Plantées empruntent les caractéristiques de ce que certains nomment le « *parc social de fait* » (Bergerand, 2020).



Graphique 8 Prix moyens des appartements de type T3 et T4 compris entre 60 et 70m² au sein des copropriétés des Plantées à Meyzieu
Source : DVF 2023, LeBoncoion, S Loger

L'analyse de l'étude pré-opérationnelle sous l'angle du travail d'intéressement

Quelle traduction opérationnelle du travail d'intéressement ?

Lors de l'étude pré-opérationnelle la réalisation d'un travail d'intéressement a pu être observée. Ce dernier venait répondre au besoin d'implication des habitants dans la constitution du diagnostic multicritère. Ainsi, plusieurs méthodes et outils d'intéressement répondant à des objectifs divers furent mis en place.

Dans un premier temps, les démarches incitatives employées avaient pour objectif d'informer et de favoriser la participation des copropriétaires et des locataires à la réunion publique de lancement de l'étude. Cette réunion devait permettre d'informer les habitants sur la tenue de l'étude et ainsi de justifier la présence des différents acteurs au sein du quartier.

Afin de favoriser la participation des habitants à ce temps d'information un ensemble d'outils que l'on peut qualifier de « classiques »⁵¹ ont été mis en place tels que l'envoi de courrier, la distribution de flyers dans l'espace public, un affichage dans les immeubles, la réalisation de porte-à-porte. Malgré cet investissement, seuls 20 à 30 copropriétaires furent présents à la réunion.

Une seconde partie du travail d'intéressement avait pour objectif de recueillir une expertise d'usage sur le quartier, les immeubles, les logements et l'implication des habitants dans les instances de gestion. Pour cela un questionnaire fut construit et distribué dans les boîtes aux lettres. Il s'est vu accompagné d'une

campagne d'information prenant la forme de courrier et d'affichage dans les immeubles ainsi que de la mise en place d'une démarche de porte-à-porte. Il convient de préciser que la constitution et la diffusion du questionnaire ont fait l'objet d'une réflexion portant sur leur inclusivité. Ainsi, le choix a été fait de traduire le questionnaire en Turc et de s'assurer de la présence d'une traductrice lors de la réalisation du travail de terrain. Malgré ce fort investissement, seuls 10% des occupants ont répondu au questionnaire.

En complément de ce questionnaire une démarche participative conçue par le bureau d'étude PopCorn spécialisé dans la maîtrise d'usage fut menée. Cette démarche s'est traduite par la mise en place d'une structure mobile (CF : Photographie 2) reprenant, de manière ludique, les principaux thèmes du questionnaire. Outre la variation des supports, cet exercice permettait de modifier les rapports entre le professionnel et l'interlocuteur au profit d'une posture d'échange.



Photographie 2 source : <https://www.atelier-popcorn.fr>

⁵¹ Nous entendons par "classiques" l'ensemble des outils historiquement mis en œuvre par les professionnels et auxquels ils sont habitués et formés.

Conclusion partie 2

Le travail d'intéressement représente une part non négligeable des missions des professionnels œuvrant dans le champ des copropriétés.

On remarque par ainsi un potentiel besoin d'adaptation du travail d'intéressement aux contextes des copropriétés en difficulté. Cela s'explique par le besoin de pallier une démobilitation des copropriétaires bien souvent inhérentes aux copropriétés en difficultés. Afin de répondre à cet enjeu, nous avons pu observer une adaptation de la posture du professionnel afin notamment de favoriser l'émergence d'un lien de confiance avec les copropriétaires rencontrés. C'est notamment sur cette posture que portera notre regard durant la partie suivante. Pour cela, nous mobiliserons les matériaux recueillis au cours de la mise en œuvre de notre méthodologie de recherche.

Partie 3 : Quelle traduction opérationnelle du travail d'intéressement ?

La rénovation énergétique des logements apparaît comme une composante essentielle de la transition énergétique. Pour autant, la réalisation de tels travaux peut s'avérer compliquée au sein des copropriétés dont la prise de décision est soumise à une instance démocratique. L'atteinte des objectifs de rénovation énergétique nécessite cependant d'entraîner l'ensemble des copropriétés, peu importe leurs degrés de fragilité, vers une rénovation énergétique.

Il s'agit de se questionner sur la manière dont il est possible d'intéresser, de sensibiliser et potentiellement de mobiliser un ensemble de copropriétaires aux valeurs, aux besoins et aux niveaux de revenus variables en faveur de la réalisation d'un projet commun.

Ce travail apparaît comme étant d'autant plus complexe au sein des copropriétés en situation de difficultés, devant parfois faire face à de nombreuses fragilités et ne percevant donc pas la rénovation énergétique comme une nécessité.

Afin de tendre vers un intéressement des copropriétaires et un vote en faveur du projet de rénovation, un « travail d'intéressement » se doit d'être mené. Ce dernier renvoie à l'ensemble des mécanismes, des outils, des postures et des argumentaires permettant de sensibiliser les copropriétaires.

Ainsi, dans cette partie nous essayerons donc de rendre compte des différentes formes prises par cet effort de mobilisation. Puis nous mettrons en lumière comment ce dernier se voit être adapté en fonction des acteurs le conduisant et des publics cibles. Pour ce faire nous mobiliserons l'ensemble des matériaux recueillis lors de la mise en œuvre de notre méthodologie de recherche.

3.1 Un ensemble d'outils et d'arguments au service du travail d'intéressement

Lors de ce travail de recherche, nous avons pu dans un premier temps adopter une approche théorique du travail d'intéressement en définissant les différents stades de concernement par lesquels sont susceptibles de passer un copropriétaire. En nous basant sur les matériaux recueillis lors dans le cadre de notre méthodologie de recherche, il conviendra d'appréhender la mise en œuvre opérationnelle du travail d'intéressement grâce aux matériaux recueillis dans le cadre de notre méthodologie de recherche.

Nous proposerons une analyse des freins à dépasser et des argumentaires mobilisés lors de la mise en place du travail d'intéressement. Nous en profiterons pour mettre en avant certains dispositifs innovants. Puis, nous verrons en quoi les statuts de propriétaires bailleurs et de propriétaires occupants influencent la mise en œuvre du travail d'intéressement. Enfin nous définirons les étapes de mise en œuvre de ce dernier.

3.1.1 Les mécanismes et les freins au travail d'intéressement

La mise en œuvre opérationnelle du travail d'intéressement nécessite de procéder à une identification des freins à la mobilisation des copropriétaires. Ainsi, avant de procéder à une analyse des outils et des démarches mise en place pour susciter l'intéressement des copropriétaires, nous proposons de revenir sur les facteurs bloquants leur mobilisation en faveur du projet.

A. Les freins à la mobilisation des copropriétaires :

Sans surprises, le principal frein à l'intéressement des copropriétaires réside dans le coût financier que nécessite la réalisation du projet de rénovation énergétique. Ce dernier s'avère être d'autant plus déterminant dans les copropriétés en difficultés du fait qu'elles concentrent des populations au niveau de revenus modestes à très modestes.

Un accompagnateur interrogé souligne la difficulté, pour les copropriétaires modestes, d'adopter une vision prospectiviste quant à la rénovation de leur immeuble. Cela s'explique par la manière de vivre « au jour le jour » n'offrant pas disponibilité mentale et temporelle nécessaire à leur investissement.

« Plus t'as de difficultés au quotidien moins t'as de temps à accorder à la copropriété » (Entretien informel)

« Il y a une vraie angoisse sur le financier » (Entretien SOLIHA)

Par ailleurs, le facteur défavorable lié à l'aspect financier est accentué par une méconnaissance ou une absence de prise en compte du mode de gestion collective d'une copropriété. Ce constat, mis en lumière par une partie des professionnels interrogés, est décrit comme participant à l'augmentation des difficultés financières rencontrées lors du montage du projet.

« Je le vois bien dans les copropriétés en difficulté, les gens se disent qu'il faut payer le prêt et les charges, mais ils oublient qu'il peut y avoir des travaux très importants » (Entretien SOLIHA)

Bien qu'il représente la plus grande difficulté à surmonter, l'aspect financier n'est pas l'unique frein à la mobilisation des copropriétaires. Plusieurs autres facteurs relatifs à l'engagement de certains copropriétaires, aux nuisances et à la durée des travaux ont aussi leur influence.

Ainsi, la présence d'une copropriétaire fortement engagée dans la gestion de la copropriété peut aussi apparaître comme un frein à la mobilisation de certains copropriétaires. Paradoxalement, la concentration d'une grande partie des missions de gestion de la copropriété au sein des mains d'une seule personne peut agir comme un frein à l'engagement collectif des copropriétaires.

« je sais qu'il y a une dame dans l'immeuble qui s'occupe un peu de tout et qui a du mal à déléguer. Je pense que le conseil syndical avait aussi un peu peur de lui faire concurrence » (Entretien copropriétaire 2)

Les deux copropriétaires interrogées présentent les nuisances liées à la réalisation des travaux comme constituant un facteur freinant le vote. Cela peut en partie s'expliquer par l'importance du « chez soi »

dans la construction de l'identité de l'individu (Brisepierre et Al, 2019), et de la notion de confort que revêt le logement. Ainsi les travaux peuvent être vécus comme un bouleversement du confort et du quotidien des copropriétaires induisant de possibles réticences quant à leur réalisation.

La durée importante de réalisation d'un projet de rénovation en copropriété apparaît aussi comme un facteur freinant l'intéressement des copropriétaires. En effet, la temporalité du projet entre parfois en confrontation avec les aspirations futures de certains copropriétaires. Ces aspirations varient en fonction de différents facteurs propres aux individus. Mais c'est l'âge des copropriétaires qui explique le plus fortement cette réticence vis-à-vis de la temporalité du projet. En effet, le travail d'observation mené au cours d'une assemblée générale portant sur le vote de la réalisation d'études thermiques⁵² fait état d'une réticence de certains copropriétaires à réaliser des travaux en raison de leur âge avancé. Ainsi l'âge des copropriétaires apparaît comme un critère pouvant conditionner la capacité à se projeter pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Enfin, le vote par correspondance peut également représenter un frein à l'intéressement des copropriétaires. En effet, en ne permettant pas l'émergence d'échanges et de débats, il complique la réalisation du travail d'intéressement.

« Vous voyez une résolution vous votez pour ou contre, alors que moi comme je suis présidente de conseil de syndical des fois j'apporte des informations qui permettent le vote » [...] « les votes par correspondance il n'y a aucun dialogue, les gens vote sans connaissance de cause »
(Copropriétaire 1)

B. Les outils du travail d'intéressement

Afin de susciter l'intéressement des copropriétaires au projet de rénovation énergétique, un ensemble d'outils est mis en place. Il convient donc désormais de s'intéresser à la forme prise par ces derniers.

Les actions de communication peuvent être considérées comme faisant partie intégrante du processus d'intéressement des copropriétaires. Elles prennent la forme de campagnes d'information pouvant porter sur les dispositifs publics d'aide à la rénovation tels que Ecrorénov' du Grand Lyon. Elles peuvent être menées par les pouvoirs publics via différents médias tels que des campagnes d'affichage dans l'espace public ou des Webinaires. D'autres acteurs tels que SOLIHA et les ALEC peuvent, en collaboration avec les acteurs publics, participer à cet effort de communication.

Un ensemble de formations sont aussi mises en place. Elles peuvent prendre la forme de journées de formations ou de MOOC et peuvent s'avérer particulièrement utiles pour donner aux copropriétaires les connaissances nécessaires à la construction d'un projet de rénovation. Pour autant, elles induisent une volonté initiale des

⁵² Cette partie du travail d'observation fut menée au sein d'une copropriété de la ville de Feyzin

participants à s'informer et par conséquent un état de « *concernement* » du copropriétaire avant même la conduite du travail d'intéressement.

Par ailleurs, nous n'avons pas identifié d'actions de communication spécifiquement destinées à la rénovation énergétique des copropriétés. De ce fait, leur capacité à susciter la mobilisation des copropriétaires mérite d'être questionnée.

A ces actions de communication et de formation s'ajoute un ensemble d'outils pouvant prendre la forme de réunions d'information, de temps d'échanges et de notes d'information. Ainsi les outils mis en place dans le cadre du travail d'intéressement sont donc équivalents à ceux mis en place dans bon nombre de démarches de consultation et de concertation de la population.

Pour autant, la conduite d'un travail d'intéressement met en lumière certaines expérimentations pouvant relever d'un phénomène d'innovation. Ce fut notamment le cas lors de la conduite de l'étude pré opérationnelle au sein du quartier des plantées via la mise en place d'ateliers participatifs évoqués récemment et la présence d'une traductrice permettant de dépasser la barrière de la langue et de susciter un lien de confiance.

D'autres organismes se placent comme des spécialistes de ces démarches innovantes en copropriétés. C'est notamment le cas de *La Copro des Possibles* qui se définit comme « *un programme de mobilisation des copropriétaires* ». Elle propose notamment des interventions au plus proche des copropriétaires à travers une approche ludique tels que la mise en place de jeux de rôle prenant la forme d'une assemblée générale fictive ou de jeux thématiques sur

la manière de mener un projet en copropriété.

Enfin certaines actions innovantes peuvent faire intervenir des acteurs extérieurs au monde la rénovation énergétique. Ce fut notamment le cas au sein de la copropriété de l'Arlequin à Grenoble au sein de laquelle la troupe de théâtre Imp'Act, mandatée par la métropole, a réalisé une représentation coconstruite avec le public en vue de sensibiliser à la participation des habitants au PDS.

D'autres démarches peuvent quant à elles avoir pour objectif de contourner le manque de mobilisation au sein des copropriétés.

C'est notamment le cas au sein des copropriétés des Plantées à Meyzieu au sein desquelles une démarche d'investissement des organes de gestion par des organismes publics a été mise en place. Ce protocole expérimental réunit la ville de Meyzieu, SOLIHA ainsi que trois bailleurs publics. Son principe réside dans la capacité des bailleurs sociaux à procéder au rachat de biens immobiliers afin d'augmenter leur part de tantième au sein des copropriétés et ainsi d'influer plus fortement sur la prise de décisions au cours des assemblées générales. On observe ainsi une volonté de contournement du besoin d'intéressement des copropriétaires indispensable au vote des travaux. Ce dernier passe par un investissement coordonné des bailleurs publics au sein des instances de gestion.

3.1.2 Un argumentaire au service de la rénovation énergétique

Comme nous avons pu le voir précédemment, les outils du travail d'intéressement relèvent principalement de démarche d'information, de consultation et de concertation avec les copropriétaires. Ainsi la place de l'argumentaire, c'est-à-dire l'ensemble des arguments mobilisés en vue de convaincre les copropriétaires, s'avère être centrale dans le travail d'intéressement. C'est donc l'argumentaire mis en place et plus précisément l'adaptation de ce dernier en fonction du contexte des copropriétés en situation et particulièrement de chaque copropriétaire qu'il convient d'interroger.

L'ensemble des arguments reposant sur les potentiels bénéfiques et les coûts financiers engendrés par une rénovation énergétique sont décrits comme étant les principaux facteurs influençant le vote des travaux dans les copropriétés en situation de difficulté. Trois types d'argument ont pu être identifiés :

La possibilité de pouvoir bénéficier d'aides financières est présentée comme étant l'argument influençant le plus fortement le vote des travaux. Pour autant il doit être manipulé avec prudence. En effet, le montant des aides accessibles varie notamment en fonction du taux d'impayés, des postes de travaux à réaliser, de l'atteinte d'objectifs énergétiques⁵³ et du niveau de revenus des

copropriétaires. Ainsi, l'accompagnateur se trouve dans l'impossibilité de calculer et donc de communiquer le montant des aides accessibles avant l'approbation d'un projet de rénovation énergétique en assemblée générale. Afin de pallier à cela il réalise une série de simulations en fonction des postes de travaux en cours de réflexion afin de présenter le reste à charge potentiel.

« Moi mon levier fondamental en copro c'est les subventions. Je n'aurais pas de subvention en copro en difficulté ça ne passerait jamais » (Entretien SOLIHA)

« Le moment où les gens s'intéressent, c'est quand il y a un chiffrage des travaux » (Entretien informel)

« Moi j'ai acheté l'appartement en sachant qu'il allait y avoir des travaux et qu'en même temps il y aurait une grosse prise en charge de l'État, de la Métropole et de la ville » (Entretien copropriétaire 2)

Les potentielles économies d'énergie sont aussi présentées comme un argument pouvant orienter le vote des travaux. Certains professionnels interrogés témoignent d'un potentiel d'accroissement du poids de cet argument en raison de l'augmentation actuelle des prix de l'énergie. En raison de l'impossibilité pour les professionnels de présenter des données chiffrées, cet argument est lui aussi à manier avec prudence. On observe ainsi une évolution de l'argumentaire allant d'une

⁵³ L'atteinte d'un gain énergétique de 35 % constitue un critère d'éligibilité

possibilité de réduction du montant des factures énergétiques vers une stabilisation de ces dernières.

« *Évidemment avec la hausse des énergies ont est beaucoup plus prudent, désormais on dit qu'ils vont baisser leur consommation* » (Entretien SOLIHA)

La « *valeur verte* » désigne la prise de valeur d'un bien immobilier en raison de sa performance énergétique. Elle peut donc être mobilisée lors de la construction de logements neufs ou lors de la rénovation de logements existants. Ainsi, selon les défenseurs de cette notion la réalisation de travaux de rénovation énergétique aurait comme résultat la majoration du prix de vente du bien immobilier.

Cet argument vise à pallier aux réticences liées aux coûts des travaux précédemment identifiés. Cette notion a notamment été portée par l'Etat et s'est illustrée par la mise en place de l'obligation d'afficher le DPE du logement sur les annonces immobilières (Chesneau, 2015).

Pour autant la plus-value inhérente à la notion de « *valeur verte* » est incertaine (Ibis, 2015). En effet, au sein d'un rapport publié en 2011, l'ADEME précise que la valeur prise par un bien immobilier varie en fonction de la source d'énergie utilisée et du prix du marché. La valeur peut d'ailleurs être inexistante au sein des territoires dont le marché immobilier est tendu comme c'est le cas dans la métropole Lyonnaise.

Ainsi, bien que la notion de « *valeur verte* » continue d'être mobilisée par les professionnels de la rénovation énergétique ces derniers sont conscients de son caractère incertain. On observe ainsi une adaptation de la notion qui est plus souvent présentée comme

pouvant accélérer la vitesse de vente d'un bien que comme pouvant augmenter sa valeur financière.

« *Certains disent que ça majore de 10 % le prix de vente, moi je ne suis pas convaincu. Ce qu'il y a de sûr c'est que l'étiquette énergie du logement* » [...] « *Je pense que petit à petit il va y avoir une hiérarchie entre les produits logements qui sont mis sur le marché* » (Entretien SOLIHA)

Les gains en matière de confort apparaissent aussi comme fondamentaux dans l'argumentaire. Ils portent sur la capacité de la rénovation énergétique à améliorer le confort d'hiver et d'été, à permettre la résorption des ponts thermiques et des entrées d'air ainsi qu'à prévenir l'apparition de moisissures. A l'inverse de l'argumentaire financier, le gain de confort ne peut pas être mis en doute. Il s'avère donc systématiquement mobilisé.

« *Dans les étages du bas ils avaient très froid et dans les étages du haut on avait très chaud* » (Copropriétaire 2)

L'accompagnement dont bénéficie les copropriétés n'est pas identifié comme un facteur d'incitation au vote des travaux de rénovation énergétique. En effet, le rôle de facilitateur ou de l'accompagnateur pour la construction du projet et la constitution des demandes de subvention n'est identifié que par les copropriétaires fortement investis dans le projet. Cela témoigne

d'une invisibilisation du travail mené par l'accompagnateur et réfute en partie une de nos hypothèses⁵⁴.

Au sujet de la perception du travail fournis par l'accompagnateur : « *Mais les autres ne l'ont pas vraiment vu ce genre de choses, moi je l'ai vu parce que c'est mon rôle* » (Entretien copropriétaire 1)

L'aspect réglementaire, c'est-à-dire l'approche coercitive reposant sur les lois et réglementations en vigueur, est décrite comme n'étant que peu mobilisée. Cela s'explique par l'impossibilité de cette dernière à permettre la création d'un collectif nécessaire au portage et à l'appropriation du projet par les copropriétaires. De plus l'approche coercitive ne permet pas de pallier le manque d'implication dans les instances de gestion de la copropriété. Il lui est alors préférée une approche plus collaborative.

Les deux copropriétaires interrogés font état de nombreux débats portants sur le choix des aspects esthétiques de l'immeuble à la suite de la rénovation énergétique. L'aspect esthétique renvoie par exemple au choix de matériaux et de couleurs et bien qu'il ne permette pas de gain énergétique, il s'avère être un facteur de mobilisation particulièrement efficace.

Cette efficacité peut en partie s'expliquer par le fort lien entre la construction de l'identité de l'individu et l'état de son logement (Eleb Vidal, 1983). Les améliorations esthétiques participent ainsi à l'amélioration de la perception de l'immeuble dans l'imaginaire collectif. Cette perception apparaît comme étant d'autant plus

importante car comme nous avons pu le voir avec le cas des copropriétés des Plantées à Meyzieu, elle peut en partie influencer sur l'attractivité de l'immeuble et par conséquent sur le prix de l'immobilier.

« *Je me suis dit que ça allait le rendre plus beau et aussi plus attractif* »
(Entretien copropriétaire 2)

« *C'est aussi la valorisation de leur bien qui compte. Que quand on vient les voir qu'ils n'aient pas (leurs proches) l'impression que ce soit une copropriété dégradée* » « *Ils cherchent à avoir un immeuble qui ressemble à du neuf.* » (Entretien informel)

La promotion des bénéfices en matière de préservation environnementale grâce à la rénovation énergétique s'avère être variable en fonction des valeurs propres à chaque individu. Bien que les professionnels déclarent mobiliser cet aspect au sein de leur argumentaire, l'efficacité de ce dernier est décrite comme étant relativement faible. Les copropriétaires aux revenus modestes sont dépeints comme étant relativement moins sensibles aux enjeux environnementaux en raison des difficultés qu'ils rencontrent au quotidien.

Cette variabilité de l'efficacité de l'argument environnemental est illustrée par les entretiens auprès des deux copropriétaires. Ainsi, la copropriétaire 1 n'a jamais présenté l'enjeu environnemental comme ayant une portée incitative. A l'inverse la copropriétaire 2 a justifié sa

⁵⁴ cf. : Introduction

mobilisation en faveur du projet de rénovation énergétique notamment en raison des bénéfices environnementaux qu'ils permettaient d'engendrer.

« Ça fait partie des enjeux bis qui aujourd'hui sont entendus ce qui n'était pas le cas il y a 20 ans » (Entretien Informel)

« Plus le temps passait plus les factures augmentaient, plus je me suis dit qu'il fallait rééquilibrer cette montée exponentielle des prix. Et puis oui pour le côté plus écologique, ça me perturbait beaucoup pendant l'hiver, dans un appartement à 25°C, de devoir ouvrir mes fenêtres parce que j'en tenais » (Entretien copropriétaire 2)

3.1.3 Les différents profils de copropriétaires : le cas particulier des propriétaires bailleurs

Le syndicat des copropriétaires se compose à la fois de propriétaires bailleurs et de propriétaires occupants. Du fait de leurs statuts, leurs rapports à la copropriété diffèrent. Il en va donc de même pour le travail d'intéressement devant s'adapter aux différentes sensibilités des interlocuteurs.

Les facteurs d'intéressement des propriétaires occupants varient en fonction de caractéristiques qui leur sont propres telles que leurs aspirations, leurs revenus, leurs âges ou de leurs valeurs. Au vu des matériaux que nous avons pu recueillir il ne semble pas opportun de procéder à une classification des propriétaires occupants.

Néanmoins, sur la base d'enquêtes statistiques il est possible d'identifier plusieurs profils de propriétaires nous renseignant ainsi sur la manière dont le travail d'intéressement se doit d'être adapté.

Le poids des logements locatifs :

Une trop forte présence de propriétaires bailleurs constitue un des facteurs de fragilité des copropriétés (Entretien SOLIHA). Pour autant, c'est au sein des copropriétés que se concentre le plus grand nombre de logements locatifs, en effet « 65 % des logements locatifs privés font partie de copropriétés » (UNPI & SOLIHA, 2019 a, pp 42).

De plus, le parc locatif s'avère être plus énergivore que le parc locatif social. En effet, on estime que 45 % des ménages exposés à la précarité énergétique sont des locataires du parc privé (Ibid, 2019,a). Par ailleurs, l'efficacité énergétique du logement s'avère être corrélée au niveau de ressources des occupants, ainsi plus le logement est énergivore plus les occupants ont tendance à être modestes (Ibid, 2019).

Au vu de la précarité financière des occupants des copropriétés en difficulté et de la forte présence des locataires en leur sein, il est donc primordial de porter notre regard sur les propriétaires bailleurs.

Une diversité de profils :

Il convient alors d'essayer de déterminer quelles peuvent être les facteurs de mobilisation des propriétaires bailleurs⁵⁵.

L'enquête « Freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux » menée par l'Adil en 2019 permet d'apporter certaines pistes de réponse à ce questionnement.

Au travers d'un effort de catégorisation basé sur une approche statistique des répondants, cette enquête a permis de distinguer 3 groupes de propriétaires bailleurs :

Le premier groupe concentre des bailleurs dits « actifs » dans la réalisation de travaux. Il s'agit le plus souvent de bailleurs disposant d'une expérience significative dans la gestion de biens en location.

⁵⁵ Pour rappel un propriétaire bailleur désigne une personne physique ou morale jouissant de la propriété d'un bien mis en location.

Cette expérience leur permet de jouir d'une expertise quant aux modalités de réalisation des travaux, c'est-à-dire de disposer d'un ensemble de connaissances portant sur leurs droits, leurs devoirs, ainsi que les différentes aides dont ils peuvent bénéficier. Cette première catégorie regroupe 46 % des répondants (ADIL, 2019) dont les revenus sont décrits comme élevés. Leurs motivations sont alors principalement d'ordre économique et portent sur les bénéfices permis par l'engrangement de loyers. Ainsi, pour ces derniers le principal frein à la réalisation des travaux réside dans l'impossibilité d'obtenir un retour sur investissement.

À l'inverse, le deuxième groupe réunit des bailleurs plus « passifs ». Ce dernier ne possède alors qu'un seul bien et n'a quant à eux que peu de connaissances sur les modalités de réalisation des travaux. Il s'agit, pour la plupart, de personnes toujours en activité, ce qui peut potentiellement restreindre leur investissement temporel dans la gestion de leur bien immobilier et la réalisation de travaux.

Le dernier groupe regroupe quant à lui une diversité de profils ayant comme logique commune une démarche d'investissement patrimoniale. Ainsi, ils délèguent le plus souvent la gestion de leur bien à un tiers. Il s'agit des propriétaires bailleurs les plus éloignés du bien mis en location. Cet éloignement traduit une distance à la fois matérielle et immatérielle. La distance matérielle doit être comprise comme la distance physique entre le bailleur et le bien mis en location. La distance immatérielle doit quant à elle être comprise comme l'absence de contact et de rapport affectif entre le bailleur et son bien immobilier. Le bailleur apparaît donc comme relativement détaché du logement ce qui peut représenter un frein à la conduite du travail d'intéressement.

Ainsi, ces deux dernières catégories de propriétaires bailleurs, du fait de leur caractère « passif » et de leur éloignement par rapport au bien, semblent être des cibles privilégiées auprès desquelles doit être mené le travail d'intéressement.

De plus, les bailleurs dits actifs, ainsi que ceux étant dans une logique d'investissement patrimonial semblent correspondre à ce qu'un accompagnateur (entretien informel) nomma les « gros bailleurs ». Selon lui, ces derniers perçoivent, dans la rénovation énergétique un intérêt économique relatif à la prise de valeur du bien. En revanche, la diminution des charges ne constitue pas une source d'intérêt pour eux.

Ce même accompagnateur (entretien informel) identifie par ailleurs les « petits bailleurs » décrivant ainsi d'anciens propriétaires occupants dont la trajectoire résidentielle les a amenés à acquérir une nouvelle demeure. Ainsi les revenus issus de la mise en location de l'ancien logement permettent parfois de couvrir le prêt souscrit pour l'achat du nouveau bien immobilier. C'est pour ces derniers que la réalisation d'une rénovation énergétique peut s'avérer plus complexe. En effet, les frais nécessaires à la rénovation énergétique peuvent empiéter sur les bénéfices tirés de la mise en location qui sont destinés au remboursement du prêt (entretien informel, 2023). Par conséquent, la réalisation de travaux de rénovation énergétique peut mettre en situation de difficultés financière ces « petits bailleurs ».

Le prisme financier apparaît donc comme le principal facteur d'intéressement des propriétaires bailleurs. Ce dernier peut être mobilisé à travers l'utilisation d'un argumentaire reposant sur la prise de valeur ou le maintien de la valeur du bien ou sur la facilité à trouver un locataire, l'augmentation du revenu locatif (ADIL, 2019) ainsi que sur les aides financières accessibles. Ce type d'argumentaire renvoie à la notion de « Valeur verte » du bien immobilier. Cependant, comme nous avons pu le voir précédemment cette notion de valeur verte se doit d'être notamment en raison du contexte immobilier dans lequel le bien s'insère. Ainsi, pour les propriétaires bailleurs poursuivant un objectif d'investissement patrimonial l'intérêt de la rénovation énergétique semble résider dans sa capacité à permettre le maintien de la valeur de leur bien (Lefeuvre et al, 2019).

Ainsi, au sein même du groupe des propriétaires bailleurs une diversité de profils coexiste. La conduite du travail d'intéressement se doit donc d'être adaptée à ces derniers. Pour cela, les professionnels de la rénovation énergétique se doivent de procéder à un travail d'identification afin d'adapter leur argumentaire aux sensibilités de chacun.

3.1.4 Quand commence et quand s'arrête le travail d'intéressement ?

Appréhender la conduite du travail d'intéressement des copropriétés en situation de difficulté à la réalisation d'une rénovation énergétique nécessite de déterminer les étapes de début et de fin de sa mise en œuvre. Nous verrons ainsi que ces étapes d'intervention sont soumises à des critères internes et externes aux copropriétés.

Une date de démarrage variable ?

Les dispositifs publics mis en œuvre à une échelle nationale tels que MPR copropriété, à une échelle métropole telle que le dispositif Écorénov' du Grand Lyon ou à une échelle municipale telle que le PIG énergie de Vénissieux, disposent tous d'un volet communication. Ce volet communication comprend la mise en place de campagnes d'information via notamment un affichage dans l'espace public, la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres, l'organisation de réunions d'information publiques ou de Webinaires, des interventions dans les médias locaux...

Si l'on considère ces campagnes de communication comme relevant du travail d'intéressement, alors ce dernier semble avoir toujours existé. Pour autant, la capacité de ces campagnes de communication à inciter à la rénovation énergétique des copropriétés en situation de difficultés demeure incertaine.

Par ailleurs, en ce qui concerne la métropole du Grand Lyon,

l'interrogée a fait part d'un arrêt du travail de communication sur le dispositif Écorénov' en raison de sa forte attractivité et de fait du grand nombre de dossiers à traiter.

« Là on est dans une période où on est un peu victime de notre succès, donc il faut aussi pouvoir absorber toutes les demandes donc à pas forcément recommuniquer cette année » (Entretien Métropole)

Lors de l'entretien, la copropriétaire 1 a fixé comme date de démarrage du projet de rénovation le suivi d'une journée de formation et de sensibilisation aux thématiques de la rénovation énergétique auxquelles elle a pu assister avec un autre copropriétaire. Ainsi, ce temps de formation semble marquer la première étape de mise en place d'un travail d'intéressement. C'est à la suite de cette journée que l'interrogée est entrée en contact avec les pouvoirs publics afin de déterminer l'éligibilité de sa copropriété au PIG communal.

Fixer la date de démarrage du processus d'intéressement au suivi de formations par les copropriétaires se doit d'être critiquée. En effet, cela nécessite une sensibilisation initiale d'un ou plusieurs copropriétaires qu'il n'est pas certain de retrouver dans les copropriétés en situation de difficulté. Ainsi, ce type de cas semble être plus adapté aux copropriétés n'ayant pas à faire face à un déficit de mobilisation.

Il est aussi possible de dater le début du travail d'intéressement à l'entrée de la copropriété dans un dispositif public tel que MPR copropriété ou Écorénov'. En effet, cela nécessite la signature d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage prenant le rôle

d'accompagnateur qui, comme nous avons pu le voir précédemment, dispose d'un rôle prédominant dans la conduite du travail d'intéressement. Néanmoins, de la même manière que le cas précédent cela nécessite un état de concernement initial de certains copropriétaires.

Les entretiens réalisés auprès des accompagnateurs nous invitent à fixer le démarrage du travail d'intéressement à l'entrée de la copropriété dans un dispositif opérationnel et plus précisément à partir de la tenue de la première réunion publique d'information. Le processus d'intéressement des copropriétaires débiterait donc lors de l'engagement des pouvoirs publics en faveur de la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Cette interprétation possède l'avantage de dépeindre un processus de ciblage de la copropriété ainsi que la fixation d'objectifs publics de rénovation dont l'atteinte nécessite la mise en place de facteurs incitatifs. De plus, cette date de démarrage semble être particulièrement adaptée au contexte des copropriétés en situation de difficulté.

« Tout ce qui peut permettre de diffuser de l'information, d'impliquer les habitants c'est dès le départ » (Entretien SOLIHA).

Enfin, le travail d'observation mené au cours du stage nous incite à considérer la conduite d'études pré-opérationnelles telles que celles menées sur les copropriétés des Plantées de Meyzieu comme pouvant aussi constituer une première étape du travail

d'intéressement.

En effet, bien qu'elle n'ait pas pour objectif de déboucher sur le vote de travaux de rénovation énergétique, elle permet la réalisation d'échanges et une forme de sensibilisation des copropriétaires. Elle est aussi l'occasion de mesurer le potentiel degré d'implication des copropriétaires ainsi que les difficultés à dépasser pour favoriser leur mobilisation. En ce sens, les résultats issus du travail de diagnostic s'avèrent être autant bénéfiques pour la maîtrise d'ouvrage l'ayant commandé que pour SOLIHA dont les données nourrissent son travail de futur accompagnateur.

Un départ des acteurs extérieurs fixant la date de fin du travail d'intéressement ?

La date d'arrêt du travail d'intéressement peut quant à elle être fixée à partir de la fin de l'intervention des acteurs extérieurs, c'est-à-dire lors de la livraison des travaux.

Néanmoins, le contexte des copropriétés en situation de difficultés nous invite à repenser cette date de fin. En effet, comme nous avons pu l'évoquer précédemment, les copropriétés en situation de difficulté doivent faire face à un manque de mobilisation des copropriétaires. Ce manque de mobilisation qui est la fois une cause et un résultat des difficultés rencontrées par la copropriété, représente un enjeu central dans le traitement de leurs fragilités.

L'objectif de l'accompagnateur est de faire perdurer l'engagement des copropriétaires dans les instances de gestion après la livraison

des travaux. Cela nécessite donc un engagement des copropriétaires sur le long terme.

Ainsi, au vu du contexte particulier des copropriétés en situation de difficulté et pour en assurer la bonne gestion dans le temps nous émettons l'hypothèse que le travail d'intéressement doit perdurer après la livraison des travaux. Néanmoins, sa forme et ses objectifs évoluent. Il semble devoir être conduit par les syndicats de copropriété et les copropriétaires eux-mêmes. De plus, il n'a plus pour but l'intéressement des copropriétaires à la réalisation de travaux de rénovation énergétique, mais l'engagement de ces derniers dans la bonne gestion de la copropriété.

« De nouveau on peut retomber dans une espèce d'insatisfaction sans être acteurs » (Entretien SOLIHA)

Ainsi, les dates de fin et de démarrage du travail d'intéressement sont relativement floues. Néanmoins, il nous semble opportun de fixer la date de démarrage du travail d'intéressement auprès des copropriétés en situation de difficulté à partir de la mise en œuvre d'une intervention publique. Cependant, la fin de cette intervention publique ne semble pas signer la fin du travail d'intéressement. En effet, on observe un besoin de maintien de l'intéressement des copropriétaires afin d'assurer la bonne gestion de la copropriété. Cela peut alors nécessiter une modification des objectifs et des acteurs œuvrant pour le travail d'intéressement, au profit des copropriétaires, du gestionnaire et d'un objectif de maintien du bon fonctionnement de la copropriété.

3.2 Travail d'intéressement : une diversité de d'acteurs et de postures

Analyser les processus de mobilisation à l'œuvre dans les copropriétés en situation de difficulté nécessite d'analyser la place, le rôle et les postures adoptés par les différents acteurs intervenant dans la conduite du projet de rénovation énergétique. Afin de compléter l'approche opérationnelle du travail d'intéressement détaillée dans la partie précédente, nous tenterons de déterminer la place et l'influence des différents acteurs, participant à la rénovation énergétique des copropriétés, dans la conduite du travail d'intéressement.

Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur les acteurs ayant été décrits comme les plus influents lors de la réalisation du questionnaire. Notre regard portera donc, sur les copropriétaires, les gestionnaires de copropriété, les maîtres d'œuvre, les acteurs publics ainsi que les accompagnateurs.

3.2.1 Des copropriétaires acteurs du travail d'intéressement

Bien que les copropriétaires soient les cibles principales du travail d'intéressement, certains d'entre eux peuvent participer à la conduite de ce dernier.

On procédera donc, sur la base des travaux de G. Brisepierre et sur les entretiens réalisés, à un travail de catégorisation permettant d'illustrer les différents niveaux d'implication des copropriétaires mobilisés en faveur de projets.

Pour ce faire, nous analyserons la manière dont les facteurs personnels et structurels conditionnent l'implication des copropriétaires dans le projet de rénovation énergétique. Puis, sur la base des propos recueillis lors des entretiens, nous étudierons les différents degrés d'intéressement des copropriétaires mobilisés en faveur du projet.

Des facteurs personnels et structurels conditionnant le potentiel d'investissement des copropriétaires

En premier lieu, il convient de préciser que tous les copropriétaires ne sont pas égaux face au temps qu'ils sont capables d'investir dans la réalisation de projets au sein de la copropriété⁵⁶.

En effet, des caractéristiques personnelles contraignent le temps libre de ces derniers et ainsi leur possibilité d'investissement dans un projet de rénovation. Par exemple, la copropriétaire 2 précise ne pas pouvoir prendre à sa charge l'organisation des réunions du conseil syndical en raison du manque de temps disponible laissé par son emploi. D'autres caractéristiques telles que la nécessité de s'occuper d'enfants peuvent aussi restreindre le temps possiblement accordé au projet.

De plus, en influençant la capacité de l'individu à porter un discours auprès des autres copropriétaires, l'ancienneté d'emménagement apparaît aussi comme un facteur contraignant l'investissement. C'est notamment le cas de la copropriétaire 2 qui a indiqué ne pas avoir souhaité mener une démarche de sensibilisation des autres occupants en raison de son emménagement récent dans l'immeuble ne lui permettant d'avoir la légitimité nécessaire.

Des facteurs structurels conditionnent aussi le degré d'investissement des copropriétaires ainsi que la forme prise par le travail d'intéressement. C'est en particulier le cas du degré de fragilité de la copropriété. Ainsi, l'analyse des entretiens met en lumière une plus grande difficulté à susciter, au sein des copropriétés

en difficulté, l'investissement des propriétaires en raison du déficit de mobilisation inhérent à ces derniers. À cela s'ajoute un niveau de revenu modeste des locataires qui agit aussi comme un frein à la mobilisation. Selon les interrogés, le faible niveau de revenus de certains copropriétaires induit souvent une manière de vivre « au jour le jour » (entretien informel) ne leur offrant pas la disponibilité temporelle et psychique nécessaire à l'intéressement des copropriétaires. Enfin, la qualité des relations de voisinage conditionne la volonté des propriétaires à participer au travail d'intéressement. C'est en partie le cas de la copropriétaire 1 qui indique ne pas avoir perçu de discussions portant sur le projet de rénovation en dehors des temps d'échange formels.

À l'inverse des copropriétés dites « saines », le travail d'intéressement mené au sein des copropriétés en difficulté porte autant sur la mobilisation pour la gestion courante de la copropriété que pour le développement du projet de rénovation.

« La compréhension du problème n'a rien à voir » [...] « en copro saine je dirai que les copropriétaires sont relativement soucieux de leur bien et prêts à y passer un peu de temps et essayer de comprendre » (Entretien SOLIHA, 2023)

« Plus tu as de difficultés au quotidien moins tu as de temps à accorder à la copropriété » (Entretien informel, 2023)

⁵⁶ Il en va de même pour le temps qu'ils soient susceptibles d'accorder à la gestion de la copropriété

Une traduction opérationnelle du rôle du « leader énergétique » (Brisepierre, 2014) dans le travail d'intéressement :

La présence de copropriétaires fortement investis en faveur de la réalisation des travaux représentant des acteurs-facilitateurs pour la conduite du travail d'intéressement est revenue de manière récurrente dans les discours des accompagnateurs interrogés. Cette idée renvoie à la notion de « *leader énergétique* » évoquée par G. Brisepierre qu'il définit comme étant « *un copropriétaire, généralement occupant, qui s'investit bénévolement pour élaborer un programme* » (Brisepierre, 2014, pp33).

La copropriétaire 1 reprend en grande partie les caractéristiques et le rôle du « leader énergétique ». Ainsi, près de 10 ans après le développement de cette notion, nous proposons d'y apporter une traduction opérationnelle se basant sur les discours recueillis. Néanmoins, il convient de garder à l'esprit que la construction de cette notion a nécessité un effacement des traits distinctifs propres à chaque individu afin de ne faire émerger que les caractéristiques communes. L'argumentation qui suit ne vise donc pas à remettre en question la notion de « *leader énergétique* », mais à en apporter un complément et une analyse sous l'angle de la participation au « travail d'intéressement ».

G. Brisepierre décrit le « *leader énergétique* » comme étant un copropriétaire qui incarne le projet aux yeux des autres résidents. En ce sens, il peut être perçu comme étant une interface entre les professionnels et les copropriétaires. Pour autant, la notion initiale ne semble pas préciser que ce positionnement induit une gestion des

mécontentements par le leader relevant pour partie d'une forme de management.

« Il fallait faire preuve de diplomatie, mais aussi de fermeté à certains moments, parce que je peux vous dire qu'à certains moments si on ne fait pas preuve de fermeté on se laisse bouffer » « Donc, faire preuve de fermeté tout en étant compréhensive » (Entretien copropriétaire 1)

Du fait de son rôle d'interface entre les professionnels et les copropriétaires, il apparaît aussi comme étant un relais de l'information et du travail d'intéressement conduit par les acteurs extérieurs. Pour cela, il se doit d'être en capacité de mobiliser les arguments mis à sa disposition lors des échanges avec des professionnels ou lors de temps de formations. De la même manière que l'accompagnateur, le leader semble procéder à une adaptation de son discours en fonction de l'interlocuteur. Ainsi, la copropriétaire 1 indiquait mobiliser des arguments différents en fonction du statut du copropriétaire avec lequel elle échangeait.

« Je me suis basé sur ce qu'on nous a apporté » [...] « J'argumentais en fonction des gens » (Entretien copropriétaire 1).

Le « leader énergétique » semble aussi constituer un vivier de connaissances permettant l'adaptation des projets et des propositions de travaux afin d'en faciliter l'approbation. C'est notamment le cas de la copropriétaire 1 qui indique avoir procédé à une sélection des travaux au préalable de l'assemblée générale afin de ne présenter que les options susceptibles d'être approuvées.

« Il fallait faire de gros travaux, mais sans avoir des petites options de choses dont il fallait se passer »

« J'ai essayé d'amener tout le monde... pas d'essayer de contenter tout le monde parce que c'était impossible, mais presque » (Entretien copropriétaire 1)

G. Brisepierre décrit le « leader énergétique » comme étant souvent des retraités « ayant des compétences techniques (dix anciens ingénieurs, plusieurs architectes) qui vivent leur investissement comme une prolongation de leur métier » (2014). Au vu de nos observations, la présence de compétences techniques est une condition sine qua none à l'adoption du rôle de « leader énergétique ». En effet, il semble plutôt devoir disposer du temps et de capacités cognitives nécessaires à la compréhension des documents et des enjeux de la rénovation énergétique.

« Moi j'étais au centre et je discutais avec tout le monde. J'ai tout supervisé, j'ai lu tous les documents. » (Entretien copropriétaire 1)

Il convient par ailleurs de souligner le caractère particulièrement chronophage de ce rôle. En effet, au vu des discours des interrogés il est perçu comme étant un emploi à temps plein ce qui questionne la capacité des copropriétaires exerçant un emploi à adopter ce rôle. Ainsi, la copropriétaire 1 indique s'être investie près de 35 heures par semaine en faveur du projet de rénovation énergétique.

Enfin, nous avons pu observer le même phénomène de prise de confiance du « leader énergétique » à la suite de la réalisation des travaux de rénovation énergétique évoquée par G. Brisepierre (2014).

« J'ai pris de l'assurance dans ma manière de gérer la copropriété parce que j'ai vu que ce que je disais ce n'était pas n'importe quoi. Et beaucoup

de copropriétaires se sont aperçus que j'étais compétente dans ce que je faisais » (Entretien copropriétaire 1).

« Copropriétaire ressource » une notion à définir ?

Bien qu'elle ne semble pas avoir participé activement au travail d'intéressement, le rôle de la copropriétaire 2 n'en reste pas moins intéressant. En effet, cette dernière s'est ancrée dans une démarche de co-construction du projet de rénovation énergétique de sa copropriété. Nous qualifierons ainsi son rôle de « *copropriétaire ressource* ».

Nous définissons les « *copropriétaires ressources* » comme étant des cibles du travail d'intéressement, mais dont l'investissement dans le projet ne se résume pas uniquement au vote des travaux. Dans le cas présent le travail d'intéressement vise à les rendre acteurs du projet de rénovation énergétique. Les « *copropriétaires ressource* » semblent ainsi participer activement au développement du projet sans pour autant adopter une posture visant à convaincre les autres copropriétaires de l'intérêt de conduire une rénovation énergétique. Ils peuvent être des membres du conseil syndical ou faire partie d'une commission thématique énergie.

En un sens, le rôle qu'induit la notion de « copropriétaire ressource » semble plus adapté aux contextes des copropriétés en situation de difficulté en raison du déficit de mobilisation qu'elles induisent.

À l'inverse, la notion de leader énergétique semble plus adaptée au contexte des copropriétés « saines », au sein desquelles la compréhension des modes de gestion du projet de rénovation s'avère être plus aisée (entretien SOLIHA). En participant activement à la

conduite du travail d'intéressement, le « *leader énergétique* » semble agir comme un acteur-facilitateur de la mise en place de ce dernier.

Il convient néanmoins de préciser que ces deux types de copropriétaires fortement impliqués dans le projet de rénovation s'avèrent être convaincus par l'intérêt du projet avant même la mise en place de mécanismes incitatifs. Ainsi, le travail d'intéressement mené auprès de ce dernier vise moins à susciter leur « concernement »⁵⁷ que leur mobilisation. Loin d'être anodin, ce constat témoigne de la variabilité des objectifs visés par le travail d'intéressement en fonction du degré de sensibilité initial des copropriétaires.

Pour autant, leur rôle et leur influence se doivent être nuancés du fait de leur représentativité :

À propos des leaders évoqués par les accompagnateurs « *Ils peuvent être porteurs, mais pas représentatifs de l'ensemble du syndicat* » (Entretien SOLIHA).

Copropriétaires indécis et propriétaires bailleurs, des cibles du travail d'intéressement :

Les copropriétaires bailleurs n'ont jamais été décrits comme des acteurs du travail d'intéressement. Nous verrons par la suite qu'ils ont tendance à avoir un rapport plus distancier avec le bien immobilier qu'ils possèdent.

Enfin, les copropriétaires indécis et non-investis constituent quant à eux la cible principale du travail d'intéressement (entretien informel, 2023).

Les copropriétaires constituent ainsi des acteurs à part entière du travail d'intéressement. Pour autant, leur participation à la conduite de ce dernier varie en fonction de plusieurs facteurs tels que leur degré de sensibilisation initial au projet, le degré de fragilité de la copropriété, le temps disponible propre à chaque individu, les connaissances et les compétences cognitives dont ils disposent...

Les « leaders énergétiques » semblent participer fortement au travail d'intéressement en relayant le discours de professionnels et en opérant une sélection travaux afin d'en faciliter l'approbation.

⁵⁷ cf. : partie 2.1.1 Définition du travail d'intéressement et de ses protagonistes

3.2.2 Un investissement croissant des gestionnaires de copropriété dans les projets de rénovation énergétique

Au sein de ses écrits datant de 2014, Brisepierre a identifié une mise à distance du gestionnaire de copropriété lors de la conduite de projets de rénovation énergétique. Il expliquait cette mise à distance par un rapport de dépendance⁵⁸ des copropriétaires vis-à-vis du syndic engendrant une forme de méfiance. À cela s'ajoutait un désinvestissement des questions techniques par les syndics. Enfin, la peur de perdre le contrat de gestion en cas de refus des travaux par les syndics des copropriétaires apparaissait aussi comme un frein à la mobilisation des gestionnaires en faveur des projets de rénovation énergétique.

Force est de constater que ces observations ne semblent plus être d'actualité. Les discours des accompagnateurs interrogés mettent en lumière une évolution du rôle des gestionnaires dans les projets de rénovation énergétique. Ainsi, ces derniers qui ne prenaient initialement en charge que les missions relatives à la gestion des affaires courantes de la copropriété se voient désormais dotés d'une place importante dans le processus de construction et de mobilisation des copropriétaires autour du projet de rénovation énergétique.

« Si par contre le syndic leur dit que : « vous voulez faire la façade, mais qu'il faut avoir une vision plus poussée à cause de l'inconfort, du montant

*du prix des énergies », alors ça peut influencer sur la réalisation de travaux »
(Entretien informel, 2023)*

« Dans la rénovation énergétique le rôle de gestionnaires immobiliers est hyper important, en fonction de la manière dont ils sont acculturés aux thématiques de rénovation ils sont capables de renverser un vote en copropriété » (Entretien SOLIHA)

On observe néanmoins une certaine variabilité du rôle tenu par le syndic dans les projets de rénovation énergétique en fonction de plusieurs critères. Cette variabilité s'illustre au travers des exemples de rénovation énergétique entrepris par les deux copropriétaires interrogées. Ainsi, la copropriétaire 2 témoigne d'un effacement de la régie lors du processus de construction du projet de rénovation énergétique. On observe alors une forme de ralliement du syndic de copropriété à l'accompagnateur qui apparaît alors comme étant le porteur du projet. Cette situation corrobore donc les observations menées par Brisepierre quelques années auparavant et décrites ci-dessus.

À l'inverse, la copropriétaire 1 décrit quant à elle le syndic comme ayant plaidé en faveur des travaux. Cependant, elle précise que son discours n'était que peu écouté en raison des intérêts pécuniers qu'ils lui ont été prêtés.

⁵⁸ G.Brisepierre (2014) explique cette dépendance par le rôle du syndic de copropriété qui engage les dépenses et représente légalement la copropriété.

« *Quand c'était la partie vote des travaux il laissait Mme X l'accompagnatrice parler et gérer* » (Entretien copropriétaire 1)

Une posture incitative du syndic a aussi pu être observée au cours d'une réunion et d'une assemblée générale d'une copropriété de Feyzin. Ces dernières visaient respectivement à informer les copropriétaires sur le résultat d'un audit énergétique et à mettre au vote la réalisation d'études énergétiques supplémentaires ainsi que la désignation d'un maître d'œuvre et d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Au cours de ces deux interventions, le gestionnaire de copropriété a fortement incité à la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Pour cela, il a notamment souligné l'inefficacité de procéder à une démarche de rénovation par pointillé⁵⁹. Il a aussi mis en avant la possibilité d'accéder à des aides publiques tout en émettant un certain nombre d'incertitudes quant à leur maintien dans le temps long. Enfin, il a adopté une approche coercitive visant à mettre en lumière le caractère indispensable de la réalisation de travaux au vu de l'état de dégradation du bâti.

⁵⁹ Les interventions par "pointillées" ou par "petit pas" désignent les opérations de rénovation énergétique ne traitant qu'un poste de travail à la fois. Elles constituaient le processus de rénovation majoritaire il y a une vingtaine d'années (Entretien SOLIHA)

La variabilité du rôle des syndics dans la conduite d'un projet de rénovation énergétique s'explique grandement par l'acculturation de ces derniers aux thématiques de la rénovation énergétique (Entretien SOLIHA). Pour autant, nous émettons l'hypothèse que les relations entretenues entre les copropriétaires et le gestionnaire peuvent aussi conditionner son implication en faveur de la réalisation de travaux. Ainsi, Lefeuvre et Al (2019) identifie trois types de relations telles que :

Une relation de confiance prenant place au sein des copropriétés disposant d'un capital économique important. Cette relation se base sur l'existence d'un passé commun entre le gestionnaire et les copropriétaires.

- Une absence de confiance : induisant une remise en cause des choix et des propositions émises par le gestionnaire.
- Une relation consumérisme se traduisant par l'exigence que le syndic remplisse les fonctions pour lesquelles il est rémunéré.

Il va sans dire qu'une absence de confiance entre le gestionnaire et le syndicat de copropriétaires peut être la source d'une réticence du syndic à inciter à la réalisation de travaux. À l'inverse, une relation de confiance peut permettre d'appuyer les propositions émises par le syndic.

Elles ont par la suite été remplacées par les opérations de rénovation dites "globales" en raison notamment des difficultés financières qu'elles induisaient.

Bien qu'il y ait quelque temps, les gestionnaires de copropriété aient pu être considérés comme étant absents des projets de rénovation énergétique, on observe donc une montée en puissance du rôle des gestionnaires de copropriété dans la conduite des projets de rénovation énergétique. Ces derniers qui étaient autrefois absents possèdent désormais un rôle prépondérant à la fois dans le processus d'intéressement des copropriétaires ainsi que dans la construction, via notamment la constitution des demandes de prêts au nom du syndicat de copropriétaires. Ainsi, en raison de leur proximité avec la copropriété suivie les gestionnaires peuvent être de réels atouts pour la conduite du processus d'intéressement.

3.2.3 Un cadrage du travail d'intéressement par les acteurs publics

Il est difficile de déterminer la place des pouvoirs publics dans le processus d'intéressement des copropriétaires. En effet, les acteurs publics n'apparaissent pas comme des porteurs d'un argumentaire ou d'une posture permettant d'influencer le vote des travaux. Néanmoins, leur rôle dans le processus d'intéressement des copropriétaires ne doit pas être négligé.

La participation des pouvoirs publics au travail d'intéressement se traduit en grande partie par les aides publiques mises en place. Ainsi, en fixant le montant des aides disponibles, l'État et les collectivités territoriales adoptent un rôle de financeur des projets de rénovation. Les aides et les subventions constituent le principal facteur d'intéressement des copropriétaires.

Dans le cadre de dispositifs opérationnels, les pouvoirs publics vont aussi adopter un rôle de cadrage du travail d'intéressement par l'inscription de certains prérequis au sein des cahiers des charges. C'est notamment le cas de l'étude pré-opérationnelle des copropriétés des Plantées de Meyzieu pour laquelle la participation d'un spécialiste de la concertation était une condition pour l'obtention du marché. Par ailleurs, les interrogés ont fait part d'une tendance à l'augmentation de la place de la concertation dans le traitement des copropriétés en difficulté à la suite d'une demande de la maîtrise d'ouvrage publique.

Bien qu'ayant une réelle influence sur la manière dont les accompagnateurs, les gestionnaires et les maîtres d'œuvre peuvent

mener le travail d'intéressement, la place des pouvoirs publics dans la mise en œuvre opérationnelle du travail d'intéressement s'avère être relativement faible. En effet, rares sont les cas pour lesquels les pouvoirs publics assurent une présence physique auprès des copropriétaires. Cette potentielle présence est d'ailleurs décrite comme étant fortement assujettie au positionnement politique des élus en place ainsi qu'à la taille de la collectivité.

« Les élus, on va s'en servir sur des tranches importantes »
(Entretien Informel)

De plus, leur présence ne semble pas avoir une influence majeure sur le vote des travaux. C'est notamment le cas de la copropriétaire 2 qui indique :

« Je ne pense pas que leur présence ait influé les votes. Parce que ces personnes étaient plutôt là sans vraiment essayer de nous convaincre de ce dont je me souviens » (Entretien, copropriétaire 2)

À l'inverse, en permettant notamment un cadrage des discussions, la présence d'un technicien est décrite comme étant bénéfique.

Ainsi, l'implication des pouvoirs publics dans le traitement des copropriétés en difficulté et la conduite des processus de rénovation énergétique conditionne les formes prises par les processus d'intéressement mis en œuvre. Pour autant, ces derniers ne participent pas à la mise en œuvre opérationnelle des actions de sensibilisation et d'incitation au vote des travaux.

3.2.4 L'accompagnateur : le chef d'orchestre du travail d'intéressement

Au sein des copropriétés en difficulté, l'accompagnateur a pour mission la résorption des problèmes identifiés. Les actions qu'il met en place ont pour objectif le traitement d'un ensemble de difficultés sociales, techniques ou financières. Ainsi, bien que la rénovation énergétique revête désormais un caractère systématique dans le traitement des copropriétés en difficulté, la conduite de ce type de projet ne représente qu'une partie du travail de l'accompagnateur.

En échangeant régulièrement, de manière individuelle ou collective, avec les copropriétaires, l'accompagnateur apparaît, comme l'interlocuteur privilégié de ces derniers. De ce fait, l'accompagnateur se place comme un acteur central dans la conduite du projet de rénovation énergétique et du travail d'intéressement qui l'accompagne. Les entretiens réalisés auprès des copropriétaires témoignent par ailleurs de l'importance occupée par l'accompagnateur dans la conduite du projet de rénovation :

« Ils sont passé in extrémis en deuxième vote (les travaux de rénovation énergétique) et grâce à l'accompagnateur renforcé MrXXX qui a mis l'accent sur certains travaux qui étaient indispensables et puis moi aussi »
(Entretien copropriétaire 1)

En évoquant le rôle de l'accompagnatrice : *« Je pense que si elle n'avait pas été là, les travaux n'auraient pas été votés »* (Entretien copropriétaire 2)

Le travail d'accompagnement nécessite une adaptation des postures et des discours des professionnels en fonction des interlocuteurs. Nous proposons

donc, dans cette partie, d'analyser la manière dont l'accompagnateur participe au travail d'intéressement des copropriétaires.

« Si la métropole de Lyon met en place un accompagnement renforcé sur certaines copros c'est parce qu'elle a constaté que certaines n'arrivent pas à passer à un vote des travaux toutes seules. Il y a besoin d'aller chercher un professionnel qui passera du temps pour expliquer expliquer réexpliquer et les rassurer. » (Entretien SOLIHA)

Une influence variable en fonction du contexte de la copropriété :

Le contexte dans lequel s'insère la copropriété conditionne l'influence que l'accompagnateur peut avoir sur le syndicat des copropriétaires. Ainsi, les entretiens mettent en avant une plus grande influence des accompagnateurs au sein des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel. En effet, la mise en place de dispositifs opérationnels s'accompagne bien souvent de la fixation d'aides financières supplémentaires à la réalisation de travaux. De plus, ils garantissent une présence plus régulière de l'accompagnateur au sein de la copropriété. Cette plus forte présence peut participer à une meilleure identification de l'accompagnateur par les copropriétaires facilitant ainsi l'émergence d'un lien de confiance bénéfique à la conduite du travail d'intéressement.

L'émergence d'un collectif

L'enjeu principal du travail d'intéressement au sein des copropriétés en situation de difficulté réside dans la mobilisation des copropriétaires. Il s'agit de « *mettre en mouvement la copropriété* » (Entretien SOLIHA). Pour ce faire, l'accompagnateur participe à l'émergence d'un groupe de propriétaires prêts à s'investir dans le projet.

« Moi mon rôle c'est... être à l'écoute, faire émerger les individualités qui sont prêtes à s'investir dans le collectif » (Entretien SOLIHA)

Pour permettre la « mise en mouvement de la copropriété » et la constitution d'un groupe de copropriétaires investis, l'accompagnateur mène un travail d'identification et de catégorisation des copropriétaires en fonction de leur potentiel d'investissement. Il s'agit donc de repérer les « copropriétaires ressources » et les « leaders énergétiques » évoqués précédemment. Ce repérage s'appuie en grande partie sur les copropriétaires déjà investis dans les organes de gestion.

« *Il faut aller chercher les gens, qu'ils se mettent ensemble et qu'ils soient prêts pour aller vers un projet qui nous mène à un vote des travaux* » (Entretien SOLIHA)

« *Sur les copros en difficulté on a tellement peu de personnes qui se mobilise que c'est vrai que l'on s'appuie beaucoup sur le conseil syndical* »
[...] « *C'est eux notre levier principal, pour essayer de constituer un groupe* » (Entretien SOLIHA)

« *Je me souviens Mme X m'avait dit d'essayer de parler aux copropriétaires pour voter pour (le projet), moi comme je venais d'arriver je n'ai pas trop osé* » (Entretien copropriétaire 2)

Néanmoins, ce processus d'identification ne vise pas uniquement à trouver des personnes prêtes à s'investir. Il permet aussi d'identifier les besoins et les aspirations des copropriétaires permettant d'adapter l'argumentaire du professionnel aux sensibilités de chacun.

La création d'un collectif nécessite parfois de faire sortir certains copropriétaires d'une forme de résignation et de fatalisme face à l'état général de leur copropriété. L'accompagnatrice interrogée indique qu'au sein des copropriétés dégradées, certains copropriétaires de longue date ont pu observer le phénomène de dégradation de leur immeuble. Ils subissent alors une forme de « *déclassement* » et rencontrent des difficultés à adopter une vision à long terme. L'enjeu réside donc dans le changement de posture et de point de vue de ces derniers afin de susciter leur mobilisation.

Un phénomène d'apprentissage :

L'acculturation des copropriétaires apparaît comme une composante centrale du travail d'intéressement. En effet, elle permet de doter les copropriétaires des connaissances et des compétences nécessaires à la compréhension du projet.

*« Pour moi mon rôle c'est de créer les conditions d'une décision éclairée »
(Entretien SOLIHA)*

Cette acculturation est permise par une démarche d'apprentissage. Loin de se cantonner à la thématique de la rénovation énergétique, cet apprentissage nécessite bien souvent de rappeler les règles et les modes de fonctionnement d'une copropriété.

L'accompagnateur a donc pour rôle de mettre en œuvre un processus de transmission de l'information en mobilisant un ensemble de connaissances dont il n'est pas nécessairement spécialiste. Il va ainsi être responsable de l'acquisition des bases techniques nécessaires à la compréhension du projet qui pourront par la suite être approfondies par le maître d'œuvre.

Ainsi, l'accompagnateur agit comme un généraliste de la rénovation énergétique aussi bien dans sa manière de traiter les différents maux de la copropriété que dans la variété des connaissances et compétences qu'il se doit de transmettre aux copropriétaires afin d'éclairer leurs décisions.

Pour permettre cette montée en connaissances des copropriétaires, l'accompagnateur se doit de simplifier l'information au travers d'un effort de vulgarisation et de pédagogie.

« Les gens vont s'acculturer » [...] « Entre le début et la réalisation des travaux on ne parle plus de fenêtres, on parle menuiseries isolantes, on ne

parle pas de volets on parle d'occultants et ils comprennent de quoi on parle » (Entretien SOLIHA)

« C'est aussi susciter les questions : pensez-vous que les interventions seront à l'intérieur de votre logement ? » (Entretien informel)

L'émergence d'un lien de confiance

La constitution d'un lien de confiance entre l'accompagnateur et les copropriétaires participe à la bonne conduite du travail d'intéressement. Pour autant, ce type de rapport avec les copropriétaires ne va de soi. Plusieurs facteurs tels qu'une reconnaissance de l'implication de l'accompagnateur dans le projet de rénovation énergétique participent à l'émergence de ce lien de confiance. Il s'agit donc pour l'accompagnateur de prouver son implication dans le projet. La tenue d'échanges informels avec les copropriétaires participe à la création d'un lien de confiance. D'autres mécanismes peuvent être bénéfiques pour l'émergence d'un lien de confiance. Il nous a par exemple été indiqué que le fait de retenir et d'appeler les copropriétaires par leurs noms témoigne d'une certaine considération envers eux et leur projet.

Les entretiens ont aussi mis en avant la nécessité pour l'accompagnateur d'adopter une posture compréhensive face aux réticences de certains copropriétaires dont l'immeuble entre dans un dispositif public opérationnel. Il s'agit aussi pour l'accompagnateur de prouver sa neutralité vis-à-vis des financeurs publics, du maître d'œuvre et du syndic de copropriété.

Ainsi, afin de favoriser l'émergence d'un lien de confiance, l'accompagnateur se doit parfois de sortir des cadres de discussion

formels tels que les réunions ou les assemblées générales et d'adopter une posture empathique.

En somme, tout en conservant son statut de professionnel, il s'agit pour l'accompagnateur de réduire la distance entre les professionnels et les particuliers.

« C'est durant les temps informels qu'il est le plus simple de les convaincre » (Entretien informel)

L'émergence d'un lien de confiance auprès de certains copropriétaires a aussi pu être observée lors de la conduite de l'étude préopérationnelle sur les copropriétés des Plantées à Meyzieu. Deux aspects participant à cette émergence peuvent être énoncés. Premièrement, la présence d'une traductrice a permis de dépasser la barrière linguistique auprès d'une partie des occupants. Deuxièmement, la réalisation d'échanges plus ou moins longs auprès de certains habitants est apparue comme bénéfique, notamment pour pallier certaines incompréhensions ou fausses informations qui ont pu circuler.

Un positionnement « neutre »

La description de la « neutralité » de l'accompagnateur comme étant bénéfique à la conduite du travail d'intéressement a été une notion récurrente dans les discours de l'ensemble des personnes interrogées. Cette neutralité participe notamment à l'émergence du lien de confiance évoqué ci-dessus. Plusieurs types de neutralité peuvent être identifiés.

On retrouve en premier lieu la neutralité pécuniaire renvoyant au fait

que l'accompagnateur n'a pas d'intérêt à voir se réaliser le projet de rénovation énergétique. Cela lui permet alors de ne pas avoir à faire face à certains reproches, relatifs aux profits financiers engendrés par la réalisation de travaux, dont peuvent faire l'objet le maître d'œuvre et le gestionnaire de copropriété.

« Ce qui a fait avancer les choses, c'est que SENOVA, notre accompagnateur, n'était pas payé. Donc j'ai dit aux gens : « il n'a aucun intérêt, au contraire c'est lui qui va donner des aides » » [...] « Lui, il n'était pas intéressé on ne le payait pas. Donc ce qu'il disait était beaucoup plus écouté et entendu » [...] « La régie on leur disait : « de toute façon on vous paye vous ! » » (Entretien copropriétaire 1).

La neutralité de l'accompagnateur porte aussi sur les idéaux qu'il porte. Cela induit un positionnement relativement délicat, nécessitant une certaine prudence dans les propos tenus afin de ne pas être catégorisés politiquement. En d'autres termes il s'agit de ne pas être identifié comme un « écolo ».

« C'est compliqué on est neutre... mais bien sûr notre objectif c'est de rénover » (Entretien informel)

« Au moindre faux pas certains peuvent te tomber dessus » (Entretien informel)

Cette neutralité s'exprime aussi au travers des relations entretenues avec le gestionnaire de copropriété et le maître d'œuvre. Il s'agit pour l'accompagnateur de prouver l'absence de filiation avec ces derniers. Il apparaît alors essentiel de ne pas employer, en présence des copropriétaires, le tutoiement avec les financeurs, la maîtrise d'œuvre et les syndicats (entretien informel).

Enfin, le travail d'observation qui a été conduit met en avant l'importance de la manière dont le professionnel se présente et présente son rôle auprès des copropriétaires. Elle conditionne la manière dont il sera perçu par la suite.

Ainsi, dans le cadre des démarches de terrain réalisées au cours de l'étude pré-opérationnelle à Meyzieu il est très rapidement apparu important de minimiser les liens entretenus entre les professionnels et les pouvoirs publics. En effet, en raison d'une perception négative des pouvoirs publics par les copropriétaires, il fut nécessaire de se présenter et d'insister sur le caractère indépendant de SOLIHA. Ainsi, auprès des copropriétaires, la place de la mairie dans la conduite de l'étude s'est avérée réduite afin de favoriser la création d'un lien de confiance avec les interlocuteurs.

Des points de vigilance :

La conduite du travail d'intéressement par l'accompagnateur nécessite néanmoins une certaine prudence dans la manière dont il approche le projet. Comme évoqué précédemment, une certaine vigilance quant à la neutralité de l'accompagnateur semble nécessaire. Mais la posture empathique de l'accompagnateur doit elle aussi faire l'objet de cette même prudence. Les entretiens témoignent de la nécessité pour l'accompagnateur de ne pas substituer sa propre volonté à celle des copropriétaires.

« Le rôle d'accompagnateur c'est d'indiquer vers quoi on veut aller, mais il faut bien prendre en compte la demande des gens, car c'est eux qui habitent là-dedans » [...] « il y a vraiment une nécessité à partir de leurs attentes, de ce qui pour eux est le plus important ». (Entretien SOLIHA)

Ainsi, l'accompagnement des copropriétés vers une rénovation énergétique ou un redressement ne peut pas être standardisé. Il se doit d'être d'autre d'être personnalisée en fonction du contexte de chaque copropriété. Pour cela, l'accompagnateur doit adopter une posture d'écoute et de pédagogie afin de rendre intelligibles les données issues des études techniques et de les confronter aux besoins et aux aspirations des copropriétaires.

Le travail de l'accompagnateur se situe donc à la confluence d'enjeux de mobilisation, d'information, d'apprentissage et de collaboration avec les copropriétaires qui nécessitent la constitution d'un lien de confiance. Ainsi, la posture du professionnel s'avère être ambiguë, elle oscille entre une forme de professionnalisme témoignant de l'absence de filiation avec les syndicats de copropriété et les maîtres d'œuvre et d'une proximité choisie et mesurée avec les copropriétaires.

Il n'en reste pas moins un acteur central du travail d'intéressement.

3.2.5 Le maître d'œuvre : « la caution technique » du projet de rénovation

Bien qu'au sein du discours des copropriétaires interrogés le maître d'œuvre ne soit pas apparu comme étant un acteur prédominant, sa place dans la conduite du travail d'intéressement ne doit pas être négligée.

Le maître d'œuvre est décrit comme étant « *la caution technique du projet* » il permet ainsi d'attester de la véracité des bénéfices énergétiques et thermiques avancés par l'accompagnateur, certains copropriétaires ainsi que le gestionnaire. Il semble ainsi avoir une posture de légitimation du discours des autres acteurs permise par les connaissances et compétences techniques dont il dispose. Ce sont ces mêmes compétences qui lui permettent de jouir d'une certaine confiance accordée par les copropriétaires.

Cependant, son rôle ne cantonne pas à une légitimation des argumentaires inhérents au travail d'intéressement. Il peut aussi participer à l'apprentissage et à la montée en compétence des copropriétaires précédemment évoquée. Pour cela, il est en capacité de mener un travail de vulgarisation permettant une appropriation du projet par les copropriétaires.

« *On avait un maître d'œuvre extrêmement pro qui savait expliquer le technique de manière assez simple* » (Entretien, SOLIHA)

Néanmoins, la confiance qui lui est portée n'est pas immuable. Ainsi, bien que son expertise technique soit reconnue, son approche pécuniaire face à la réalisation de travaux de rénovation peut induire

une certaine forme de méfiance auprès des copropriétaires. En d'autres termes, la place prise par le maître d'œuvre dans le projet peut s'avérer délicate en raison des potentiels reproches qui peuvent être émis vis-à-vis de son intérêt financier à voir se réaliser les travaux de rénovation énergétique.

Comme nous avons pu l'observer, le travail d'intéressement résulte d'une démarche partenariale. À notre sens, l'accompagnateur joue un rôle central dans la conduite de ce dernier. Il assure une présence tout du long du projet. De plus en raison de sa mission de constitution des dossiers de subventions, il porte l'argumentaire financier relatif aux aides publiques. Par ailleurs, il participe grandement à la montée en compétence des copropriétaires nécessaire à l'appropriation du projet par ces derniers. Il bénéficie d'une certaine neutralité qu'il se doit de cultiver en vue de l'émergence d'un lien de confiance avec les copropriétaires. Enfin, il participe à la constitution d'un collectif prêt à s'investir dans le montage du projet.

Cependant, les autres acteurs ne sont pas en reste. Ainsi, les copropriétaires et les gestionnaires peuvent apporter une maîtrise d'usage permettant de faire émerger les besoins et les aspirations des copropriétaires. Certains copropriétaires plus fortement impliqués dans le projet peuvent par ailleurs constituer des relais du travail d'intéressement. En fonction de leur posture, les gestionnaires de copropriété peuvent être à l'origine des premières réflexions sur la réalisation d'un projet de rénovation. Les acteurs publics ne participent pas à la mise en œuvre opérationnelle du travail

d'intéressement. Pour autant, leur place ne doit pas être négligée. Ils constituent les principaux financeurs externes et peuvent orienter la mise en place des actions de sensibilisation.

La réalisation d'un projet de rénovation énergétique en copropriété nécessite donc la création d'un réseau d'acteurs œuvrant de manière commune pour la mobilisation des copropriétaires en faveur de ce dernier.

Il convient néanmoins de préciser que les rôles et les postures de chacun des acteurs présentés ci-dessus varient en fonction des valeurs et des sensibilités qui leur sont propres, de leur acculturation à la rénovation énergétique ainsi que du contexte dans lequel s'insère la copropriété.

Conclusion partie 3

Afin de conclure cette dernière partie portant sur la traduction opérationnelle du travail d'intéressement, il convient de revenir sur les quelques enseignements que ce travail de recherche a permis de dégager :

Le coût financier apparaît comme le principal frein à la rénovation énergétique et semble être d'autant plus prégnant au sein des copropriétés en situation de difficulté.

Les outils au service du travail d'intéressement relèvent de démarches d'information, de consultation et de concertation dites « classiques » telles que des réunions, des échanges formels ou informels, des campagnes de communication ou des notes d'information. Néanmoins, une dynamique d'innovation quant aux méthodes mises en place peut être observée.

Au vu des outils mis en place au cours du travail d'intéressement, l'argumentaire apparaît comme une composante essentielle de ce dernier. Cet argumentaire repose sur différents aspects relatifs aux aides financières, aux gains de confort, à l'amélioration esthétique et aux bénéfices environnementaux. L'accès à des aides financières constitue le seul argument ayant le même impact peu importe les sensibilités, les valeurs ou le niveau de revenu des copropriétaires.

Les arguments et les outils mobilisés dans le cadre du travail d'intéressement varient en fonction du degré de difficulté de la copropriété, de critères générationnels, financiers et idéologiques

propres à chaque individu.

Le travail d'intéressement n'est pas non plus conduit de la même manière en fonction des acteurs qui le mettent en œuvre. Ainsi les copropriétaires tels que les « *leaders énergétiques* » (Brisepierre, 2014) ou les « copropriétaires ressources » que nous avons identifiés peuvent représenter des relais du travail d'intéressement. Le maître d'œuvre apporte une expertise technique sur le projet et peut ainsi légitimer les propositions avancées par les copropriétaires, le syndic ou l'accompagnateur. Les pouvoirs publics ne participent que peu à la mise en œuvre opérationnelle du travail d'intéressement. Néanmoins, à travers la mise en place de dispositifs opérationnels, ils peuvent jouer un rôle de cadrage. En ce qui concerne les gestionnaires de copropriété, nos observations attestent d'une montée en puissance de ces derniers dans la constitution du projet de rénovation énergétique, il en va donc de même pour leur place dans le travail d'intéressement. Enfin, l'accompagnateur apparaît comme étant l'unique acteur disposant d'un rôle et d'une posture constante dans la conduite du travail d'intéressement. Il porte l'argumentaire financier et est fortement en contact avec les copropriétaires. Afin de mener à sa mission, il se doit de faciliter l'émergence d'un lien de confiance avec les copropriétaires. Par ailleurs, il s'assure de la montée en compétences des copropriétaires afin que leur choix puisse être « éclairé ».

Conclusion

La crise environnementale que nous traversons nous oblige à conduire une transition énergétique. La rénovation énergétique du parc de logements privés apparaît comme un des outils permettant d'atteindre les objectifs de réduction des émissions de polluants fixés par l'État.

Pour autant, la rénovation énergétique du parc de logements privés repose sur la volonté des propriétaires. Il semble alors nécessaire de mettre en place un ensemble d'outils, d'arguments, de postures et de démarches visant à susciter l'intéressement des propriétaires à la rénovation énergétique. Nous avons regroupé l'ensemble de ces mécanismes sous le vocable de « *travail d'intéressement* ». Afin d'étudier le travail d'intéressement, nous nous sommes plus particulièrement intéressés au cas des copropriétés en situation de difficulté. Ces dernières souffrent, en plus d'une concentration d'occupants au niveau de revenus modestes, d'un manque de mobilisation des copropriétaires qui sont pourtant nécessaires à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Il s'agissait donc dans ce mémoire de se demander comment le travail d'intéressement pouvait permettre de conduire ces copropriétés vers une rénovation énergétique malgré les difficultés sociales et financières auxquelles elles doivent faire face. Il paraissait donc nécessaire d'apporter une vision théorique et opérationnelle sur la conduite de ce dernier.

Nous nous sommes donc attachés à comprendre comment la thématique des copropriétés avait été abordée dans le domaine des

Sciences Humaines et Sociales. Il en ressort que la question des copropriétés a jusqu'ici été étudiée principalement dans le domaine juridique.

Nous avons défini le fonctionnement des copropriétés, ce qui nous a permis de mettre en lumière la complexité du mode de décision collectif en copropriété. Nous nous sommes par la suite intéressés aux réalités auxquelles renvoyaient la notion de copropriété en situation de difficulté. Nous avons ainsi vu que bien que la définition de l'ANAH repose sur le taux d'impayés ce critère est loin d'être le seul à prendre en compte pour comprendre les fragilités des copropriétés. Ainsi, l'absence de mobilisation des copropriétaires dans les instances de gestion et les revenus modestes des occupants apparaissent comme étant des critères tout aussi importants que le taux d'impayés. Après avoir défini la rénovation énergétique, nous avons mis en avant la diversité des aides publiques mises en place pour faciliter sa mise en œuvre.

Nous avons par la suite proposé une approche théorique du travail d'intéressement durant laquelle nous avons identifié les différents stades de « *concernement* » que ce dernier devait permettre d'atteindre. Nous avons par la suite présenté notre approche méthodologique ainsi que le contexte territorial au sein duquel les matériaux ont été recueillis.

Enfin, sur la base de ces matériaux, nous avons procédé à une analyse de la mise en place opérationnelle du travail d'intéressement dans les copropriétés en situation de difficulté. C'est cette dernière qui nous permet d'apporter quelques éléments de réponse à notre problématique.

S'intéresser à la traduction formelle du travail d'intéressement nécessite de porter plus fortement notre regard sur les arguments mobilisés par les professionnels que sur les outils qu'ils mettent en place. En effet, à l'exception de certaines expérimentations, les outils mis en place constituent des démarches classiques d'information, de consultation et de concertation telles que des réunions, des notes d'information ou des temps d'échange.

Ainsi, l'essence de ces outils et leur capacité à intéresser les copropriétaires résident dans les arguments qu'ils permettent d'avancer.

Parmi ces arguments, le versement d'aides financières apparaît comme celui ayant le plus fort pouvoir de conviction. Néanmoins, il ne permet pas à lui seul de conduire la copropriété vers une rénovation énergétique. Il se doit d'être complété par d'autres arguments. Parmi ceux-ci, le gain de confort représente le seul argument ne pouvant pas être mis en doute.

La conduite du travail d'intéressement s'avère d'autant plus ardue que certains arguments mobilisés il y a quelques années voient désormais leur efficacité être diminuée. C'est notamment le cas de la réduction des charges énergétiques permise par la rénovation énergétique qui, au vu de l'augmentation du coût de l'énergie, est désormais présentée comme une simple stabilisation du montant des factures énergétiques. C'est aussi le cas de la notion de « *valeur verte* » dont le gouvernement en a fait la promotion, mais dont les bénéfices sont remis en question. En effet, une rénovation énergétique ne permet pas une augmentation de la valeur du bien

au sein des territoires dont le marché immobilier est tendu. Elle peut néanmoins permettre une augmentation de la vitesse de vente du logement.

Enfin, notre hypothèse reposant sur le caractère fondamental de l'aspect réglementaire dans le processus d'intéressement se révèle être erronée. En effet, les professionnels interrogés expliquent éviter d'adopter une approche coercitive au profit d'une démarche collaborative. Cela s'explique en partie par le besoin de susciter une appropriation du projet par les copropriétaires qui est indispensable à l'obtention d'un vote positif.

L'aspect environnemental s'avère lui aussi n'être que peu mobilisé par les professionnels de la rénovation énergétique. Au sein des copropriétés en situation de difficulté ce dernier semble peu entendable en raison des difficultés quotidiennes auxquelles doivent faire face les copropriétaires aux revenus modestes.

On note ainsi une triple adaptation du travail d'intéressement.

La première porte sur l'ajustement de l'argumentaire en fonction de l'évolution du prix de l'énergie et du contexte du marché immobilier dans lequel se trouve la copropriété.

Le travail d'intéressement se voit aussi être adapté en fonction du degré de fragilité de la copropriété. Les copropriétés en situation de difficulté souffrent d'un déficit de mobilisation des copropriétaires notamment dans les instances de gestion. Cette démobilisation complexifie la conduite du travail d'intéressement. De plus en raison de la concentration de population au niveau de revenu modeste le frein financier lié aux coûts des travaux se trouve être accentué. Enfin, à l'inverse des copropriétés dites « *saines* » le travail d'intéressement vise à la fois à un vote favorable à la réalisation de

travaux de rénovation énergétique et à un réinvestissement des copropriétaires dans les organes de gestion nécessaires au redressement de cette dernière.

Enfin, le travail d'intéressement se doit d'être adapté au profil des copropriétaires. En effet, par rapport aux propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs disposent d'un rapport plus distancié vis à vis de leur logement. De ce fait, l'argumentaire reposant sur le gain de confort s'avère être moins efficace. Il convient aussi de prendre en compte les valeurs et les aspirations propres à chaque individu. L'âge et la composition du ménage apparaissent aussi comme des critères distinctifs.

Ainsi nos résultats mettent en avant un besoin de renouvellement et d'adaptation du travail d'intéressement en fonction des caractéristiques des individus, des copropriétés et du territoire dans lequel elles se trouvent.

Les rôles et les postures des acteurs de la rénovation énergétique dans le cadre de la mise en œuvre du travail d'intéressement sont variables.

Cette variabilité s'explique par les différents rapports entretenus avec le syndicat de copropriétaires. Ainsi les accompagnateurs, en ne disposant pas d'intérêts financiers à la réalisation du projet, jouissent d'une certaine neutralité bénéfique à l'émergence d'un lien de confiance avec les copropriétaires. La création d'un lien de confiance apparaît d'ailleurs comme étant primordial dans la conduite du travail d'intéressement. Par ailleurs, les accompagnateurs participent à la constitution d'un collectif de copropriétaires indispensable pour le montage et le portage du projet de rénovation. En effet, bien que les copropriétaires représentent le public ciblé par le travail d'intéressement, ils peuvent pour certains aussi participer à la conduite de ce dernier. Il s'agit alors de copropriétaires fortement mobilisés qui peuvent incarner le projet aux yeux des autres copropriétaires, mais aussi adopter une posture de sensibilisation et

d'incitation des autres copropriétaires au vote des travaux. En ce sens les copropriétaires peuvent se placer comme des relais du travail d'intéressement.

Le maître d'œuvre apporte quant à lui une expertise technique permettant de légitimer les propos d'autres acteurs.

En ce qui concerne les gestionnaires de copropriété, bien que ces derniers furent identifiés, il a quelques années, comme étant en retrait du projet (Brisepierre, 2014), nos observations témoignent d'une évolution de leur posture. En effet, ils participent activement à la conduite du travail d'intéressement et peuvent même être à l'origine des premières réflexions sur la conduite d'une rénovation énergétique.

Les acteurs publics ne sont quant à eux pas directement en contact avec les copropriétaires. Néanmoins, du fait de leur rôle de maîtrise d'ouvrage des dispositifs opérationnels, ils peuvent participer à un cadrage du travail d'intéressement.

Ainsi, l'ensemble des acteurs prenant part au processus de rénovation énergétique des copropriétés se voit participer à la conduite du travail d'intéressement. Pour autant, leurs rôles et leurs postures varient en fonction de leur mission et des rapports entretenus avec le syndicat de copropriétaires.

Enfin, il convient de préciser que l'ensemble de ces acteurs participent à la montée en compétence et à l'acculturation des copropriétaires aux aspects techniques de la rénovation énergétique.

Fixer une date de début et de fin au travail d'intéressement s'avère être ardu. À la suite de ce travail de recherche, nous considérons néanmoins que la date de démarrage du travail d'intéressement au sein des copropriétés en situation de difficulté peut être fixée lors de la première intervention des pouvoirs publics au sein de ces dernières. Ainsi, la mise en place d'une

étude pré-opérationnelle ou d'un dispositif opérationnel de types PIG, OPAH, ou PDS marque le début du travail d'intéressement.

Pour les copropriétés ne faisant pas l'objet d'un investissement des pouvoirs publics, ce sont des facteurs internes aux copropriétés qui marquent le démarrage du travail d'intéressement. Ainsi, la sensibilisation et la formation d'un ou plusieurs copropriétaires permettant la mise à l'ordre du jour du vote des études thermiques peut constituer la première étape du travail d'intéressement. Comme nous l'avons évoqué précédemment, le démarrage du travail d'intéressement peut aussi être le fait d'un gestionnaire de copropriété fortement impliqué.

La date de fin du travail d'intéressement semble aussi faire l'objet d'un certain flou. Deux possibilités s'offrent à nous. Soit, nous considérons que la livraison des travaux constitue la date de fin du travail d'intéressement, car cette dernière marque le départ des acteurs extérieurs à la copropriété. Soit, nous considérons que le travail d'intéressement doit perdurer dans le temps long en raison du besoin d'investissement des copropriétaires dans la gestion de leur copropriété. Cette deuxième option sous-entend que le travail d'intéressement change d'objectifs et de protagonistes. En effet, dans le cas présent il ne poursuit plus un objectif de réalisation de travaux de rénovation, mais vise plutôt au maintien du bon fonctionnement de la copropriété nécessitant un investissement continu des copropriétaires. Ainsi, après la rénovation énergétique ce travail d'intéressement serait mené directement par les copropriétaires et le gestionnaire de copropriété. Cette deuxième option a le mérite de rester en cohérence avec le double objectif de redressement et de rénovation énergétique des copropriétés en situation de difficulté.

Pour finir, il convient de questionner le terme même de « *travail d'intéressement* ». En effet, bien que ce dernier fût utilisé de manière récurrente au cours de ce travail de recherche il a néanmoins fait l'objet de certaines critiques lors de la réalisation des entretiens. Une partie de ces critiques réside dans l'absence d'utilisation de ce terme par les professionnels lui préférant la notion plus englobante « d'accompagnement ».

D'autres critiques se sont portées sur l'absence d'intéressement des copropriétaires que ce terme semble induire. En effet, bien que certains copropriétaires ne soient pas mobilisés en faveur de la réalisation de travaux, ils n'en restent pas moins concernés par les problèmes énergétiques dont ils sont les principaux concernés. Malgré ces critiques, nous défendons l'idée que le terme de « *travail d'intéressement* » permet de rendre visible un ensemble de démarches et de postures qui s'avèrent être intériorisées dans le travail des professionnels.

Lexique

ALEC : Agence Locale de l'Énergie et du Climat

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ARC : L'Association des Responsables de Copropriétés

CCEL : Communauté de Commune de l'Est Lyonnais

CNRTL : Centre National de Ressources textuelles et Lexicales

CEE : Certificats d'économies d'énergie

CLCV : Association nationale de défense des consommateurs et usagers

DPE : Diagnostic de Performance énergétique

Éco-PTZ : Éco-Prêts à Taux Zéro

ENL : Enquête Ménage Logement

GES : Gaz à Effet de Serre

MPR : MaPrimeRénov'

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPATB : Opération Programmée d'Amélioration Thermique

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDS : Plan de Sauvegarde

PIG : Programme d'intérêt Général

PLU-H : Plan Local d'Urbanisme-Habitat

POPAC : Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

RGE : Reconnu Garant de l'Environnement

RNC : Registre National des Copropriété

SCOT : Schéma de cohérence Territorial

SHS : Sciences humaines et sociales

VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

USL : Union Syndical Libre

Bibliographie

Ouvrage :

Chesneau, I. (2015). Chapitre 2. la valeur verte ou l'incertitude des liens entre performance énergétique et valeur marchande [chesneau i.]. Dans La valeur verte ou l'incertitude des liens entre performance énergétique et valeur marchande (p. 243–257). Helga-Jane Scarwell. <https://hal.science/hal-02958468/>

Grisot, S. (2021). Manifeste pour un urbanisme circulaire. Edition Apogée.

Littérature scientifique

ARNSTEIN, Sherry R. A Ladder of Citizen Participation, Journal of the American Planning Association, Vol. 35, No. 4, July 1969, pp. 216-224.

Bergerand, M. (2020). L'éternel retour du « parc social de fait ». métropolitiques. <https://metropolitiques.eu/L-eternel-retour-du-parc-social-de-fait.html>

BRACHET Denis, « Les travaux en copropriété », Droit et Ville, 2016/1 (N° 81), p. 85-104. DOI : 10.3917/dv.081.0085. URL : <https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2016-1-page-85.htm>

Brisepierre, G., (2014). Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique. Flux [en ligne]. N° 96(2), 31. [Consulté le 1 mai 2023]. Disponible sur : doi : 10.3917/flux.096.0031

Brisepierre, G., Chevrier, S., Hamon, V., Le Fur, B. et Le Marec, A., (2019). L'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement [en ligne]. ADEME. [Consulté le 29 avril 2023]. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/mediatheque>

Brunet, P. (2008). De l'usage raisonné de la notion de « concernement » : mobilisations locales à propos de l'industrie nucléaire. Natures Sciences Sociétés, 16, 317-325. <https://www.cairn.info/revue--2008-4-page-317.htm>.

Christophe Serra-Mallol. Observation participante. Dictionnaire des cultures alimentaires, 2012. hal- 02985112

Collard, F. (2016). La transition énergétique. Courrier hebdomadaire du CRISP, 2321(36), 5. <https://doi.org/10.3917/cris.2321.0005>

Debizet, G. (2010). The Construction, Building and Real Estate Research Conference of the Royal Institution of Chartered Surveyors. Dans La rénovation énergétique des copropriétés : épineuse ambition au confluent de la propriété privée et d'actions territoriales composites : Les enseignements des OPATB de l'agglomération grenobloise.

Debizet, G. (2011). La rénovation énergétique des bâtiments est-elle possible ? Métropolitiques. <http://www.metropolitiques.eu/La-renovation-energetique-des.html>

Duruisseau, K. (2014). L'émergence du concept de transition énergétique. quels apports de la géographie ? Bulletin de la Société Géographique de Liège, 14. <https://popups.uliege.be/0770-7576/?id=3932,#tocfrom2n6>

Elleb-Vidal, M. (1983). Le logement et la construction de l'identité. *Bulletin de psychologie*, 36(361), 735–746. https://www.persee.fr/doc/bupsy_0007-4403_1983_num_36_361_12497

Falcon, M. (2013). Proposition d'un processus et d'outils pour industrialiser la rénovation énergétique des bâtiments [Thesis, Toulouse, INPT]. <http://www.theses.fr/2013INPT0085/document>

Le Garrec, S. (2014). Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil. *Espaces et sociétés*, 156-157, 53-68. <https://doi.org/10.3917/esp.156.0053>

Lefevre, M.-P., Chaigneau, A., Chantepie, G., Elie, L., François, C., Leone, F., Melot, R. et Schijman, E., (2019). Réponse à la consultation : « La copropriété, vers une transition juridique ? ».

MALGORN, F. (2020). Les copropriétés dégradées Retours d'expériences sur le positionnement des aménageurs (Note réalisée pour le RNA par la SCET). https://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_coproprietes_degradees_vf.pdf

Maresca, B. & Dujin, A. (2014). La transition énergétique à l'épreuve du mode de vie. *Flux*, 96, 10-23. <https://doi.org/10.3917/flux.096.0010>

Marie-Pierre Lefevre, « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du travail* [En ligne], Vol. 52 - n° 1 | Janvier-Mars 2010, mis en ligne le 01 mars 2010, consulté le 29 avril 2023. URL : <http://journals.openedition.org/sdt/13125> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/sdt.13125>

RACINE, Sonia, (2010), La mobilisation des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion à travers des organismes communautaires québécois, thèse de doctorat, Université de Montréal, École de service social, Montréal pp80-94

Raineau, L. (2011). Dossier « Adaptation aux changements climatiques » - Vers une transition énergétique ? *Natures Sciences Sociétés*, 19(2), 133–143. <https://doi.org/10.1051/nss/2011143>

Reverdy, A., (2022). La rénovation énergétique des copropriétés franciliennes Rapport de recherche Lot 3.2. Livrable 1.

Saint-Alary-Houin Corinne. Les copropriétés en difficulté. In: *Droit et Ville*, tome 52, 2001. Colloque : L'avenir de la copropriété au XXIème siècle (Toulouse 22 mai 2001) pp. 99-116;

Simon, E. (2013). Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation. Dans *Les lieux de la Ville*. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01098315>

Simon, E. (2017). L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble (Publication no 2017GREAH006) [Thèse de doctorat non publiée]. Université Grenoble Alpes.

Simon, E. (2022). Copropriétés : panorama des recherches en sciences sociales (Cohier copropriétés n°1). PUCA. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-panorama-des-recherches-en-sciences-a2502.html>

Zélem, M.-C. (2018). Économies d'énergie : Le bâtiment confronté à ses occupants. *Annales des Mines - Responsabilité et environnement*, N° 90(2), 26. <https://doi.org/10.3917/re1.090.0026>

Texte de loi :

Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 9 no 65-557 (2019) (France).

Code de la construction et de l'habitation, article no Articles L611-1 à L616 (2014) (France).
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000042342842/2021-01-01>

Code de la construction et de l'habitation, article no Article L11-1 à L863-5 (2017) (France).
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033974796

Code de l'Urbanisme, Article L102-1 (2015) (France).
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210076/

Décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, Décret no n° 2022-1035 (2022).
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046081405>

Site web :

Agence Locale de L'énergie et du Climat, (sans date). ECORENO'V, le service d'aide à l'éco-rénovation des logements [en ligne]. grandlyon.com. [Consulté le 29 avril 2023]. Disponible sur : <https://www.alec-lyon.org/services/aides-et-accompagnements/ecorenov-service-aide-eco-renovation-des-logements/#copro>

Aides Anah : copropriétés fragiles - ANIL. (2020). ANIL. <https://www.anil.org/aj-aides-anah-coproprietes-fragiles/>

Anah - Agence nationale de l'habitat. (s. d.). Anah. <https://www.anah.fr/>, [consulté le 02/07/2023]

ANAH, (sans date). Bénéficiaire de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés [en ligne]. anah.fr. [Consulté le 29 avril 2023]. Disponible sur : <https://www.anah.fr/copropriete/syndicat-de-coproprietaires/beneficiaire-de-laide-maprimerenov-coproprietes/>

CLCV - Association nationale de consommateurs et usagers. (s. d.). CLCV - Association nationale de consommateurs et usagers. <https://www.clcv.org/>, [consulté le 02/07/2023]

Direction de l'information légale et administrative (Première ministre), (2021). Certificats d'économie d'énergie (CEE) "Standard" [en ligne]. service-public.fr. [Consulté le 29 avril 2023]. Disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35584>

La mise en œuvre du Pacte vert européen à l'horizon 2050 : ambitions et contraintes. (2022, 19 janvier). vie-publique.fr. <https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/283361-pacte-vert-europeen-lhorizon-2050-ambitions-et-contraintes>

MaPrimeRénov' Sérénité : (DDLA, 2023)

Direction de l'information légale et administrative (Première ministre), (2023). Rénovation globale : MaPrimeRénov' Sérénité [en ligne]. service-public.fr. [Consulté le 29 avril 2023]. Disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20554>

MaPrimeRénov' : (ANIL, 2023)

Agence Nationale pour l'information sur le logement, (2023). MaPrimeRénov' [en ligne]. anil.org. [Consulté le 29 avril 2023]. Disponible sur : <https://www.anil.org/ma-prime-renov/>

Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. (2020). Stratégie nationale bas-carbone : Synthèse. <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/SNBC-2%20synthese%20VF.pdf>

Percebois, J. (2022, 19 janvier). La mise en œuvre du Pacte vert européen à l'horizon 2050 : Ambitions et contraintes. vie-publique.fr. <https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/283361-pacte-vert-europeen-lhorizon-2050-ambitions-et-contraintes> Manifeste pour un urbanisme circulaire sylvain grisot 2015

Site web de l'Association des responsables de copropriétés, disponible à l'url : <https://arc-copro.fr/>, [consulté le 02/07/2023]

Site web de l'Association Nationale de Consommateurs et Usagers, disponible à l'url : <https://www.clcv.org/nos-missions>, [consulté le 02/07/2023]

SYNDIC : Définition de SYNDIC. (s. d.). Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales. <https://cnrtl.fr/definition/syndic>

SYNDIC : Définition de SYNDIC. (s. d.). Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL). <https://cnrtl.fr/definition/syndic>

Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté. (s. d.). Aides-territoires. <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b862-traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-diffi/>

Livre :

Kaufmann, J. (2016). L'entretien compréhensif. Armand Colin.

Webinaire :

Titeux, H.T. (20/03/2023). Présentation du dispositif Ecoren'v [Webinaire]. La quinzaine du Climat, Lyon

MOOC :

ADEME, 2023, MOOC Bâtiment durable, RénoCopro, réalisé entre le 25/04/2023 et le 13/06/2023

Rapport organisation :

ADEME MAGAZINE. (2020, mai). Consommation de ressources : privilégier la rénovation plutôt que la construction neuve ? Changement climatique : une trajectoire à inventer, (135), 16. <https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/419-ademe-magazine-n-135.html>

ADEME. Analyse préliminaire de la valeur verte pour les logements. Septembre 2011. 93 p.

Agence Nationale de l'Habitat. (2016). Les cahiers de l'Anah numéro 148 - Avril 2016 (Revue institutionnelle). ANAH.

Agence Nationale de l'Habitat. (2023). Actualisation de l'instruction relative au régime d'aides en faveur des syndicats des copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété (Courrier).

ANAH. (2023, janvier). Plan Initiative Copropriétés : 4 ans d'action [Communiqué de presse]. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Anah_PIC_DP_2022-DEF.pdf

ANIL/ADIL. (2019). Freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux. <https://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2021/02/freins-motivations-travaux-bailleurs.pdf>

Association des Responsables de Copropriété, (2014). Rénovation en copropriété, comment mobiliser les copropriétaires ? [en ligne]. Vuibert. [Consulté le 1 mai 2023]. Disponible sur : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/outils_communication_leaders.pdf

Brisepierre, G., Le Marec, A., Le Fur, B., Hamon, V., & Chevrier, S. (2019). L'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement. ADEME. <http://www.ademe.fr/mediatheque>

Citepa. (2023). Gaz à effet de serre et polluants atmosphériques. Bilan des émissions en France de 1990 à 2022 (Rapport Secten). https://www.citepa.org/wp-content/uploads/publications/secten/2023/Citepa_Secten_ed2023_v1.pdf

Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) : Service des données et études statistiques. (2020). Document de travail n°49 : Le parc de logements par classe de consommation énergétique.

https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/document_travail_49_parc_logements_consommation_energie_septembre2020.pdf

Les Amis de la Terre France, Gefosat et Alliance Citoyenne, (2018). S'organiser et agir contre les passoires énergétiques : un guide pour mobiliser en copropriété [en ligne]. [Consulté le 1 mai 2023]. Disponible sur : https://www.precarite-energie.org/IMG/pdf/s_organiser_et_agir_contre_les_passoires_energetiques_-_un_guide_pour_mobiliser_en_copropriete.pdf

Observatoire National de Rénovation Énergétique (ONRE). (2023). Les Passoires Énergétique du Parc Locatif Privé au 1er Janvier 2022. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-passoires-energetiques-du-parc-locatif-prive-au-1er-janvier-2022-0>

SOLIHA & UNPI. (2019). Parc Privé Locatif et Rénovation Énergétique (Rapport). https://www.planbatimentdurable.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/191022_rapport_pbd_renovation_parc_locatif_vf.pdf

Tableau de suivi de la rénovation énergétique dans le secteur résidentiel. (s. d.). Données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement, et les transports. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/tableau-de-suivi-de-la-renovation-energetique-dans-le-secteur-residentiel>

Document institutionnel :

Grand Lyon. (2019). Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) : Rapport de présentation. <https://pluh.grandlyon.com/docgen.html?commune=VENISSIEUX>

Grand Lyon. (2020). Plan Climat Air Énergie Territorial 2030. <https://www.grandlyon.com/actions/plan-climat>

Base de données :

Insee RP 2020 : à l'adresse URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques> [consulté le 23/07/2023]

Observatoire national de la précarité énergétique 2023, à l'adresse URL : <https://onpe.org/> [consulté le 23/07/2023]

Registre national des copropriété 2023 disponible à l'adresse URL : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/registre-national-dimmatriculation-des-coproprietes/> [consulté le 23/07/2023]

Article de presse :

Massé, S. (2019, 15 juin). Un théâtre forum à l'Arlequin pour alerter les habitants sur la métamorphose qui s'engage. Le Dauphiné Libéré. <https://www.ledauphine.com/amp/isere-sud/2019/06/15/un-theatre-forum-a-l-arlequin-pour-alerter-les-habitants-sur-la-metamorphose-qui-s-engage>

Table des illustrations

Schéma 1 Illustration du mode de gestion des copropriétés Réalisation : auteur	16
Schéma 2 : Spirale de dégradation des copropriétés inspiré de l'illustration pp8 du rapport « S'organiser et Agir contre les passoires énergétiques : un guide pour mobiliser en copropriété » Réalisation : auteur.....	21
Schéma 3 Les différents stades de concernement Réalisation : Auteur	49
Schéma 4 L'écosystème des acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés	63
Schéma 5 Les étapes d'intervention des acteurs dans le projet de rénovation énergétique ..	64
Schéma 6 Évolution démographique du Grand Lyon Source Insee 2020 Erreur ! Signet non défini.	
Schéma 7 Historique de l'intervention sur le quartier des Plantées à Meyzieu Réalisation : Auteur.....	78
Graphique 1 Répartition des logements selon leur étiquette énergétique source : Fidéli 2020	26
Graphique 2 Les principales énergies de chauffage utilisées dans les logements Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES ; clé de répartition issue du Ceren	28
Graphique 3 Origine des émissions de CO2 des logements Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES ; clé de répartition issue du Ceren	28
Graphique 4 Consommation d'énergie finale des logements Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES ; clé de répartition issue du Ceren	29
Graphique 5 Répartition des DPE des résidences source : AURA-EE, Terristory 2019	73
Graphique 6 Positionnement socio-économique du quartier des Plantées Source : Insee 2019	77
Graphique 7 Prix moyens des appartement de type T3 et T4 compris entre 60 et 70m ² au sein des copropriétés des Plantées à Meyzieu Source : DVF 2023, LeBoncoion, S Loger	82
Photographie 1 Escalier corrodé copropriétés des Plantées Meyzieu	79
Photographie 2 source : https://www.atelier-popcorn.fr	83
Carte 1 Répartition du revenu disponible médian par Unité de consommation au sein du Grand Lyon Réalisation Auteur.....	71

Carte 2 Répartition des logements construit avant 1975 et des ménages en situation de précarité énergétique dans le Grand Lyon Réalisation Auteur	72
Carte 3 Nombre et part des copropriétés dans l'offre de logement communale du Grand Lyon Réalisation Auteur	74
Carte 4 Positionnement quartier des Plantées Réalisation Auteur.....	76
Carte 5 Répartition foncière du quartier des Plantées à Meyzieu Réalisation : Auteur	80
Carte 6 Localisation des encombrants au sein des copropriétés des Plantées à Meyzieu Réalisation : Auteur	81

Annexes

Annexe 1 : Tableau des plafonds de ressources de l'ANAH

Plafonds de ressources en Île-de-France *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	22 461	27 343
2	32 967	40 130
3	39 591	48 197
4	46 226	56 277
5	52 886	64 380
Par personne supplémentaire	+ 6 650	+ 8 097

Plafonds de ressources pour les autres régions *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	16 229	20 805
2	23 734	30 427
3	28 545	36 591
4	33 346	42 748
5	38 168	48 930
Par personne supplémentaire	+ 4 813	+ 6 165

Annexe 2 : Grille d'entretien Acteur Public

<p>Présentation</p>	<p>Pourriez-vous vous présenter et présenter votre rôle au sein de la métropole ?</p>
<p>Notion copropriété en difficulté</p>	<p>Comment définiriez-vous la notion de copropriété en difficultés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels en sont les principaux critères ? <p>Comment les problématiques rencontrées par les copropriétés en situation de difficulté influencent le vote des travaux de rénovation énergétique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre du vote des travaux de rénovation énergétique : quelles sont les différences entre une copropriété « saine » et une copropriété en situation de difficultés ?
<p>Les outils d'incitation à la rénovation énergétique</p>	<p>À quelles étapes du processus de rénovation énergétique d'une copropriété (en difficulté) le travail d'intéressement intervient-il ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon vous quand commence le processus d'intéressement et quand se termine-t-il ? <p>Selon-vous, quels sont les outils/arguments/leviers mobilisés pour inciter à la rénovation énergétique d'une copropriété ?</p> <p>Quels sont les freins à la mobilisation des copropriétaires ? / Qu'est-ce qui peut freiner le vote des travaux de rénovation énergétique ?</p> <p>La rénovation énergétique ne concerne pas que les copropriétés : les facteurs incitatifs à la réalisation de travaux sont-ils les mêmes pour les maisons individuelles et les copropriétés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si non : quelles en sont les différences ? <p>Les mécanismes incitatifs sont-ils les mêmes pour les copropriétés en difficultés que pour les copropriétés saines ?</p> <p>En tant qu'entité publique : avec quels acteurs travaillez-vous afin d'inciter les copropriétés à la réalisation de travaux de rénovation énergétique ?</p> <p>Avez-vous des outils de repérages des copropriétés en situations de difficultés ? Si oui lequel ?</p>
<p>Le dispositif « écoreno'v » / l'actions publique sur les copropriétés en situation de difficulté</p>	<p>Comment a été construit le dispositif « Ecoreno'v » ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels ont été les acteurs associés à la construction du dispositif ? (Syndics, ALEC, SOLIHA, copropriétaires, artisans, thermiciens... ? - Quels sont les facteurs qui ont guidé le choix des montants de subvention ? <p>Au sein du dispositif écoreno'v certaines actions visent-elles en particulier les copropriétés en situations de difficultés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comment s'adapte le dispositif aux difficultés des copropriétés ? <p>Pourquoi proposer des actions d'accompagnement dans le dispositif écoreno'v alors qu'il est déjà en partie prévue/financé par MPR copropriétés ?</p> <p>Qu'est que l'accompagnement renforcée ?</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Quels sont les critères pour en bénéficier ?- Quelle est sa plus-value par rapport à l'accompagnement « classique » <p>Selon-vous l'ensemble des freins et des facteurs de mobilisation évoqués précédemment ont-ils été pris en compte dans le dispositif « Ecoreno'v » ?</p> <p>Quelle est la part des dispositifs non financiers (ex : évènement, truck, réunions publiques) dans les actions d'incitation à la rénovation énergétique au sein de la métropole ?</p> <ul style="list-style-type: none">- Quelle part de l'enveloppe financière allouée au dispositif écoreno'v représentent-ils ?
--	---

Annexe 3 : Grille d'entretien copropriétaires

<p style="text-align: center;">Présentation</p>	<p>Pourriez-vous vous présenter ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Depuis combien de temps résidez-vous dans la copropriété ? - Êtes-vous vous membres du conseil ? <p>Racontez-moi le récit de votre rénovation énergétique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels ont été les facteurs vous ayant amenés à considérer la possibilité d'entreprendre une rénovation énergétique ? - Quelles étaient les difficultés/problématiques rencontrés par votre copropriété ? - Quels ont été les travaux réalisés ? <p>Comment perceviez-vous la copropriété avant les travaux ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taux d'impayés importants ? - Taux de participation aux AG suffisant ? - Présence d'organes de gestion <p>Comment percevez-vous la copropriété après la réalisation des travaux ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration ou détérioration de relations de voisinage ? - Changement de syndic ? - Taux de participation aux AG
<p style="text-align: center;">Facteurs de mobilisation et d'intéressement des copropriétaires</p>	<p>Au cours du projet de rénovation énergétique, votre positionnement (pour/contre/indécis) vis-à-vis du vote des travaux a-t-il évolué ? Et pourquoi ?</p> <p>Durant le processus de rénovation énergétique, avez-vous mobilisé des compétences ou des connaissances issues de votre carrière ou de votre culture générale ?</p> <p>-</p> <p>L'ensemble des copropriétaires étaient-ils intéressés par le vote des travaux de rénovation ?</p> <p>Au sein de l'ensemble des copropriétaires, quels ont été les facteurs déterminants ayant permis un vote favorable des travaux ? (ex : aides financières, accès à un accompagnement AMO, enjeux environnementaux, réduction des charges, prise de valeur des biens immobiliers, réalisation de travaux sur une autre copropriété, réalisation de travaux d'entretien et économie d'échelle...)</p> <p>Le vote des travaux a-t-il suscité des réticences ? Si oui quelles en étaient les causes ?</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Selon-vous, quel a été l'influence de l'accompagnateur (SOLHA) sur le vote des travaux de rénovation énergétique ?

<p>Les rôles des différents acteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Quelles relations entreteniez-vous avec ce dernier ? - Quelle a été l'influence des pouvoirs publics sur le vote des travaux ? - Lors du vote des travaux, quelle a été la nature des relations avec les pouvoirs publics ? <ul style="list-style-type: none"> ○ Quelle a été l'influence de ces relations sur le vote des travaux ? (Frein ou facteur facilitateur) - Quelle a été l'influence du syndic de copropriété sur le vote des travaux ? <ul style="list-style-type: none"> ○ Quel a été son positionnement vis-à-vis des travaux ? A-t-il incité leur réalisation ou à l'inverse était-il réticent ? - Certains copropriétaires se sont-ils particulièrement mobilisés en faveur ou contre le vote des travaux ? <ul style="list-style-type: none"> ○ Il y a-t-il eu une volonté de convaincre les autres copropriétaires ? <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si oui dans quel cadre (AG, discussion de voisinage, réunions...) <p>Recommanderiez-vous à d'autres copropriétés la réalisation de travaux de rénovation énergétique ?</p>
	<p>Rénovation énergétique a-t-elle engendré des modifications des organes de gestion de la copropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur le syndic en place ? ○ Sur les jeux de pouvoirs ○ Sur les membres du conseil syndical

Annexe 4 : Grille d'entretien accompagnateur SOLIHA

Définition du « travail d'intéressement » à communiquer au préalable et durant l'entretien :

Afin de favoriser la mobilisation des copropriétaires il est souvent nécessaire qu'un « travail d'intéressement » (Brisepierre, 2014) soit conduit. Le travail d'intéressement désigne l'ensemble de mécanismes incitatifs ayant comme objectif final de convaincre les copropriétaires de la nécessité et de l'intérêt de la réalisation d'une rénovation énergétique.

Le travail d'intéressement est donc nécessairement protéiforme. Il peut par exemple s'agir :

- D'actions de sensibilisation et d'information
- D'une approche coercitive (évolution du cadre réglementaire)
- De mécanismes financièrement incitatifs (aides et subventions)
- ...

Le travail d'investissement ne débouche pas nécessairement sur un vote des travaux, ils désignent l'ensemble des étapes et d'actions visant à favoriser la mobilisation des copropriétaires. En ce sens il constitue la première étape du processus de mobilisation des copropriétaires.

Présentation	Pourriez-vous présenter ? (Poste, expérience dans le traitement des copropriétés, missions actuelles...)
La notion de copropriété en difficulté	<p>Comment définiriez-vous la notion de copropriété en difficultés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels en sont les principaux critères ? <p>Comment les problématiques rencontrées par les copropriétés en situation de difficulté influencent le vote des travaux de rénovation énergétique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre du vote des travaux de rénovation énergétique : quelles sont les différences entre une copropriété « saine » et une copropriété en situation de difficultés ?
La posture de l'accompagnateur	<p>Dans le cadre de votre travail d'accompagnement des copropriétés : quelle posture adoptez-vous auprès des copropriétaires (écoute, discussion, vulgarisation, contrainte, information...) ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptés vous votre posture en fonction de l'interlocuteur ? si oui pourriez-vous donner un/des exemples ? - Avez-vous pour ambition d'établir un lien de confiance avec les copropriétaires et pourquoi ? <p>Dans votre travail : Quel est, en moyenne, le pourcentage de temps accordés, la mobilisation des copropriétaires ?</p>
La traduction opérationnelle du	<p>À quelles étapes du processus de rénovation énergétique d'une copropriété (en difficulté) le travail d'intéressement intervient-il ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon vous quand commence le processus d'intéressement et quand se termine-t-il ? <p>Quels sont les outils/arguments/leviers mobilisés pour inciter à la rénovation énergétique d'une copropriété ?</p>

<p>processus d'intéressement</p>	<p>Comment le fait d'avoir une approche globale (qui ne soit pas uniquement centrée sur la rénovation énergétique) peut favoriser un intéressement des copropriétaires ?</p> <p>Observez-vous une évolution des outils de mobilisation des copropriétaires ? Si oui lesquelles ?</p>
<p>La place du travail d'intéressement dans les dispositifs opérationnels</p>	<p>Quel est le rôle de l'étude pré-opérationnel dans la mobilisation des habitants ?</p> <p>Quelle est la place du travail d'intéressement dans les PDS, PIG, OPAH-RU que vous animez ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le travail d'intéressement des copropriétaires est-il explicitement prévue dans vos missions / commandes ? ○ Le travail d'intéressement auquel vous participez relève-t-il d'une obligation (légale ou contractuelle) ou d'une volonté/valeurs de votre part ? ○ Au sein de vos missions des temps sont-ils spécifiquement dédiés au processus d'intéressement ?
<p>Le rôle des acteurs</p>	<p>Quels sont les acteurs pouvant intervenir dans le processus d'intéressement et quels sont leur rôle ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Quel est le rôle du syndic de copropriété ? ○ Quel est le rôle du conseil syndical ? ○ Quel est rôle des acteurs publics locaux ? ○ Quel est le rôle des acteurs de terrain (conseil de quartier, centre social, association...) ? ○ Quel est le rôle de l'accompagnateur (SOLIHA) ? <p>Parmi les acteurs participant au processus d'intéressement, identifiez-vous un acteur pivot pouvant faire pencher le vote d'un côté ou de l'autre ?</p> <p>Ciblez-vous d'autres acteurs que les copropriétaires lors du travail d'intéressement ?</p>
<p>Les freins au travail d'intéressement</p>	<p>Quels sont les freins à la mobilisation des copropriétaires ? / Quelles peuvent être les causes d'un déficit de mobilisation des copropriétaires ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plus récemment, de nouvelles difficultés sont-elles apparues pour favoriser la mobilisation des copropriétaires ?
<p>La formation de l'accompagnateur au processus d'intéressement</p>	<p>Quelles sont les compétences à mobiliser à avoir pour inciter à rénovation énergétique ?</p> <p>Des formations sont-elles dédiées à l'apprentissage des outils inhérents au travail d'intéressement ?</p>

Annexe 5 : Grille d'entretien syndic de copropriété

<p>Présentation</p>	<p>Pourriez-vous vous présenter et présenter votre travail ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - De combien de copropriétés assurez-vous la gestion ? - Que signifie pour vous être gestionnaire d'une copropriété ?
<p>Copropriété en difficultés</p>	<p>Comment définiriez-vous la notion de copropriété en difficultés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels en sont les principaux critères ? <p>Comment les problématiques rencontrées par les copropriétés en situation de difficulté influencent le vote des travaux de rénovation énergétique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre du vote des travaux de rénovation énergétique : quelles sont les différences entre une copropriété « saine » et une copropriété en situation de difficultés ?
<p>Perception globale de la rénovation énergétique</p>	<p>Au cours de ces dernières années : comment percevez-vous l'évolution du nombre de rénovation énergétique des copropriétés ? Et quelles en sont les explications ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quel a été l'impact de la Loi Climat et Résilience sur la rénovation énergétique des copropriétés ?
<p>Le rôle du syndic dans la rénovation énergétique</p>	<p>En tant que syndic, comment définiriez-vous votre rôle dans la rénovation énergétique des copropriétés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incitez-vous à la rénovation énergétique de certaines copropriétés ? <ul style="list-style-type: none"> o Si oui : Quels types de copropriétés incitez-vous ? quels sont les facteurs expliquant cette sélection ? - Menez-vous, auprès des copropriétaires, des actions d'information sur les bénéfices de la rénovation énergétique ? <p>Quel est votre rôle dans la conduite des dispositifs publics tels que les OPAH, POPAC, PDS, PIG... ?</p> <p>En tant que syndic de copropriété, quels bénéfices tirez-vous de la rénovation énergétique des copropriétés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'inverse il y a-t-il pour vous des points négatifs à la réalisation de travaux de rénovation énergétique ? <p>Collaborez-vous avec les pouvoirs publics en vue de l'atteinte des objectifs nationaux de rénovation énergétique ?</p> <p>Dans le cadre de la rénovation énergétique d'une copropriété avec quels acteurs collaborez-vous ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels sont vos liens avec les accompagnateurs ? <p>Participez-vous à la conception des dispositifs incitatifs à la rénovation tels que « ecorenov' » ?</p>

	- Avez-vous été consulté pour adapter le dispositif aux réalités du terrain ?
Les facteurs de motivation des copropriétaires à voter les travaux	<p>Quels sont selon-vous les facteurs incitant les copropriétaires à voter une rénovation énergétique ?</p> <p>- Parmi ces aspects, lequel exerce le plus d'influence ?</p> <p>À l'inverse, quels sont les facteurs amenant les copropriétaires à voter contre une rénovation énergétique ?</p>
Autres	Une rénovation globale d'une copropriété est-elle susceptible de vous amener à baisser les montants de votre prestation ? (En raison par exemple d'une potentielle réduction de la charge de travail permise par des équipements en meilleur état)

Annexe 6 : Questionnaire à destination des chefs de projet de SOLIHA Rhône Grand Lyon

Définition du « travail d'intéressement » :

Afin de favoriser la mobilisation des copropriétaires il est souvent nécessaire qu'un « travail d'intéressement » (Brisepierre, 2014) soit conduit. **Le travail d'intéressement désigne l'ensemble de mécanismes incitatifs ayant comme objectif final de convaincre les copropriétaires de la nécessité et de l'intérêt de la réalisation d'une rénovation énergétique.**

Le travail d'intéressement est donc nécessairement protéiforme. Il peut par exemple s'agir :

- D'actions de sensibilisation et d'information
- D'une approche coercitive (évolution du cadre réglementaire)
- De mécanismes financièrement incitatifs (aides et subventions)
- ...

Ainsi, sans garantir un vote favorable des travaux, le travail d'intéressement comprend notamment l'ensemble des outils visant à assurer la bonne compréhension, par les copropriétaires, des objectifs, des enjeux et des raisons pour lesquelles le projet est mené.

1. Dans le cadre de la réalisation de mon mémoire j'interroge la place prise par le travail d'intéressement dans l'accompagnement, vers une rénovation énergétique, des copropriétés en situation de difficulté.

Le présent questionnaire a pour objectif d'identifier :

- Les facteurs influençant le vote des travaux en fonction des statuts des copropriétaires
- Les acteurs participant au travail « d'intéressement » et leur degré d'influence
- La posture adoptée par l'accompagnateur en fonction des interlocuteurs
- Les freins à la mobilisation des copropriétaires

L'ensemble des informations récoltées permettront d'alimenter ma réflexion et mon travail de recherche.

2. Une liste des potentiels facteurs pouvant inciter les copropriétaires à voter les travaux de rénovation énergétique est présente ci-dessous.

Au sein de cette liste : indiquer par les sigles « PO », « PB » ou « PO et PB » quels sont les aspects pouvant inciter les copropriétaires à voter les travaux de rénovation énergétique en fonction de leur statut.

PO : Propriétaire occupant

PB : propriétaire bailleur

	PO	PB	PO et PB
Réduction des charges de copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Augmentation de la valeur du bien (valeur verte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Accès à une démarche d'accompagnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relation de confiance avec l'accompagnateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les enjeux environnementaux (réchauffement climatique, raréfaction des ressources naturelles ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'accès à des subventions	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le contexte réglementaire/législatif (lois Climat et Résilience)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Augmentation du confort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Classer les acteurs selon leur degré d'influence dans le travail d'intéressement des copropriétaires ? Noter de 1 à 5 le potentiel degré d'influence des acteurs ci-dessous (sur les copropriétaires) dans le cadre d'un vote des travaux de rénovation énergétiques d'une copropriété

1 : Très forte influence

5 : Pas d'influence

	1	2	3	4	5
Membres du conseil syndical	<input type="checkbox"/>				
Syndic	<input type="checkbox"/>				
Pouvoirs publics nationaux et législateur (aides financières, communication, texte législatifs)	<input type="checkbox"/>				
Copropriétaires	<input type="checkbox"/>				
Pouvoirs publics locaux (élus municipaux ou élus métropolitain)	<input type="checkbox"/>				
Acteurs de terrain (ex : centre-social, gestion urbaine de proximité, éducateurs de rue, association de terrain, collectif habitant...)	<input type="checkbox"/>				
Accompagnateur (SOLIHA)	<input type="checkbox"/>				
Maitre d'œuvre	<input type="checkbox"/>				
Autres :	<input type="checkbox"/>				
Autres :	<input type="checkbox"/>				
Autres :	<input type="checkbox"/>				

En tant qu'accompagnateur comment définiriez-vous votre posture ? (Création liens de confiance, informative, coercitive, coopérative, écoute, posture pédagogique, posture didactique...)

- Avec les copropriétaires :

- Avec les membres du conseil syndical :

- Avec les syndics :

Identifier jusqu'à 3 freins à la mobilisation des copropriétaires (en vue d'une rénovation énergétique)

-

-

-

Remarques complémentaires :

Merci pour vos réponses !!!!

Annexe 7 : Rapport d'observation :

Réunion de présentation de l'Audit du 12/06/2023 sur la copropriété Le Vercors à Feyzin

Contexte :

Il s'agit d'une réunion de présentation de l'AUDIT énergétique portant sur la copropriété Le Vercors à Feyzin. La copropriété se situe donc aux prémices de la réalisation des travaux. La copropriété se trouve dans le périmètre du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) ce qui lui permet de bénéficier d'un accompagnement gratuit. Du fait de sa localisation dans le périmètre du PPRT, SOLIHA est déjà intervenu auprès des copropriétaires afin de les accompagner dans la réalisation d'opération de changement des menuiseries et de réalisation d'une pièce de confinement en cas d'accident technologique de la raffinerie située à proximité.

L'objectif de cette réunion qui s'est tenu le 12/06/2023 est d'informer sur les résultats de l'audit énergétique. Les personnes en présence sont donc le gestionnaire de la copropriété du syndic Foncia, la maîtrise d'œuvre ayant réalisé l'Audit ainsi que la chargée de mission de SOLIHA Rhône Grand Lyon en charge de l'animation PPRT.

Observation :

Copropriété fragile avec 8,9% d'impayés

Lien de confiance avec SOLIHA

Il a explicitement évoqué la confiance accordée à SOLIHA à la suite de l'accompagnement des copropriétaires pour la réalisation des travaux du PPRT.

Des difficultés de compréhension à dépasser :

Un certain nombre de difficultés de compréhension ont pu être observées.

En effet, les copropriétaires ont expliqué avoir rencontré des difficultés à interpréter les résultats de l'audit qui a pu être réalisé. Ils sont ainsi mis en avant un besoin de vulgarisation et d'information quant à son contenu.

Certains copropriétaires ont exprimé avoir des difficultés d'identification du contexte dans lequel s'insère la réunion. Par exemple certains pensaient devoir voter dès à présent les travaux. Ces difficultés ont nécessité un rappel du thème de la réunion et du mode de fonctionnement de la copropriété malgré une transmission des informations au préalable.

D'autres copropriétaires ont aussi exprimé un besoin d'information technique portant sur le rôle de chacun des interlocuteurs présents : MO, AMO, MOE.

Au vu de la difficultés des règles de majorité nécessaire au vote des travaux, un besoin d'explication des procédures s'est aussi avéré nécessaire. Le gestionnaire de copropriété a ainsi expliqué que l'approbation des travaux nécessite d'obtenir le vote favorable de la moitié des copropriétaires présents ou non. Pour pallier cette difficulté il a alors exprimé le souhait d'utiliser « l'article 24 » permettant d'obtenir uniquement la moitié des copropriétaires présents à l'AG pour approuver les travaux.

En somme cette réunion constitue une phase d'information en vue de la préparation du vote des études préalables à la rénovation énergétique.

La posture du syndic : une approche incitative

Dans le cadre de cette copropriété le syndic défend l'idée de réalisation des travaux de rénovation énergétique. L'argumentaire du gestionnaire vise à souligner l'inefficacité, sur le long terme,

des interventions en pointillé qui ne permet d'éviter une aggravation des problématiques engendrant des travaux coûteux.

Il justifie l'intérêt d'intégrer la rénovation aux travaux d'entretien du bâti et justifie cette proposition par la possibilité d'accéder à des aides publiques.

Il adopte alors une approche coercitive en décrivant les travaux comme étant indispensables pour assurer la pérennité du bâti en assistant sur le besoin de rupture avec les travaux entrepris par pointillé.

L'aspect financier : un sujet sensible

De nombreuses demandes des copropriétaires portant sur l'obtention des montants de travaux (même approximatif) ont pu être observées. Ces demandes apparaissent avant même la réalisation du travail d'Audit énergétique permettant de fixer les travaux.

Une certaine frilosité de la part de l'AMO pour répondre à ces demandes a pu être observée. L'accompagnateur explique cette réticence en raison de la difficulté à donner évoluer le coût des travaux sans avoir à disposition la répartition des tantièmes et ainsi que les travaux à réaliser.

La posture de l'accompagnateur :

Cette réunion a aussi mis en avant le besoin pour l'accompagnateur d'avoir la capacité de répondre à une diversité de questions traitant de près de ou de loin les travaux de rénovation énergétique. Par exemple l'accompagnatrice a dû répondre à des questions portant sur les aides publiques, sur le type de travaux réalisés, sur la répartition des coûts, sur le PPRT ect...).

L'accompagnatrice a aussi réalisé un travail de vulgarisation portant sur les méthodes d'attribution des aides afin de rendre ces dernières intelligibles par les copropriétaires.

Tourner des difficultés en avantage : l'évolution rapide des aides publiques

A plusieurs reprises l'accompagnatrice a justifié l'impossibilité de donner un montant des travaux en partie en raison de l'évolution rapide du montant et des méthodes d'obtention des aides publiques.

Il apparaît intéressant de souligner que le caractère rapide de l'évolution des aides publiques est aussi mobilisé comme un facteur d'intéressement des copropriétaires. En effet, l'accompagnatrice a pu insister sur le fait que rien ne garantit le maintien des aides publiques dans le futur et qu'il semble donc pertinent de profiter de ces aides tant que ces dernières sont encore disponibles.

Les freins à la rénovation énergétique :

Certains copropriétaires ont évoqué leur frustration et leurs inquiétudes quant à la durée des travaux qui peut entrer en confrontation avec des modes de vie qui s'établissent « au jour le jour » chez les plus modestes.

La réalisation de travaux de rénovation énergétique est assujettie à un double vote. Des études préalables aux travaux (audit énergétique) doivent être menées. C'est sur la base de ces études que sont par la suite votés travaux. Ainsi, certains copropriétaires ont évoqué leurs réticences quant au vote des études énergétiques de peur que les travaux n'obtiennent pas un vote favorable par la suite et qu'elles constituent donc une perte financière.

La vision prospective : un enjeu central dans l'intéressement

Un des enjeux de cette réunion semblait être de réussir à faire adopter aux copropriétaires une vision prospective. Cela s'est traduit par une présentation des bénéfices à long terme engendrés par les travaux qui entre confrontation avec une vision « au jour le jour » de certains copropriétaires.

Assemblée générale de la copropriété Le Vercors à Feyzin le 26/06/2023

Contexte :

Il s'agit de l'assemblée générale faisant suite à la réunion présentation des résultats de l'Audit du 12/06/2023 présentées ci-dessus. L'objectif de cet AG était reposé principalement sur le vote de la réalisation d'un Audit énergétique préalable à la réalisation des travaux. Ce vote devait onc aussi permettre de désigner le Maître d'œuvre ainsi l'assistant à maitrise d'ouvrage. Pour cela le gestionnaire fu accompagné d'un des 3 Maître d'œuvre ayant proposé un devis. C'est par ailleurs ce dernier qui sera sélectionné.

Le travail d'observation a porté uniquement sur les deux premières heures de l'AG qui ont casi exclusivement étaient destinée au vote de l'Audit énergétique.

Observation :

Le travail d'observation a mit en avant le besoin de procéder, à plusieurs reprises, au rappel des règles de fonctionnement de la copropriété en particulier sur les interventions possibles sur les espaces privés et les espaces communs.

Le Maître d'œuvre a aussi procédé au travail d'intéressement. Son argumentaire reposé principalement sur les bénéfices de la rénovation énergétique en matière de diminution du montant des charges, de diminution de la consommation énergétique, de la valorisation patrimoniale des biens immobiliers et de l'amélioration du confort des logements.

L'impossibilité du MO et de l'AMO à donner une estimation chiffrée des travaux au cours de cette assemblée à susciter de fortes frustrations auprès de certains copropriétaires.

Une difficulté des copropriétaires à identifier à quelle étape du processus de rénovation énergétique ils se trouvent a aussi pu être identifiée.

Journée d'échange groupe copropriété SOLIHA du 13/06/2023

Contexte :

Cette observation a pris place au cours d'une journée d'échanges interne à l'association sur le thème de l'accompagnement des copropriétés qui s'est tenu le 13/06/2023. Elle a regroupé une vingtaine d'employés œuvrant dans différents territoires au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'objectif de cette réunion était de permettre l'échange de connaissances et d'expérience afin d'optimiser et de nourrir les pratiques des différents territoires.

Observation

Une partie des échanges a porté sur les moyens de faciliter l'obtention d'un taux de réponse de 50% (nécessaire pour l'obtention du bonus copropriétés fragiles de la prime MPR) aux enquêtes sociales.

Afin d'obtenir de faciliter le retour des locataires, certains ont évoqué la possibilité de passer directement par le bailleur pour qu'il transmette au locataire le questionnaire. Selon les retours d'expériences, cela permettrait d'avoir plus de poids.

La question des termes utilisés a aussi été abordée. Il apparaît alors plus efficace selon certains d'utiliser le terme de « formulaire » qui induit une idée d'éligibilité aux aides et qui à l'inverse du terme « questionnaire » ne revêt pas auprès de certains un caractère inutile.

Retour sur l'étude pré-opérationnelle sur les copropriétés des Plantées à Meyzieu :

- Ma multiplicité des dispositifs et des acteurs qui sont intervenu sur les copropriétés au cours de ces dernières années engendre un phénomène d'incompréhension et des difficultés d'identification des acteurs ayant intervenu de la part des copropriétaires.
- La posture des élus peut aussi une problématique. Le recrutement d'un cabinet spécialisé dans la concertation a été effectué. Ce cabinet a notamment été mobilisé pour concevoir un dispositif participatif ayant pour explicitement pour objectif explicite la récolte d'informations sur les conditions des vie des occupants. De manière plus implicite l'objectif était de rompre avec la logique descendante des réunions publiques et de souligner la posture d'écoute de l'accompagnateur. Pour autant, en raison de trop nombreuses interventions de l'élu en présence, cette approche n'a pu être mise en place. Cela souligne le besoin de coordination des différents acteurs.

Participation à une action de communication le 10/03/2023 : l'Énergie Tour

Contexte :

L'énergie tour est action qui est née de financement public, elle se traduit par la mise en place de stands tenus par trois associations (GreenerGood, Alec et SOLIAH) durant les jours de marché.

Observation :

Ce type d'actions de communication et de sensibilisation adopte une approche globale de la transition énergétique. En effet, les associations présentes œuvrent pour chacune dans des domaines différents tels que : la promotion d'une consommation plus responsable, les gestes du quotidien pour réduire la consommation énergétique du logement ou la promotion des démarches d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Il s'agit aussi d'une action de promotion de l'association, ainsi l'objectif est de présenter de manière globale les actions menées par SOLIHA. Pour autant ce type d'actions vise aussi à procéder à une identification de publics potentiellement fragiles afin de les orienter vers SOLIHA. Elle constitue une démarche « d'aller-vers » souvent nécessaire pour toucher les publics en situation de fragilité.

Réunion protocole GSO du 30/03/2023

Contexte :

Réunion de suivi du dispositif GSO entre les différents partenaires

Observation :

Le protocole GSO est une démarche expérimentale menée sur deux copropriétés du quartier des Plantées à Meyzieu. Elle réunit des bailleurs sociaux ainsi que SOLIHA autour d'un objectif commun : réussir à racheter un nombre suffisant de logement afin de posséder une quantité de tantièmes permettant d'infléchir sur le fonctionnement de la copropriété. Autrement dit l'objectif est d'augmenter la présence des bailleurs publics dans les copropriétés afin de pouvoir orienter les votes vers une amélioration du fonctionnement de la copropriété et la réalisation de travaux indispensables. Cette présence des bailleurs publics permet aussi de pallier aux difficultés d'obtention des documents nécessaires à la conduite d'études sur ces copropriétés, cela permet aussi d'obtenir des renseignements sur le fonctionnement de la copropriété et constitue par ailleurs un outil de suivi plus discret que les POPAC.

Annexe 8 : Rapport d'entretien informel

Contexte de l'entretien :

Cet entretien informel a été réalisé le 27/06/2023 au sein des bureaux de SOLIHA Rhône Grand Lyon dans lesquels le stage a pris place. Il a pris la forme d'une discussion complémentaire à la suite de la remise du questionnaire distribué à l'ensemble des cheffes de projet et des chargées de missions œuvrant ou ayant œuvré pour l'accompagnement de la rénovation énergétique des copropriétés. L'interrogé est un Chefs de projet et est aujourd'hui en charge du traitement de l'habitat indigne. Le rapport d'entretien présenté ci-dessous a été réalisé sur la base des notes prises au cours de l'entretien informel.

Contenu de l'entretien :

« Le moment où les gens s'intéressent, c'est quand il y a un chiffrage des travaux »

« [...] plus t'es précaires plus tu t'intéresses aux dépenses »

L'influence des autres facteurs d'intéressement sur le vote des travaux varie en fonction du niveau de difficulté des copropriétés (il fait ici référence à la fois aux difficultés administratives, économiques, foncières, juridiques et physiques ainsi qu'aux potentielles difficultés financières propre à chaque occupant)

Au sein des copropriétés deux profils de propriétaires bailleurs se distinguent. Les degrés et les facteurs d'intéressement varient en fonction de ces catégories.

On peut alors identifier les « gros bailleurs » qui perçoivent dans la rénovation énergétique un intérêt économique relatif à la prise de valeur du bien. En revanche la diminution des charges ne constitue pas une source d'intérêt pour eux. Cela s'explique par le fait qu'elles reposent bien souvent sur les locataires. Il s'agit alors d'une logique « d'investissement patrimonial ».

On peut aussi identifier les « petits bailleurs » qui sont le plus souvent d'anciens propriétaires occupants dont la trajectoire résidentielle les a amenés acquérir une nouvelle demeure. Ainsi les revenus issus de la mise en location de l'ancien logement permettent parfois de couvrir le prêt souscrit pour l'achat du nouveau bien immobilier. C'est pour ces derniers que la réalisation d'une rénovation énergétique peut s'avérer plus complexe. En effet, les frais nécessaires à la rénovation énergétique peuvent se voir être imputés aux bénéfices tirés de la mise en location du bien permettant eux-mêmes de couvrir le prêt pour le nouveau logement. De ce fait les frais liés à la rénovation énergétique peuvent être imputés aux dépenses courantes du quotidien tels que la nourriture, les déplacements ect... De plus, leur statut de propriétaire bailleur restreint le montant des aides accessibles.

Il semble important de garder à l'esprit la présence d'un effet de masse au sein des copropriétés. Il est alors nécessaire d'adapter son discours en fonction de l'interlocuteur. Il précise alors qu'il apparaît important d'identifier les potentiels leaders opposés au projet au sein des copropriétaires afin d'en amoindrir leurs arguments. Il souligne néanmoins qu'il est possible de créer une dynamique de masse en s'appuyant sur les leaders en faveur du projet.

Il identifie aussi trois types de copropriétaires. On retrouve alors les copropriétaires qui sont totalement en faveur ou contre le projet peu importe les arguments avancés ou les évolutions de ce dernier et les « indécis ». Il précise alors que c'est sur les « indécis » que doit être porté l'effort de conviction.

Par ailleurs, il souligne aussi la difficulté des copropriétaires faisant face à des difficultés économiques à s'investir dans les processus de rénovation énergétique. Cela ne s'explique pas une manière de vivre qui peut se faire au « jour le jour » ne laissant pas le temps nécessaire pour se rendre aux réunions

d'information et aux AG. « Plus t'as de difficultés au quotidien moins t'as de temps à accorder à la copropriété.

Il souligne aussi le fait que les accompagnateurs sont parfois mal accueillis lorsqu'ils se rendent au sein des copropriétés. Cela s'explique par le fait qu'ils soient identifiés, à tort, comme des représentants des pouvoirs publics. De plus, l'investissement des accompagnateurs dans le projet de rénovation énergétique est soumis au jugement des copropriétaires. Il explique alors qu'il est important pour lui de prendre le temps de discuter avec les copropriétaires à la fin des réunions. Il précise d'ailleurs que c'est selon lui dans ce genre de moment que se joue le plus fortement le travail de conviction des copropriétaires. « C'est durant les temps informels qu'il est le plus simple de les convaincre ». Ces moments permettent la création de lien social et représentent des temps d'écoute. Selon lui l'écoute ne doit pas se faire uniquement lors des réunions.

Il explique aussi qu'il vaut mieux se mettre du côté des copropriétaires lorsque ces derniers se voient imposer un dispositif ou la réalisation de travaux et cela même si ça amène l'accompagnateur à être légèrement en opposition avec le financeur. Il précise néanmoins que cela ne doit pas relever de l'hypocrisie ou d'une attaque pure et simple des décisions prises par les pouvoirs publics. Cette posture permet selon lui de renforcer le lien de confiance en se mettant à la place du copropriétaire. Il précise qu'en copropriété dégradé les occupants vont avoir plus facilement confiance en l'accompagnateur lorsqu'il ne défend pas les intérêts du financeur. Cela permet de favoriser l'écoute par les copropriétaires des arguments avancés par l'accompagnateur.

Afin de favoriser la création d'un lien de confiance il convient aussi, selon l'interrogé, d'appeler les copropriétaires par leur nom de famille. Enfin il apparaît essentiel de ne pas employer, en présence des copropriétaires, le tutoiement avec les financeurs, la maîtrise d'œuvre et les syndicats. Afin de garder une certaine distance et de pas laisser penser que se sont « des copains ».

Annexe 9 Fiche d'entretien copropriétaire 1

17/06/2023

Contexte :

La fiche d'entretien qui suit présente et analyse les propos de la copropriétaire 1 résidant au sein de la commune de Saint-Priest. La rénovation énergétique de cette copropriété a notamment pris la forme d'une rénovation de chaufferie ainsi que d'une isolation par l'extérieur. En raison de son passage de propriétaire bailleur à propriétaire occupante de son logement, le statut de l'interrogée apparaît comme particulièrement intéressant. De plus, du fait de son rôle de présidente du conseil syndical, elle s'avère être fortement impliquée dans la gestion courante de la copropriété. Il en fut d'ailleurs de même pour la conduite des opérations de rénovation énergétique. En effet, elle a notamment endossé un rôle de sélection des travaux à réaliser afin d'en faciliter le vote, de prise de contact et d'échange avec les différents acteurs extérieurs et d'incitation des copropriétaires en faveur de la réalisation des travaux. En ce sens, elle emprunte les caractéristiques de ce que G.Brisepierre (2014) nomme le « Leader énergétique ».

Pouvez-vous vous présenter ?

Mme... (Copropriétaire 1) présidente du conseil syndical des Platanes. Elle a acheté l'appartement en 2002, mais ne l'a occupé qu'à partir de 2008. Il s'agissait initialement d'un achat de rentabilité (location). C'est à la suite de son divorce qu'elle s'est mise à occuper l'appartement.

Le fait d'être passé du statut de propriétaire bailleur au statut de propriétaire occupant a-t-il changé votre rapport à la rénovation énergétique de votre logement ?

Selon elle, son statut d'occupant du logement a suscité une motivation supplémentaire pour la réalisation de travaux. Lorsqu'elle était propriétaire, elle déclare avoir voté en faveur de la réalisation de « *petits travaux* » tels que le changement de menuiserie. Elle émet néanmoins certaines incertitudes quant à sa motivation à voter d'importants travaux de rénovation énergétique s'ils avaient été uniquement au bénéfice de locataires.

En somme, son rapport au logement et à la réalisation de travaux au sein de ce dernier a évolué en parallèle de son statut. Elle explique cela en partie par le manque d'aide à disposition à destination des propriétaires bailleurs, pouvant représenter un frein au vote des travaux.

Pouvez-vous me raconter le récit/ les différentes étapes de la réalisation des travaux ?

Les premières réflexions autour de la réalisation de travaux de rénovation énergétique ont débuté à partir de 2017 via la participation de l'interrogée et d'un autre copropriétaire de l'immeuble à une journée de formation organisée par la CLCV. Cette journée avait pour objectif d'aborder de manière globale la thématique de la rénovation énergétique des copropriétés : matériaux utilisés, points de blocage, potentiels litiges, présentation des acteurs ressources. C'est à la suite de cette présentation que l'interrogée a contacté l'ALEC et a bénéficié d'un accompagnement et de conseils notamment pour la réalisation des études énergétique obligatoires. À la suite de cette prise de contact avec l'ALEC la copropriété a pu bénéficier de l'accompagnement renforcé prévu par le dispositif métropolitain Écorénov' se traduisant par un suivi plus important.

Ainsi, pour ce qui est de la rénovation énergétique de la copropriété des Platanes, ce temps de formation marque la première étape de mise en place d'un travail d'intéressement. L'interrogé déclare

avoir contacté par la suite les élus communaux afin de déterminer l'éligibilité de la copropriété au dispositif public du PIG Énergie.

Elle appuie sur le fait que cette rénovation énergétique a été un travail de long terme.

« Il ne faut pas avoir peur de l'étendu (du projet) dans le temps »

Vous ne vous rendiez pas compte que ça prendra aussi longtemps ?

Initialement, les travaux devaient être réalisés en 1,5 ans. La crise sanitaire de la Covid a empêché certaines interventions dans les logements, ce qui a été une source de crispations et de tensions des copropriétaires qui ont été exprimées auprès de la présidente de conseil syndical interrogé.

« *Les gens se sont énervés, toujours ma faute bien entendu* »

Cela témoigne du rôle conseil syndical qui joue en rôle de tampon et de pédagogie lors du déroulé des travaux et face à l'ensemble des difficultés rencontrées lors des travaux.

Cette prise de retard a-t-elle constitué un frein à la réalisation des travaux ?

Le retard n'a pas freiné la réalisation des travaux. Néanmoins, lors des travaux de façades qui ont nécessité un enlèvement du mobilier présent sur les balcons et qui les a rendus impossibles d'accès, des tensions ont pu se faire ressentir.

Elle revient aussi le manque de coopération de certains copropriétaires n'ayant par exemple par débarrassé leurs balcons ou refusant toutes interventions sur leur loggia. Cela témoigne du rapport personnel et sensible des individus à leur logement ainsi que de la potentielle difficulté pour certains à intérioriser mode de fonctionnement collectif des travaux à réaliser « *C'était difficile de faire comprendre aux gens que tout le monde devait faire tout en même temps* » [...] « *Dès que ça touche au personnel je peux vous dire que s'est plus problématique* ».

Par ailleurs, l'interrogé explique avoir demandé à être la première à être touchée par les travaux afin d'être de pouvoir expérimenter les nuisances. « *J'ai été plus ou moins la partie témoin* ». Ce témoigne par ailleurs de la posture encore pro-active des copropriétaires mobilisés lors de la réalisation des travaux.

Et vous, qu'elle était votre posture en tant que présidente du conseil syndical ?

Elle déclare avoir reçu un certain nombre de plaintes des copropriétaires. Face à cela « *Il fallait faire preuve de diplomatie mais aussi de fermeté à certains moments, parce que je peux vous dire qu'à certains moments si on ne pas preuve de fermeté on se laisse bouffer* » « *Donc faire preuve de fermeté tout en étant compréhensive* »

Quels travaux ont été réalisés ?

ITE, Ventilation...

L'interrogée explique qu'au démarrage du projet plusieurs options avaient été proposées (interphones, volets roulants...). Néanmoins, selon elle, un certain nombre de ces propositions aurait fait l'objet d'une opposition de la part des autres copropriétaires.

« *Il fallait faire de gros travaux mais sans avoir des petites options de choses dont il fallait se passer* ».

L'interrogé explique avoir eu pour rôle de sélectionner les travaux à réaliser afin de faciliter leur vote. « *Comme je m'en suis occupé que j'étais là dans les cahiers des charges, ça avait été une demande des gens [...] mais la personne qui a demandé les volets roulants a été la première à ne pas voter les travaux [...] mais je l'ai senti à sa façon d'être, [...] j'ai senti que le courant n'allait pas passer [...] mais les travaux ne seraient jamais passés* »

Cela témoigne d'une volonté de facilitation de l'approbation des travaux via la diminution du montant de ces derniers de la part de l'interrogée. Pour cela elle a donc mobilisé sa « maîtrise d'usage » en mobilisation ses connaissances et son ressentie vis-à-vis du fonctionnement interne de la copropriété. Cette démarche s'est traduite par un effort de rationalisation de l'offre de travaux à entreprendre afin de faciliter leur approbation. Par exemple elle indique avoir insisté pour ne pas proposer l'isolation des balcons lors du vote des travaux en AG du fait de sa certitude que ces derniers feraient l'objet de trop

vives objections. « *J'ai essayé de jongler entre eux pour que les choses se fassent* ». Cela témoigne de la posture centrale des copropriétaires mobilisés en faveur des travaux faisant office de lien entre les acteurs extérieurs et la copropriété. Ainsi, ils représentent un vivier de connaissances permettant l'adaptation des projets et des propositions de travaux afin d'en faciliter leur approbation. « *J'ai essayé d'amener tout le temps monde... pas d'essayer de contenter tout le monde parce que c'était impossible mais presque* »

Elle explique aussi que le rôle de l'accompagnateur fut un levier d'action important afin de permettre un vote positif des travaux. « *Ils sont passé in extrémis en deuxième vote (les travaux de rénovation énergétique) et grâce à l'accompagnateur renforcé MrXXX qui a mis l'accent sur certains travaux qui était indispensable et puis moi aussi* »

Elle témoigne aussi d'une plus grande importance portée par certains copropriétaires pour les aspects esthétiques par rapport aux aspects techniques « *Il y en a qui ne voulait que faire les façades, pour moi c'était de la barbouille* »

Par ailleurs, explique s'être fortement investie en faveur des travaux, elle a défendu l'idée de leur réalisation en s'appuyant sur les possibilités techniques et l'intérêt financier de réaliser ces travaux. « *J'ai insisté sur le fait qu'on peut le faire. La copropriété d'à côté de ne l'a pas fait, c'est leur souhait un jour ou l'autre ils y viendront ils seront dans l'obligation eux et ils paieront deux fois plus chère que nous* ». Elle explique avoir été une source de propositions quant aux travaux d'isolation extérieure des logements se situant au rez-de-chaussée. Cela témoigne de la capacité de l'interrogée à adopter une approche prospectiviste vis-à-vis de la réalisation des travaux et des potentiels désagréments pouvant advenir au cours de leur réalisation.

Donc vous avez joué sur quoi : l'effet d'aubaine ? et quoi d'autre ?

Elle explique aussi avoir mobilisé la notion de confort et le gain de température engendré par la réalisation de travaux. On remarque ainsi que l'interrogée a mobilisée l'argumentaire classique/générique d'incitation à la rénovation énergétique.

Qui vous a accompagné pour réaliser la sélection des travaux à réaliser ?

C'est principalement SENOVA et le maître d'œuvre qui l'on accompagné.

Elle explique avoir été en contact avec l'ensemble des acteurs extérieurs de la copropriété « *Moi j'étais au centre et je discutais avec tout le monde. J'ai tout supervisé, j'ai lu tous les documents.* »

Une telle implication semble nécessiter des connaissances, est-ce que vous avez mobilisé des connaissances que vous avez pu développer dans un autre cadre ?

Elle explique ne pas avoir mobilisé de connaissances personnelles notamment du fait l'absence de lien entre les compétences mobilisées dans le cadre de travaux de rénovation avec les connaissances développées au cours de son travail. « *Depuis toute petite, j'ai aidé mon père avec les machines j'étais présente* ». Cette absence de mobilisation de connaissances et de compétences personnelles peut dépendre une capacité d'apprentissage de l'interrogée. Ainsi l'intéressement des copropriétaires semble devoir s'accompagner d'une démarche d'apprentissage.

Quelle était votre perception de la copropriété avant les travaux ?

Cette copropriété ne faisait pas face à un taux d'impayés important, elle disposait d'un taux de participation aux assemblées générales se plaçant aux alentours de 50%. Elle témoigne de l'augmentation du vote par correspondre à la suite de la crise sanitaire de la Covid 19 et déplore le manque de dialogue que ce mode de vote induit. « *Vous voyez une résolution vous votez pour ou contre, alors que moi comme je suis présidente de conseil de syndical des fois j'apporte des informations*

qui permettent le vote » [...] « les votes par correspondance il n'y a aucun dialogue, les gens vote sans connaissance de causes ».

Cette perception témoigne du rôle d'information des copropriétaires mobilisés en faveur de la réalisation des travaux ainsi que de l'importance de la conduite du travail d'intéressement pour amener les copropriétaires à participer aux assemblées générales.

Elle explique par ailleurs la tenue d'une réunion préalable au vote des travaux durant laquelle les copropriétaires réfractaires ont pu interroger les accompagnateurs qui étaient présents. Elle démontre aussi l'importance de la présence d'acteurs tels que SENOVA pouvant apporter une expertise technique. Cela dépeint une forme de sentiment de légitimité vis-à-vis de certains acteurs disposant d'une expertise technique. *« Mr X de SENOVA nous a beaucoup aidés car il a supervisé des documents, il a été dans mon sens, parce que ce que je disais ce n'était pas faux, il a été dans notre sens vis-à-vis de notre maître d'œuvre que nous payons ».* L'expert technique agit aussi comme en légitimateur du discours des copropriétaires. *« Ce qui a fait avancer les choses, c'est que SENOVA, notre accompagnateur, n'était pas payé. Donc j'ai dit aux gens il n'a aucun intérêt, au contraire c'est lui qui va donner des aides » [...] « Lui, il n'était pas intéressé on ne le payé pas. Donc ce qui disait était beaucoup plus écouté et entendu » [...] « La régie on leur disait, de toute façon on vous paye vous ! ».* Ainsi le but non mercantile de l'accompagnateur semble agir comme facteur d'incitation des copropriétaires.

A la suite des travaux, votre perception de la copropriété a-t-elle changée ?

« J'ai pris de l'assurance dans ma manière de gérer la copropriété parce que j'ai vu que ce que je disais ce n'était pas n'importe quoi. Et beaucoup de copropriétaires se sont aperçus que j'étais compétente dans ce que je faisais » Ainsi la réalisation des travaux de rénovations semble avoir accentué les pouvoirs en place et légitimé les propos du leader énergétique.

Elle précise néanmoins que la période de réalisation des travaux a été la source de tension vis-à-vis de la présidente du conseil syndical et la régie en place.

La conduite de la copropriété vers une rénovation énergétique est décrite comme nécessitant un investissement fort du conseil syndical et une *« ça m'a beaucoup épuisée, parce que ce n'est pas le tout de suivre les travaux il y les comptes à faire derrière »*

Combien de temps par semaine avez-vous accordé à la réalisation de ces travaux ?

« J'ai bien dû faire un 35h par semaine pour la copro » [...] « parce qu'il n'y avait pas que le chantier à gérer il y avait tous les autres problèmes les charges... ». Ainsi, l'investissement temporel s'avère être particulièrement important. Ce qui questionne sur la capacité d'investissement des copropriétaires disposant d'un emploi.

Quels aspects avez-vous mobilisés dans votre argumentaire pour inciter à la rénovation énergétique de votre copropriété ?

L'état du bâtiment et faire des économies apparaissent comme les premiers facteurs incitatifs évoqués. Globalement, elle explique avoir utilisé le même argumentaire que présenté par les accompagnateurs exceptés auprès des propriétaires bailleurs auprès desquels elle présente la rénovation énergétique comme un outil de revalorisation du bien immobilier. Elle explique donc avoir puisé dans les différents argumentaires qui lui ont été proposés et les a adaptés en fonction du ou des copropriétaires avec qui elle a échangé. *« Je me suis basé sur ce que nous a apporté » [...] « J'argumentais en fonction des gens »*

Quel était l'argumentaire des copropriétaires réticents à la réalisation de travaux ?

Elle indique l'absence de prise en compte de l'aspect collectif de la gestion de la copropriété auprès

de certains individus. « *Ils ne font pas d'efforts pour être dans le collectif, et le mot copropriété c'est du collectif* »

Selon-vous quel a été le rôle de l'accompagnateur ?

Elle met en lumière le rôle facilitateur de l'accompagnateur pour la constitution des dossiers de demande de subvention. « *Mais les autres ne l'ont pas vraiment ce genre de choses, moi je l'ai vu parce que c'est mon rôle* ». Ainsi, l'accompagnateur ne semble pas jouer un rôle d'influence préalable au vote des travaux. « *Je leur ai dit à toutes les AG, tout le monde n'a pas d'accompagnateur renforcé* » Ainsi l'identification de la possibilité pour la copropriété de bénéficier d'un accompagnement plus important ne semble pas être identifiée comme un facteur incitatif. Afin de pallier cela, le témoignage d'un tiers semble être nécessaire.

Quel a été le rôle des pouvoirs publics ?

Elle n'a pas eu affaire à la métropole. Elle a simplement été en contact avec l'adjoint au maire.

Le maître d'œuvre a-t-il influencer le vote des travaux ?

Le maître d'œuvre n'a pas joué un rôle incitatif. C'est SENOVA qui a joué un rôle de présentation et d'explication des travaux.

Quelle a été le rôle du syndic ?

Elle indique qu'il plaidait aussi en faveur de la réalisation des travaux. Elle précise néanmoins qu'il a été moins écouté en raison d'un potentiel objectif pécunier de ce dernier à la réalisation de travaux.

Annexe 10 Fiche entretien copropriétaire 2

30/06/2023

Contexte :

Cet entretien a été réalisé auprès d'une copropriétaire résidant au sein d'une copropriété du Groupe Bellevue de Saint-Priest. Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un Plan De Sauvegarde (PDS). Grâce à ce dispositif, les copropriétaires ont pu bénéficier d'aides financières supplémentaires pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique induisant un reste à charge relativement faible pour la réalisation des travaux. Ces aides ont notamment permis la réalisation d'une réfection et d'une isolation des façades, le changement des menuiseries, l'isolation des planchers bas ainsi que la mise aux normes d'accessibilité des entrées d'immeubles.

L'interrogée est une copropriétaire ayant emménagé récemment dans un T2 et s'étant positionné dès son arrivée en faveur de la réalisation des travaux. Elle est par ailleurs membre du conseil syndical depuis son arrivée.

Les propos présentés ci-dessous, constitue donc à la fois une restitution des principaux échanges réalisés avec l'interrogée ainsi qu'une analyse de ces derniers.

Pourriez-vous vous présenter ?

La copropriétaire a acheté l'appartement en 2019 mais n'y a habité qu'à partir de fin 2020 en raison de la réalisation de travaux préalables à son emménagement. Elle s'est présentée pour être membre du conseil syndical dès la première assemblée générale et n'a pas quitté ce poste depuis.

Elle déplore un manque de dynamisme du conseil syndical qui ne s'est réuni que lors des réunions relatives au vote des travaux « *Dans les faits, le conseil syndical ne vit pas vraiment* ». Elle explique par ailleurs l'impossibilité pour elle de prendre en charge l'organisation de réunions pour pallier ce manque de dynamisme du fait du manque de temps offert par l'emploi qu'elle occupe. Cela constitue une illustration du frein que représente le caractère chronophage d'un investissement dans la gestion de la copropriété ou dans la conduite d'un projet de rénovation énergétique.

Pourquoi il y a-t-il un tel déficit de mobilisation ?

Elle explique qu'une habitante de longue date et membre du conseil syndical a pris pour rôle la gestion de l'immeuble (gestion des comptes ect...) « *je sais qu'il y a une dame dans l'immeuble qui s'occupe un peu tout qui a du mal à déléguer, et je pense que le conseil syndical avait aussi un peu peur de lui faire concurrence* » [...] « *Il y a un conseil syndical qui en théorie existe mais en pratique pas vraiment* ».

Elle précise néanmoins que malgré le manque de mobilisation du conseil syndical, ce dernier a été fortement présent et dynamique durant la période des travaux via l'organisation de réunions hebdomadaires. On est donc face à un conseil syndical qui semble plus facilement investi pour la gestion de projets qualifiables d'exceptionnels (ici le suivi des travaux), que pour le suivi quotidien de l'immeuble. Il semble par ailleurs exister une personne-ressource.

Pourriez-vous me raconter le récit de votre rénovation énergétique ?

Elle déclare être arrivée dans l'immeuble à la fin des discussions/ échanges sur la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Elle explique que ces échanges ont été amorcés depuis plusieurs années.

« *Moi j'ai acheté l'appartement en sachant qu'il allait y avoir des travaux et qu'en même temps il y aurait une grosse prise en charge de l'État, de la Métropole et de la ville* ». On remarque donc que la réalisation des travaux et en particulier l'engagement financier des pouvoirs publics au sein de ce dernier a représenté un facteur incitatif à l'acquisition du bien chez l'interrogée. « *Au global les travaux,*

sans aide c'était 30 000 euros et avec les aides j'ai eu un reste à charge de moins de 1000 euros »

Ces travaux venaient répondre à une problématique de confort : *« Dans les étages du bas ils avaient très froid et dans les étages du haut on avait très chaud ».*

« Dans mon appartement l'hiver il fait régulièrement 27°C donc on est obligé d'ouvrir les fenêtres et ce n'est pas écolo du tout et en termes d'économie d'énergie ça n'allait pas du tout » Bien que le confort ait été présenté comme expliquant la volonté commune de réaliser des travaux énergétiques, l'enjeu écologique transparaît aussi comme une source de motivation au sein du discours de la copropriétaire interrogée.

Quels ont été les travaux réalisés ?

Selon l'interrogé, les bâtiments ont fait l'objet d'une isolation par l'extérieur, une réfection des façades, un changement des menuiseries, une isolation des planchers bas, une réfection des balcons, une mise aux normes PMR des entrées, ainsi que la réalisation de travaux de peinture.

Quelle était votre perception de la copropriété quand vous êtes arrivée ?

Elle explique s'être rendu compte qu'une personne prenait en charge une grande partie de la gestion de la copropriété. Elle présente cette personne comme étant un potentiel à l'engagement d'un changement de dynamique dans la gestion de la copropriété.

D'un point de vue physique, l'immeuble était perçu comme ayant besoin de travaux (dégradé). À cela s'ajoute la présence de nombreux impayés dans l'immeuble avec un taux de présence de 30%. On remarque un manque d'investissement des copropriétaires que l'interrogée explique en partie par la présence de nombreux propriétaires bailleurs au sein de la copropriété engendrant une forme de désintérêt pour la tour. Cela dépeint ainsi un enjeu de mobilisation des propriétaires bailleurs ayant un rapport relativement faible avec le bien dont ils assurent la location.

Votre positionnement vis-à-vis de la rénovation énergétique a-t-il évolué au cours du temps ?

Elle déclare avoir toujours été en faveur de la mise en œuvre de la rénovation énergétique et explique s'être inquiétée au vu du montant des factures de chauffage lors de l'acquisition du bien immobilier. À cela s'est ajoutée la crise énergétique participant elle aussi à l'augmentation des charges énergétiques. Ainsi la réalisation d'économies à laquelle s'est ajouté la pression d'un contexte extérieur à la copropriété a représenté une source de motivation à la réalisation de travaux de rénovation. On observe donc des facteurs externes et internes aux copropriétaires qui ont influencé le vote des travaux. *« Plus le temps passait plus les factures augmentaient, plus je me suis dit qu'il fallait rééquilibrer cette montée exponentielle des prix. Et puis oui pour le côté plus écologique, ça me perturbait beaucoup pendant l'hiver, dans un appartement à 25°C, de devoir ouvrir mes fenêtres parce que j'en tenais »* On observe encore une fois l'évocation de l'argument écologique qui apparaît comme un facteur incitatif que l'on peut qualifier de secondaire.

Quels ont été les facteurs qui vous ont amenés à voter en faveur de la réalisation de ces travaux ?

L'aspect esthétique de l'immeuble constitue aussi une source de motivation, *« je me suis dit que ça allait le rendre plus beau et aussi plus attractif »*, elle témoigne d'une forte implication des copropriétaires dans le choix des aspects esthétiques de l'immeuble constituant ainsi une source de motivation supplémentaire au vote des travaux. Ce caractère motivant de l'implication du choix esthétique peut en partie s'expliquer par le rapport sensible de l'individu face à son logement plus globalement le bâtiment qu'il occupe. Par ailleurs, il témoigne aussi de l'importance accordée par les copropriétaires à l'image renvoyée par la copropriété.

La réalisation d'une rénovation énergétique de l'immeuble a-t-elle eu une influence sur son entretien ?

Elle explique qu'à la suite de la réalisation l'entretien de l'immeuble s'est dégradé. Un ensemble de « mauvaises habitudes » ont été prises au cours des travaux qui n'ont pas été résorbées à ce jour.

Dans le cadre de votre implication dans la réalisation des travaux, avez-vous mobilisé des connaissances ou des compétences issues de votre carrière ou de vos centres d'intérêt ?

Elle déclare ne pas avoir mobilisé de connaissance qui lui sont propres. À l'inverse, elle dit avoir été dans une démarche d'apprentissage autant sur les enjeux de la rénovation énergétique que sur le rôle d'un copropriétaire. Ainsi, bien que G. BrisePierre (2014) dépeigne le rôle de leader énergétique comme étant un individu mobilisant des connaissances personnelles pour la réalisation de travaux, il s'avère que les copropriétaires impliqués ont plutôt une posture d'apprentissage induisant une transmission descendante des informations du professionnel vers les copropriétaires. « Mme X (de SOLIHA) a été très très disponible » [...] « Elle donnait vraiment des infos » [...] « On a eu de régulièrement des papiers dans les boîtes aux lettres pour nous expliquer où on en était et quelles étaient les dates » Ainsi, l'accompagnatrice est décrite comme étant une source d'information à la fois sur les travaux à réaliser et le processus à mettre que sur le suivi des travaux des travaux.

Les copropriétaires étaient-ils déjà tous intéressés par le vote des travaux ?

Elle explique avoir observé des craintes de certains copropriétaires portant sur le montant des travaux, et cela malgré un reste une charge minimale.

C'est néanmoins l'aspect financier, via les possibles économies sur les factures énergétiques, qui a été mobilisé pour convaincre les copropriétaires. Dans un second temps, c'est aussi la restructuration des copropriétés via la scission des copropriétés qui a joué un rôle incitatif.

Quelles ont été les réticences vis-à-vis des travaux ?

La durée des travaux est apparue comme représentant une crainte auprès de certains copropriétaires. Les travaux devaient durer 1,5 ans. Les réticences ont donc porté sur les désagréments liés à la présence des travaux. Encore une fois cela renvoie au rapport sensible de l'interroger face au bien immobilier. Pour autant nous pouvons émettre l'hypothèse que cette réticence dépend du statut du copropriétaire. Ainsi, les réticences à la réalisation des travaux auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants ne s'appuient pas sur les mêmes fondements.

Le coût représentait aussi un frein. Ainsi, bien que l'interlocutrice loge au sein d'un appartement de type T2 elle témoigne du montant plus élevé du reste à charge pour les copropriétaires possédant un appartement de plus grande taille induisant un nombre de tantièmes plus important et par conséquent un reste à charge plus élevé.

Les deux principaux freins sont l'aspect financier et les désagréments liés aux travaux.

Quel a été le rôle de l'accompagnatrice (SOLIHA) sur le vote des travaux ?

L'accompagnatrice est décrite comme ayant eu un rôle particulièrement important qui a permis de faire pencher la balance en faveur des travaux. L'interrogée dépeint l'accompagnatrice comme étant dans une démarche informative se traduisant par la formulation d'un argumentaire reposant sur les effets bénéfiques de la réalisation de travaux énergétiques pour la copropriété. « Je pense que si elle n'avait pas été là, les travaux n'auraient pas été votés ».

Cela met en lumière l'importance du rôle de l'accompagnatrice qui fut aussi évoqué lors de l'entretien avec la copropriétaire 1. Pour autant, le rôle et la posture de l'accompagnatrice n'est pas dépeint de la même manière. En effet, dans le cas copropriété 1, l'accompagnateur est dépeint comme apportant une expertise technique pouvant légitimer les propos des copropriétaires s'étant positionnés en faveur de la réalisation des travaux. Dans le cas présent, l'accompagnatrice a endossé un rôle d'informateur et a réalisé un travail d'intéressement auprès d'un plus grand nombre de copropriétaires tout en adoptant une posture pédagogique et informative. Ainsi on remarque une démarche différenciée de

l'accompagnatrice en fonction du contexte de la copropriété. Dans le cas présent, la mise en place d'un PDS semble avoir pour effet d'accentuer la part du travail d'intéressement entrepris.

L'accompagnatrice a-t-elle été là uniquement lors de moments formels tels que les réunions ou les assemblées générales ? Ou son rôle a-t-il aussi pris place lors de temps informel ?

L'interrogé déclare avoir rencontré l'accompagnateur lors d'échanges informels ayant pris place au sein de son domicile. Elle explique que l'accompagnatrice a été présente au cours de l'ensemble des assemblées générales et des réunions ainsi que durant les de chantier et durant une réunion du conseil syndical. « *Le gros des rencontres ont été lors de moments formels, donc en réunion, et quelques fois plus en off* ».

Les temps de présence de l'accompagnatrice sont donc multiples. Le travail de l'accompagnatrice fut donc réalisé en grande partie lors de temps formels pour autant la réalisation d'échanges plus informels ou en « off » constitut une partie non négligeable de son travail.

Les pouvoirs publics ont-ils eu une influence ?

L'interrogé indique la présence d'individus se présentant comme étant de la mairie ou de la métropole au cours des assemblées générales. Les interventions de ces derniers sont décrites comme étant relativement faibles. Les deux principaux intervenants étaient ainsi la régie ainsi que l'accompagnatrice. En parlant des pouvoirs publics : « *je ne pense pas que leur présence est influée les votes. Parce que ces personnes étaient plutôt là sans vraiment essayer de nous convaincre de ce dont je me souviens* » Ainsi le rôle des pouvoirs publics s'avère donc être minimales. Dans le cas présent les pouvoirs publics semblent avoir adopté une posture d'observateurs. « *Les acteurs publics étaient assez effacé* » [...] « *Je ne sais pas comment c'était avant que j'arrive, mais en tout cas pendant le vote c'était principalement la régie et SOLIHA* ».

Et quel a été l'influence de la régie ?

La régie est décrite comme n'ayant pas particulièrement poussé au vote des travaux. En parlant de la régie : « *Quand c'était la partie vote des travaux il laissé Mme X l'accompagnatrice parler et gérer* ». Dans le cas présent l'accompagnateur est décrit comme étant le réel porteur du projet on observe une forme de substitution/ ralliement de la régie au profit de l'accompagnateur. Cela rejoint ainsi les observations de G.Brisepierre selon lesquels l'implication des syndic dans le vote de travaux s'avère être faible.

Des copropriétaires se sont-ils fortement mobilisés pour ou contre la réalisation des travaux ?

« *Je me souviens Mme X m'avait d'essayer de parler aux copropriétaires pour voter pour, moi comme je venais d'arriver j'ai n'ai pas trop osé* » On remarque ainsi une volonté de mobilisation et de création de dynamique d'incitation via l'implication des copropriétaires pour essayer de favoriser le vote positif des travaux.

Elle témoigne d'une certaine neutralité des copropriétaires de l'immeuble vis-à-vis du vote des travaux. Ainsi, aucune dynamique d'incitation en faveur ou en défaveur des travaux n'ont été observé auprès des copropriétaires. Les réticences ont pour une écrasante majorité était formulé uniquement lors de temps formels tels que les assemblées générales. Ainsi aucune mobilisation collective et organisée. Il n'y a donc pas eu de discussion sur les travaux en dehors des réunions ou des assemblées générales.

La réalisation des travaux a-t-elle eu une influence sur les organes de gestion ?

Il n'y a pas eu de modification des organes de gestion à la suite de la réalisation des travaux.

Annexe 11 : Entretien Métropole Lyon

12/07/2023

Contexte :

La fiche d'entretien qui suit constitue une restitution synthétique et une première analyse de l'entretien réalisé auprès d'une chargée de mission écorénovation de la métropole de Lyon.

Pourriez-vous vous présenter ?

L'interrogée occupe le poste de chargée de mission écorénovation de l'habitat au sein de la métropole du Grand Lyon depuis 2022. Elle indique que les thématiques de la rénovation énergétique et de l'habitat privé représentent des sujets nouveaux pour elle.

Au sein de l'équipe de gestion du dispositif Écorénov' elle a pour mission la coordination de l'équipe et l'entretien des liens avec les différents partenaires. En ce sens, elle est en lien avec les différents acteurs chargés de l'accompagnement des copropriétés bénéficiant du dispositif Écorénov'.

Quelle est votre définition d'une copropriété en difficulté ?

« Je la décrirais au sens de l'ANAH, c'est-à-dire une copropriété qui a un certain taux d'impayés ». Pour autant, elle indique que cette définition s'avère être incomplète. Au vu de ces échanges avec SOLIHA et l'ALEC, elle témoigne de la diversité des réalités que recouvrent les copropriétés en difficulté. En raison de l'existence de copropriétés abritant des populations modestes, mais ne faisant pas face à des impayés, et de copropriétés abritant des populations aisées se trouvant dans une situation d'impayés, le financier mérite d'être nuancé.

Elle précise par ailleurs la non-utilisation du taux d'impayés comme critères distinctif au sein du dispositif Écorénov'. Le revenu n'apparaît donc pas comme un critère conditionnant le montant des aides.

Elle explique cette absence de sélection en fonction des conditions de ressources par une volonté de massifier la rénovation énergétique à laquelle s'ajoute une volonté de favoriser la mise en place de rénovation énergétique globale. Ainsi le critère de sélection s'effectue selon la qualité énergétique du projet de rénovation.

Présentation du dispositif Écorénov' :

Le dispositif Écorénov' répond à deux thématiques fixées par le Schéma Directeur des Énergies de la métropole lyonnaise adopté en 2019 que sont la baisse des consommations d'énergie et des émissions de GES ainsi que la lutte contre la précarité énergétique. Il poursuit un objectif de rénovation énergétique de 200 000 logements à l'horizon 2030 dont 100 000 accompagnés par directement par le dispositif.

L'ALEC constitue la porte d'entrée du dispositif. En ce sens, elle oriente et conseille les ménages. C'est néanmoins SOLIHA qui s'occupe de l'accompagnement des ménages modestes et très modestes.

Le dispositif se décline en trois volets. Il vise à la mise en place d'actions de communication et de sensibilisation auprès des professionnels et des particuliers. Il permet l'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation énergétique notamment au travers de deux marchés d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) tel que le PIG énergie de Vénissieux et le marché d'AMO renforcé. Ce dernier est conduit par quatre prestataires. Enfin, le dispositif Écorénov' permet l'accès à des aides financières pour la réalisation de travaux et d'études énergétiques.

Le champ d'intervention du dispositif porte donc sur l'ensemble du parc immobilier métropolitain qu'il soit : public, privé, individuel ou collectif.

Les conditions Le revenu n'apparaît pas comme étant un critère conditionnant l'éligibilité des ménages au dispositif, les performances thermiques du projet en conditionne l'accessibilité. Néanmoins, le niveau de performance nécessaire à l'obtention des aides s'avère être plus faible pour les ménages aux ressources modestes. À cela s'ajoute la possibilité d'un abaissement des critères de performances énergétiques en fonction des conditions techniques des copropriétés ainsi qu'un cumul des aides MPR copropriété et Écorénov'.

À cela s'ajoutent des bonus en fonction liés à l'utilisation de matériaux biosourcés.

Les actions de sensibilisation prévues dans le dispositif témoignent de la mise en place d'un travail d'intéressement préalable à l'engagement de réflexions sur la réalisation d'une rénovation énergétique. La conduite des actions auprès des particuliers comme des professionnelles témoigne du besoin de mise en œuvre du travail d'intéressement à destination d'un public large ne se restreignant pas aux uniques copropriétaires.

Comment a été construit le dispositif Écorénov' ?

Avant 2015 : 2 expérimentations réalisées notamment sur le quartier Saint-Blandine.

L'appui technique est porté par l'ALEC « en fonction des situations qu'ils voient arriver c'est eux qui nous préconisent de dire par exemple aux copropriétés anciennes qui ne peuvent pas atteindre les moins 35 » [...] « donc là on est en train de se dire que peut-être on va leur permettre de bénéficier du niveau volontaire, c'est-à-dire 2000 euros par lots, et d'avoir une souplesse sur la résistance thermique minimale à atteindre »

« on se nourrit de l'expérience de terrain (des acteurs partenaires) pour adapter notre règlement »

En ce sens les acteurs tels que SOLIHA ont un rôle dans la définition des critères d'accessibilité aux aides du dispositif Écorénov'. Ils peuvent ainsi influencer sur le travail d'intéressement mené par les acteurs publics.

L'adaptation du dispositif aux réalités du terrain se fait en collaboration avec des accompagnateurs tels que l'ALEC ou SOLIHA ainsi que des professionnels regroupant des représentants de syndicats, des maîtres d'œuvre et des AMO.

Êtes-vous en contact direct avec les copropriétés ?

Elle indique n'être très que rarement en contact avec les copropriétés en raison de la présence d'intermédiaires tels que l'ALEC, SOLIHA ou des AMO. Elle indique que les syndicats interviennent en cas de blocages nécessitant par exemple une adaptation du règlement au contexte particulier de la copropriété.

Selon vous, à partir quand débute le travail d'intéressement/mobilisation des copropriétaires ?

L'interlocutrice indique que la date de démarrage du travail d'intéressement varie en fonction du parcours de la copropriété. Par exemple, un copropriétaire contactant l'ALEC se verra proposer une réunion d'information à la rénovation énergétique. Pour autant, cette prise de contact avec l'ALEC induit un intéressement préalable du copropriétaire.

« Il y a plein de choses un peu différentes, par exemple la ville de Lyon elle va organiser des réunions d'information pour les copropriétaires ».

Au sein du discours l'interviewée, ces réunions d'information sont décrites comme étant particulièrement efficace en raison de leur capacité à participer au processus de rénovation énergétique du parc privé.

Afin de mener à bien le travail d'intéressement préalable aux réflexions des copropriétaires,

l'interrogée témoigne de l'utilisation, par les pouvoirs publics, de plusieurs canaux de communication. Par exemple lors de l'envoi d'injonction de ravalement par la ville de Lyon, les pouvoirs publics incluent dans ces courriers un ensemble de documentation sur le dispositif Ecorenov'

Existe-t-il un observatoire des copropriétés mis en place à l'échelle métropolitaine ?

L'interrogée indique la mise en place d'une VOC permettant la production d'une cartographie et d'un repérage des copropriétés en fonction de leur niveau de difficulté.

Selon vous quels sont les arguments à mettre en avant pour essayer de convaincre les occupants à la rénovation énergétique d'une copropriété ?

Le confort en hiver ou en été, la réduction des charges énergétiques, la valeur du bien pour les propriétaires bailleurs et le besoin de transition énergétique apparaissent comme les principaux arguments en faveur de la rénovation énergétique des logements.

Vous évoquez une augmentation du nombre de copropriétés se dirigeant vers une rénovation énergétique, pourquoi ?

Elle présente les facteurs conjoncturels tels que la hausse du prix de l'énergie comme ayant une forte portée incitative. Elle remarque aussi une prise de conscience écologique. Elle précise néanmoins que le contexte conjoncturel joue aussi en défaveur de la rénovation énergétique en raison d'une augmentation du coût des matériaux.

« On d'abord eu une première vague de copropriétés qui étaient très motivées, et maintenant on arrive dans l'entre deux » [...] « Ducoup dans les prises de décision ça se ressent aussi, il peut y avoir des groupes plus contestataires au sein des AG. Ce qui existait aussi avant, mais maintenant c'est plus clivant ».

Que regroupe le volet communication du dispositif EcorénoV ?

Le volet communication rassemble une action d'action prenant la forme de campagne de communication « classiques » par affichage.

Elle précise néanmoins d'une diminution du nombre d'actions de communication en raison d'un grand nombre de dossiers à traiter. « Là on est dans une période où on est un peu victime de notre succès, donc il faut aussi pouvoir absorber toutes les demandes donc à pas forcément recommuniquer cette année ».

Ainsi le travail d'intéressement mené par les pouvoirs publics prend majoritairement la forme de campagne de communication visant à informer les propriétaires sur les dispositifs existants. Cela témoigne par ailleurs de l'irrégularité quant à la mise en place d'un travail d'intéressement par les pouvoirs publics.

À propos des actions non financières en faveur de l'intéressement des copropriétaires :

« je pense que les aides financières c'est qu'une partie » c'est aussi le travail de pédagogie qu'il peut y avoir sur l'intérêt de réaliser ces travaux » « Il y a des aides financières pour enclencher la dynamique, mais ça ne fait pas tout, parce qu'il n'y a toujours un reste à charge ».

Annexe 12 : Fiche entretien SOLIHA

04/07/2023

Contexte :

L'entretien présenté ci-dessous a été réalisé auprès d'une chargée de mission de l'association SOLIHA Rhône Grand Lyon. Elle dispose d'une vingtaine d'années d'expérience dans le traitement des copropriétés en difficulté.

La fiche ci-présente constitue à la fois une restitution synthétique et une analyse des propos recueillis

Pouvez-vous vous présenter ?

L'interrogée est chargée de mission à SOLIHA, elle travaille depuis 20 ans sur la thématique des copropriétés. Elle a débuté sa carrière par une intervention sur un PDS à Saint-Priest sur 2 copropriétés Hermitage et Beauséjour. Le PDS a par la suite été élargi à d'autres copropriétés ce qui témoigne de la non-résolution de la problématique des copropriétés en difficulté.

L'interrogée revient sur la variabilité territoriale de l'intervention publique face au traitement des copropriétés en difficulté. « *Les collectivités elles n'ont pas dans leur ADN d'intervenir sur le parc privé, parce qu'elles sont déjà bien occupées pour intervenir sur le parc social* » [...] « *Intervenir sur le parc de copropriété, ça demande une certaine capacité financière et de se positionner politiquement en faveur de cette intervention publique* ». Ainsi, la mise en place de dispositifs publics pouvant susciter l'intéressement des copropriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique s'avère donc soumise à des facteurs politiques et économiques. En somme, le contexte territorial conditionne la présence de facteurs incitatifs à la rénovation énergétique des copropriétés.

Au vu de mes observations, le traitement d'une copropriété en difficulté débouche bien souvent sur la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Qu'en pensez-vous ?

Traitement des copropriétés en difficulté par le biais d'une rénovation énergétique peut représenter selon l'interrogée, un facteur problématique. « *Une copro quand elle est en difficulté c'est parce qu'il y a une problématique technique, ça tout le monde en conviendra. Mais le risque c'est que l'on traite uniquement la problématique technique et qu'on laisse de côté d'autres problématiques qui font que la copro et en difficulté* ».

Ainsi elle insiste sur la nécessité de prendre en compte les problématiques d'impayés, de participation aux assemblées générales, de mobilisation quotidienne des copropriétaires pour bon fonctionnement de la copropriété. Elle précise alors qu'il y a une tendance générale de priorisation des travaux comme outil de traitement des copropriétés en difficulté. Elle explique cette priorisation par l'aspect visuel et « satisfaisant » induit par les travaux ainsi que sur les bénéfices de courts et moyens termes qu'ils induisent (confort, économie d'énergie).

Ainsi cette priorisation de l'intervention sur les travaux répond à un besoin de rendre visible les efforts entrepris ainsi que les bénéfices directs pour les copropriétaires. Pour autant, elle insiste sur le fait que le traitement des copropriétés en difficulté induit la mise en place d'un travail de fond sur des thématiques moins visibles, car ne touchant pas au confort des occupants ou à l'état du bâti. Elle revient par ailleurs sur le besoin de conduire, sur le temps long, ce travail de fond qui entre parfois en confrontation avec la temporalité des dispositifs opérationnels s'étendant sur une durée de 5 ans.

Est-ce qu'aujourd'hui quand vous mettez en place des travaux dans une copropriété en difficulté, vous adoptez toujours un angle rénovation énergétique ? Et avez-vous perçu une évolution ?

L'interrogée a pu observer une évolution des attentes de performance énergétique dans le cadre du traitement des copropriétés en difficulté. Ainsi, elle déclare que les objectifs énergétiques étaient « *il y a 20 ans* » beaucoup moins prégnants. Malgré une prise de conscience de certains maîtres d'œuvre, les opérations énergétiques étaient pour la majorité des interventions simples et peu efficaces telles que l'isolation des pignons. Elle explique cette approche par la quantité des fragilités à traiter sur les copropriétés en difficulté. « *Il y a une vingtaine d'années, il y avait une sorte d'autocensure : « certes il y a des aides publiques, mais les copropriétaires n'ont pas beaucoup de sous, on va déjà faire l'entretien avant même de penser à de l'amélioration énergétique » [...] « Alors que depuis une dizaine d'années c'est systématique »*. L'approche des différents acteurs vis-à-vis du traitement énergétique des copropriétés en difficulté a donc fortement évolué vers une prise en compte systématique des questions énergétiques dans le traitement des copropriétés en difficulté. « *Ça fait systématiquement partie des attentes, même en copro en difficulté, même s'il y d'autres choses à traiter que de la thermique. La thermique fait partie intégrale du programme* ».

Pour autant, les difficultés liées au montant des travaux pour les populations souvent modestes de ces copropriétés en difficulté restent une problématique inhérente à la rénovation énergétique de ces dernières. « *Il faut aussi être réaliste il y a toujours un reste à charges pour les copropriétaires. Là, on voit qu'avec la hausse du coût des matériaux on a quand même atteint des proportions bien plus élevées que ce que je faisais il y 10 ans donc ça pose quand même des questions* ».

L'interrogée note par ailleurs une évolution dans la manière de mettre en œuvre un processus de rénovation énergétique. Elle définit l'approche initiale comme étant réalisée sous forme de « *petit pas* ». Elle explique l'inadéquation d'une telle approche avec le fonctionnement des copropriétés et plus précisément le mode de prise de décision annuel de ces dernières. « *Déjà les modes de décision sont annuels* » « *[..] « Maintenant on est plus sur la logique de faisons le plus possible dès maintenant et voyons par la suite la question de l'ingénierie financière »*.

Enfin, elle témoigne aussi d'une augmentation des aides publiques pour le traitement des copropriétés. Pour autant, cette augmentation a été réalisée en parallèle d'une augmentation du prix des matériaux liée au contexte inflationniste.

Quelle est selon vous la définition d'une copropriété en difficulté ?

Les copropriétés en difficulté s'ancrent dans une spirale négative qui débute par ce qu'il y a de plus visible, c'est-à-dire le bâti. La dégradation du bâti engendre une diminution de l'attractivité des biens immobiliers et ainsi l'arrivée de populations plus précaires. Les difficultés économiques de ces populations engendrent des impayés, la non-réalisation de travaux et un manque d'entretien. Cela s'accompagne d'une augmentation des propriétaires bailleurs et d'un affaiblissement du taux de participation aux assemblées générales induisant compliquant la prise de décision.

L'interrogée met aussi en lumière le manque d'implication de certains syndics pouvant s'expliquer par le caractère chronophage de la gestion des copropriétés en difficulté induisant un dépassant des heures prévues dans le contrat. Ainsi les difficultés des copropriétés se heurtent aux à la logique de rentabilité des syndics pouvant engendrer un désinvestissement de ces derniers.

Elle précise néanmoins que l'identification de la copropriété comme étant en difficulté relève d'une démarche partenariale. Ainsi, dans les faits le classement de la copropriété dans un PDS relève de multiples raisons « *Oui il y a des impayés, mais ce n'est pas ça qui justifie le fait de passer en copro en difficulté* ». Elle explique la présence de facteurs exogènes liés au contexte urbain qui explique le classement de la copropriété comme étant en situation de difficultés « *c'est toujours un ensemble de*

phénomènes qui font que l'aboutisse à une copropriété en difficulté et que l'on aboutisse à dispositif opérationnel, ce n'est pas uniquement les impayés »

Comment les difficultés rencontrées par les copropriétés peuvent influencer le vote des travaux de rénovation énergétique ?

« La copropriété en difficulté il faut arriver à la mettre en mouvement, parce que c'est un processus où il ne se passe plus rien ».

Il y a donc un besoin plus important de mobilisation des copropriétaires au sein des copropriétés en difficulté. Ce besoin de mobilisation semble d'autant plus complexe que les copropriétaires qui disposent pour une grande partie de revenus modestes doivent faire face à des difficultés personnelles liées à leurs conditions de vie et de subsistance induisant une forme d'éloignement avec les enjeux de la rénovation énergétique. Cet éloignement complique leur implication et par conséquent le vote des travaux de rénovation énergétique.

Quelles seraient les différences avec une copropriété qui serait « saine » ?

Le degré de sensibilité et de compréhension des enjeux de rénovation énergétique s'avère être inégal entre les copropriétés saines et les copropriétés en difficulté. *« La compréhension du problème n'a rien à voir » [...] « en copro saine je dirai que les copropriétaires sont relativement soucieux de leur bien et prêts à y passer un peu de temps et essayer de comprendre »*

L'interrogée souligne par ailleurs les difficultés liées à la compréhension du mode de fonctionnement des copropriétés. Ce dernier nécessite un degré d'implication des habitants qui apparaît comme étant plus aisément atteignable au sein d'une copropriété saine. Ainsi dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés, l'implication et l'intéressement des copropriétaires semblent être un facteur distinctif entre les copropriétés saines et les copropriétés en difficulté.

De ce fait, les sujets abordés lors de la conduite du travail d'intéressement varient en fonction du degré de difficulté de la copropriété. Au sein des copropriétés en difficulté, ce dernier semble devoir porter autant sur l'explication des modes de fonctionnement et de gestion de la copropriété que sur l'incitation à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Malgré ces deux facteurs distinctifs, la question financière apparaît comme le principal frein au vote des travaux de rénovation énergétique. *« Je dirais qu'on soit en copropriété en difficulté ou en copropriété saine les questions financières pour faire passer les projets de rénovation c'est un peu les mêmes, mais la compréhension des enjeux et la façon de les réfléchir est plus facile dans une copro saine ».*

Comment définiriez-vous votre posture d'accompagnateur auprès des copropriétaires ?

L'interrogée explique que dans le cadre du travail de l'accompagnateur, il peut y avoir une tendance à « se mettre à la place du copropriétaire ». Selon elle, l'accompagnateur doit être vigilant à ne pas substituer sa volonté à celle du copropriétaire. Cette vigilance doit être d'autant plus importante au vu des potentielles difficultés de compréhension des copropriétaires au sein des copropriétés en difficulté évoquées précédemment.

« Le rôle d'accompagnateur s'est indiqué vers quoi on veut aller, mais il faut bien prendre en compte la demande des gens, car c'est eux qui habitent là-dedans » [...] « il y a vraiment une nécessité à partir de leurs attentes, à ce qui pour eux est le plus important, car c'est eux qui habitent dedans et c'est eux qui savent s'il y a de l'air qui passe en dessous de leurs fenêtres... ». Le travail de l'accompagnateur est donc soumis à une démarche d'adaptation constante en fonction des besoins, des problèmes et des conditions financières des occupants de chaque copropriété. Ainsi, l'accompagnement des

copropriétés vers une rénovation énergétique ou un redressement ne peut revêtir un caractère systématique. Il se doit d'autre d'être personnifié en fonction du contexte de chaque copropriété.

L'interrogée définit son rôle comme : *« moi mon rôle c'est... être à l'écoute, faire émerger les individualités qui sont prêtes à s'investir dans le collectif »*. Elle présente l'identification de copropriétaires prêts à s'investir comme étant l'enjeu principal de son rôle d'accompagnateur. Il s'agit alors de détecter les copropriétaires prêts à s'investir en faveur du projet et de tenter de faire émerger une dynamique de groupe avec ces derniers.

Il s'agit ainsi aussi de faire sortir les copropriétaires d'une forme de fatalisme face à l'entretien et la qualité de leur copropriété. Elle indique que certains copropriétaires de longue date des copropriétés en difficulté ont pu observer le phénomène de dégradation de leur immeuble. Ils subissent alors une forme de déclassement et une difficulté à adopter une vision sur le long terme *« Il faut aller chercher les gens, qu'ils se mettent ensemble et qu'ils soient prêts pour aller vers un projet qui nous mène à un vote des travaux »*. Du fait de l'absence de réalisation de travaux depuis de longues années, il entre dans une forme de résignation quant à l'état et la qualité du bâti. L'enjeu réside donc dans le changement de posture et de point de vue de ces derniers afin de susciter leur mobilisation. Cela témoigne par ailleurs d'une difficulté pour les occupants à adopter une vision de long terme.

Elle témoigne aussi de la difficulté de maintenir un investissement des copropriétaires sur le long terme. *« Alors oui à un moment donné on fait la totale, isolation thermique par l'extérieur, réfection des halls d'entrée, etc., mais si au bout de deux jours la poignée de la porte d'entrée est cassée et que personne ne le signale et que personne ne semble s'en occuper on va très vite glisser vers une mauvaise image »*. L'accompagnateur semble aussi adopter une posture d'explication et d'information aux copropriétaires de l'importance maintenir, sur le long terme, un niveau d'investissement dans la gestion de la copropriété. Il semble donc y avoir une volonté de faire adopter aux copropriétaires une vision prospective. Cela nous renseigne sur la durée du travail d'intéressement qui semble être durant la phase de construction et de réalisation du projet être à la charge de l'accompagnateur, du syndic et de la maîtrise d'ouvrage, mais qui une fois le projet aboutit semble relever des copropriétaires. À la suite de la réalisation du projet, le travail d'intéressement ne porte donc plus directement sur la rénovation énergétique, mais sur l'intéressement à la gestion de l'immeuble. *« de nouveau on peut retomber dans une espèce d'insatisfaction sans être acteurs »*.

Elle témoigne par ailleurs de l'absence de prise en compte du mode de gestion collective par certains copropriétaires se retrouvant ainsi dans une incapacité de financement des travaux. *« C'est toute la difficulté, on achète dans une copro, on achète un logement, mais dans quelque chose qui est collectif. Donc il faut avoir en tête la gestion de ce collectif. Et c'est ce qu'aucun notaire n'arrive à faire passer »* *« Je le vois bien dans les copropriétés en difficulté, les gens se disent-il faut payer le prêt et les charges, mais ils oublient qu'il peut y avoir des travaux très importants »*.

Quand vous parlez de changer l'image de la copropriété en difficulté à quoi faites-vous référence ? Du rapport de l'habitant à l'immeuble ?

Il y a une forme de stigmatisation des copropriétés en difficulté. Malgré la réalisation d'une rénovation énergétique, l'image initiale de l'immeuble reste ancrée dans l'imaginaire collectif. Changer cet imaginaire apparaît comme étant un travail de longue haleine.

De manière, opérationnelle que mettez vous en place pour changer cette image ?

Il y a un besoin de maintien des travaux. Sans cela l'attractivité de l'immeuble reste faible la reconduisant la spirale de dégradation précédemment évoquée via une chute du prix de l'immobilier, l'arrivée de populations rencontrant des difficultés à payer les charges, etc.

Présentation du terme travail d'intéressement

« Pour moi le terme il sort de la bouche d'un universitaire, mais moi je n'utilise jamais cette notion-là au quotidien ». Ce terme ne semble pas renvoyer à une réalité de terrain. Les démarches de communication, de mobilisation et d'information qu'il regroupe sont réunies sous l'égide la notion d'accompagnement.

Il semble que ce soit le terme « d'intéressement » qui questionne l'interlocutrice. Notamment, car ce dernier ne souligne pas assez fortement la conscientisation par les copropriétaires, des problèmes touchant les copropriétés en difficulté. « Sur de la copropriété en difficulté ils ont conscience que l'immeuble est arrivé au bout, ça fait 30 ans qu'il ne sait rien passer, ce n'est pas possible de continuer comme ça »

Elle définit son travail comme : « C'est de la note d'information, c'est des ateliers, c'est des réunions. C'est tout ça qu'il faut cumuler pour que petit à petit ça chemine dans la tête des copropriétaires jusqu'à la fatidique assemblée générale ». Elle précise par ailleurs que les copropriétaires doivent être considérés comme des « sachants » qui est conscient des problèmes auxquelles ils font face qui doivent prendre par eux même les décisions nécessaires pour y remédier.

Elle explique par ailleurs qu'il y a un réel à besoin à ce que les décisions soient prises directement par les copropriétaires afin notamment de pérenniser leur implication dans la copropriété.

Dans le cadre d'un dispositif opérationnel quel est le pourcentage du temps pris par le travail d'intéressement au sein de vos missions ?

Approximativement 70 % du temps des missions est dédié au travail d'intéressement. Le reste constitue la réalisation des travaux le suivie de l'ingénierie, etc.

« Si la métropole de Lyon met en place un accompagnement renforcé sur certaines corpos c'est parce qu'elle a constaté que certaines n'arrivent pas à passer à un vote des travaux toute seule. Il y a besoin d'aller chercher un professionnel qui passera du temps pour expliquer expliquer réexpliquer et les rassurer. »

Le travail d'intéressement apparaît donc comme central dans le travail de l'accompagnateur.

Selon vous quand commence le travail d'intéressement ?

L'interrogée fixe la date de démarrage du travail d'intéressement dès la réalisation de la première réunion publique. « Tout ce qui peut permettre de diffuser de l'information, d'impliquer les habitants c'est dès le départ ».

Afin de justifier de l'importance d'une appropriation et compréhension maximale des projets par les copropriétaires, elle revient sur une de ses expériences.

Elle donne alors l'exemple d'une réunion publique visant à présenter les honoraires des avocats et géomètre nécessaire la scission d'un groupe de copropriété. Cette scission avait pour objectif de créer de plus petits syndicats de copropriétaires et ainsi d'en faciliter leur gestion. Malgré la mise en place d'aides publiques, des réticences se sont fait entendre. Ces dernières portées sur le fait que cette scission relève d'une volonté des pouvoirs publics, qui de ce fait, devraient financer par eux-mêmes la réalisation du travail de scission. « *Peut-être que l'on pas suffisamment était clair sur vers quoi on va, à quoi ça sert de faire cette phase, de vraiment expliquer et d'impliquer les copropriétaires là-dedans.* »

Cet exemple témoigne du besoin d'explication de l'intérêt et des bénéfices directs pour les copropriétaires de mener certaines actions sur les copropriétés. On remarque aussi que lorsque les

effets ne sont pas visuellement perceptibles ou n'accordent pas de bénéfices dans un temps court, ces derniers peuvent se heurter à des difficultés d'acceptation de la part des copropriétaires. Par ailleurs cela démontre aussi le besoin d'appropriation et/ou d'émergence de la démarche par les copropriétaires.

Il y a-t-il des actions de communications, de mobilisation préalable à la mise en place d'un dispositif opérationnel ?

Les dispositifs opérationnels prévoient la mise en place d'action de communication notamment sous forme de flyers.

Pour autant sur certains des démarches innovantes vont être mises en place. Ce fut le cas au sein des copropriétés de l'Arlequin à Grenoble, au sein desquelles une troupe d'acteurs est venue pour simuler le déroulé d'une assemblée générale.

C'est aussi le cas avec l'exemple des copropriétés des Plantées de Meyzieu, qui témoigne d'une évolution des manières des manières d'organiser la concertation via la présence de l'atelier Popcorn « *on sent bien qu'il y a un enjeu de faire participer les habitants aux projets et notamment la rénovation énergétique* ». Pour autant, il convient de préciser qu'il semble plus aisé de mettre en œuvre une approche innovante auprès des copropriétés nouvellement accompagnée ou étudiée. Les copropriétés sur lesquels les accompagnateurs interviennent depuis un temps long font moins l'objet d'une approche innovante.

« Pour moi mon rôle c'est de créer les conditions d'une décision éclairées » [...] « J'ai un copropriétaire il lui tombe dessus un projet de rénovation énergétique avec pleins de choses à penser, des frais de tous les côtés. Moi en tant qu'accompagnateur, je dois créer les décisions. La décision qu'il souhaite : peut-être qu'il va dire non »

quels arguments mobilisez-vous pour inciter à la rénovation énergétique ?

Le confort apparaît comme un argument primordial notamment du fait de sa capacité de ne pas être mis en doute. À l'inverse, l'argument financier qui s'avère induire une plus grande prudence. « *Évidemment avec la hausse des énergies ont est beaucoup plus prudent, désormais on dit qu'ils vont baisser leur consommation* ». On observe ainsi une évolution de l'argumentaire partant d'une possibilité de réduction du montant des factures énergétiques vers une stabilisation de ces dernières. Il semble probable que cette prudence résulte d'une volonté de l'accompagnateur de ne pas être mis en défaut et ainsi de maintenir un certain lien de confiance.

Bien que la prise de valeur verte du bien soit mobilisée au sein de son argumentaire, l'interlocutrice émet tout de même certains doutes quant à sa réelle efficacité sur le prix de vente du bien immobilier : « *certain disent que ça majore de 10 % le prix de vente, moi je ne suis pas convaincu. Ce qu'il y a de sûr c'est que l'étiquette énergie du logement* » [...] « *Je pense que petit à petit il va y avoir une hiérarchie entre les produits logements qui sont mis sur le marché* ». Son efficacité semble alors plutôt porter sur la rapidité du bien à trouver preneur en cas de vente.

Bien qu'il y ait une volonté de mettre en avant un argumentaire reposant sur les bénéfices écologiques de tels projets, ce dernier se trouve être peu efficace. « *L'argument environnemental, il ne passe pas super bien. On essaye de le mettre en avant à chaque fois, mais on n'a pas l'impression que ça reste bien dans l'esprit* ».

L'amélioration de l'image est aussi mise en avant

L'interrogée regrette la quasi-impossibilité à inciter à l'utilisation de matériaux dans les projets des copropriétés en difficulté. Cette difficulté s'explique par leur coût plus élevé entrant en confrontation avec les moyens financiers des copropriétaires.

L'aspect réglementaire, c'est-à-dire une approche coercitive reposant sur les lois et réglementations en vigueur, est décrite comme n'étant que peu mobilisé par l'interlocutrice qui le décrit comme que peu efficace pour « créer un collectif » nécessaire au portage du projet et la pérennisation à la mise en place d'une gestion efficace de la copropriété sur le temps long.

Elle précise enfin que son principal levier incitatif réside la possibilité d'accès à des aides publiques. *« Moi mon levier fondamental en copro c'est les subventions. Je n'aurais pas de subvention en copro en difficulté ça ne passerait jamais ».*

Elle précisa que le montant des subventions disponibles varie en fonction des contextes communaux. Ainsi son principal levier d'action apparaît comme étant soumis à des facteurs extérieurs à l'accompagnateur.

Mettez-vous en place des outils spécifiques pour inciter au vote des travaux ?

Il s'agit principalement de campagne d'information prenant la forme de flyers, de réunion, d'affiches de notes d'infos...

Vous me disiez tout à l'heure que vous alliez chercher une ou plusieurs personnes motivées, comment vous y prenez-vous ?

C'est essentiellement des personnes qui sont inscrites au conseil syndical et ça se traduit par a réalisation de réunions avec ces derniers.

« Sur les copro en difficulté on tellement peu de personnes qui se mobilise que c'est vrai que l'on s'appuie beaucoup sur le conseil syndical » [...] « C'est eux notre levier principal, pour essayer de constituer un groupe »

Le conseil syndical apparaît comme un interlocuteur important dans la conduite du travail d'intéressement.

Susciter la mobilisation des copropriétaires représente-il un aspect explicitement prévu dans les dispositifs opérationnels type PIG, PDS... ?

Le travail d'intéressement constitue un élément pris en compte dans le cahier des charges des dispositifs publics. À la demande des mairies d'ouvrage public, la place de la concertation tend par ailleurs à augmenter.

Pour autant, bien que la réalisation des outils de communication (flyers, affiches, etc..) soit explicitement chiffré dans le bon de commande, ce n'est pas forcément le ça se du travail de mobilisation n'ait pas spécifiquement identifiée.

Quel est le rôle du syndic de copropriété dans le processus d'intéressement ?

Le rôle du syndic s'avère être variable en fonction de leur niveau de connaissance, d'expérience et ainsi d'acculturation aux questions de rénovation énergétique. En effet, les syndics n'ayant jamais réalisé de tel projet ou n'étant pas sensibles aux processus de rénovation énergétique peuvent être bloquants pour la conduite du projet. À l'inverse les syndics disposant d'une expérience et de compétence peuvent agir comme des moteurs du projet et ainsi adopter une posture incitative vis-à-vis du syndicat de copropriétaires.

Elle précise par ailleurs que les syndics ont un réel rôle dans la rénovation énergétique. Ils ont notamment à leur charge le montage des dossiers relatifs aux emprunts. Ainsi une absence de participation de leur part peut agir comme un frein à la rénovation énergétique.

Elle perçoit d'ailleurs une évolution de l'approche de ces derniers qui étaient récemment tournés uniquement vers un travail de gestion des copropriétés, mais qui prennent désormais en compte les processus de rénovation énergétique.

Quel est le rôle du syndicat de copropriétaire ?

« Ils peuvent être porteurs, mais pas représentatifs de l'ensemble du syndicat »

Elle note une possibilité d'investissement du conseil syndical sans pour autant que ce dernier ne soit représentatif de l'opinion générale du syndicat de copropriétés. Pour cela un travail d'identification et d'analyse doit être mené par l'accompagnateur. *« Il faut bien que nous en tant qu'accompagnateur on identifie bien comment ce conseil syndical est perçu par l'ensemble des copropriétaires »*. Il y a donc un besoin d'évaluation de la représentativité du conseil syndical.

Elle évoque par ailleurs le caractère potentiellement désagréable d'un refus du projet porté par le conseil syndical en raison des relations de voisinage inhérentes à la copropriété. Ainsi la coexistence des aspects partenariale et sociale au sein de la copropriété semble devoir être prise en compte dans le processus de mobilisation des copropriétaires en faveur de travaux de rénovation énergétique.

Quel est le rôle des pouvoirs publics locaux ?

L'implication et la présence physique des pouvoirs publics au cours des réunions varient en fonction des territoires et des équipes municipales. De son expérience la présence d'élus au cours des assemblées générales ne constitue ni un bénéfice ni un frein à la conduite de cette dernière. Cette présence résulte bien souvent une volonté d'afficher une posture d'écoute de la part de l' élu.

La présence de technicien peut en revanche favoriser une forme de cadrage des discussions.

Ainsi la présence physique des pouvoirs publics lors des réunions ne semble pas avoir d'effet important sur le travail d'intéressement. Cela fait ainsi échos aux ressentis de la copropriétaire 2.

Quel est le rôle des acteurs de terrain ?

Les acteurs de terrains sont décrits comme pouvant participer à la diffusion des informations. Néanmoins afin que leur participation soit efficace elle précise qu'il nécessaire de leur transmettre *« les bonnes informations »*. Ainsi une part du travail d'intéressement se doit d'être mené auprès des acteurs de terrain afin que ces derniers puissent agir comme de potentiel relais de l'information.

Au sujet du rôle du maître d'œuvre :

Elle précise que le maître d'œuvre peut avoir une place non négligeable dans le travail d'intéressement notamment au travers de la capacité à transmettre des informations techniques *« On avait un maître d'œuvre extrêmement pro qui savait expliquer le technique de manière assez simple »* cela témoigne de la place prise par les efforts de vulgarisation au sein du travail d'intéressement.

Pour autant la place du maître d'œuvre peut s'avérer délicate au vu des potentiels reproches vis-à-vis de son intérêt financier à voir se réaliser les travaux de rénovation énergétique

Il y a-t-il un acteur prédominant dans le processus d'intéressement à la rénovation énergétique ?

Il ne semble pas pertinent de dégager un acteur pivot, l'interrogée décrit la rénovation énergétique comme nécessitant une pluralité de compétence. Pour ce faire, elle doit réunir une diversité d'acteurs disposant de compétence et de spécificités qui leur sont propres. En ce sens, l'accompagnateur semble devoir faire appel à des savoirs pluridisciplinaires afin de permettre la mise en réseaux des acteurs intervenant dans le champ de la rénovation énergétique des copropriétés.

« L'acteur providentiel je n'y crois pas trop. Je dirai que c'est un ensemble de compétences, parce que justement la rénovation énergétique c'est un ensemble de compétences ». *« Nous essaye souvent d'être des ensembliers, mais on n'a jamais le niveau d'expertise d'un maître d'œuvre, on a besoin de compétences spécifiques »*

Qu'est-ce qui freine la mobilisation des copropriétaires selon vous ?

L'absence de conseil syndical apparaît comme facteurs freinant.

L'enjeu financier apparaît comme étant une source d'inquiétudes

Dès le début des projets et avant même de déterminer les points d'amélioration souhaitait pour la copropriété les premières questions portent sur le montant du projet.

« Il y a une vraie angoisse sur le financier »

En cas d'incompréhension sur le cas de la corpo agit aussi comme un frein.

À quelles compétences faites-vous appel pour mobiliser les copropriétaires ?

La pédagogie, la répétition et la simplification du discours apparaissent comme les principales compétences mobiliser. On remarque donc que l'accompagnateur doit se positionner dans une démarche d'enseignements.

« Les gens vont s'acculturer » [...] « Entre le début et la réalisation des travaux on ne parle plus de fenêtre on parle menuiseries isolantes, on ne parle pas de volets on parle d'occultant et ils comprennent de quoi on parle » ce processus d'apprentissage du vocabulaire lié à la rénovation énergétique apparaît comme un des résultats visés par le travail d'intéressement. On peut alors émettre l'hypothèse que l'acquisition de ces connaissances techniques par le copropriétaire constitue la traduction d'un intéressement de ce dernier.