



La rénovation énergétique des copropriétés franciliennes

Anna Reverdy

Rapport de recherche

Lot 3.2. Livrable 1

Mars 2022



PRÉSENTATION

Ce rapport examine les évolutions actuelles du secteur de la rénovation énergétique des copropriétés en Ile de France. Il a été réalisé par Anna Reverdy (étudiante SciencesPo) dans le cadre d'un stage au sein du projet PREMOCLASSE (juillet à décembre 2021). Il se fonde sur un important travail de documentation et sur une quinzaine d'entretiens réalisés avec une série d'acteurs intervenant des structures d'accompagnement ou de mise en œuvre de la rénovation : des agences locales d'énergie et du climat, des bureaux d'études thermiques, les structures agréées par l'ANAH pour intervenir auprès des copropriétés, des associations et des administrations nationales ou locales prenant part aux dispositifs publics d'aide à la rénovation. Ancré de par son périmètre d'enquête dans le territoire particulier de l'Ile de France, le travail offre en fait une réflexion générale sur les modalités d'organisation des marchés de l'accompagnement et de la rénovation elle-même.

Dans sa première partie, le rapport dresse le paysage de l'offre d'accompagnement à la rénovation. Il présente les différents dispositifs en place dans ce domaine : l'accompagnement proposé par les structures regroupées aujourd'hui derrière le label d' « Espace Faire », l'intervention des opérateurs historiques de l'ANAH, et les offres d'assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) proposées notamment par les bureaux d'études et cabinets d'architecture dans le secteur dit « diffus ». Le rapport examine les différents contenus qui composent ces offres d'accompagnement.

Il se tourne ensuite du côté de la demande, et s'attache à caractériser le comportement de ces acteurs économiques particuliers que sont les copropriétés. Il présente les instances en jeu dans leur gouvernance (syndicat de copropriété, conseil syndical et syndic professionnel ou bénévole), examine les éléments déclencheurs des projets de rénovation, ainsi que la posture générale des copropriétés face à la rénovation. Dans sa troisième partie, le rapport examine le rôle des audits et diagnostics dans le projet de rénovation des copropriétés. Il présente les différentes formules en cette matière (DPE individuel ou collectif, audit énergétique, audit global et Diagnostic Technique Global). Il s'attache ensuite à caractériser le rôle que joue le DPE dans la prise de décision de rénovation, et la place que tendent à lui donner les acteurs de l'accompagnement dans la prise de décision, la maturation des projets de rénovation et plus généralement, le travail d'intéressement des copropriétaires vis-à-vis de ces projets.

La quatrième partie du rapport s'efforce de décrire les parcours de rencontre entre l'offre et la demande d'accompagnement à la rénovation des copropriétés. Trois configurations sont distinguées : la réalisation de rénovations dans le cadre des opérations programmées des marchés publics, dans le « secteur diffus », et l'accompagnement mis en place dans les espaces FAIRE.

Enfin, la partie 5 du rapport se concentre, dans l'analyse de la mise en œuvre de cet accompagnement, sur les tensions entre dispositifs publics et prestations marchandes. Elle montre l'articulation entre les différents types de prestations, notamment en matière d'AMO, pour lesquelles les copropriétés peuvent s'adresser à des acteurs du secteur marchand ou à des opérateurs issus des réseaux du service public. Le rapport formule pour finir quelques commentaires sur les évolutions actuelles du service public de l'accompagnement, en lien avec sa reconfiguration derrière la bannière de « France Rénov' », et le souhait de mise en place d'un rôle d' « accompagnateur Rénov' » dans le sillage du rapport Sichel et de la loi Climat & Résilience de 2021.

Alexandre Mallard et Catherine Grandclément

Table des matières

PRÉSENTATION	1
SYNTHÈSE	3
Introduction	11
1.1. Démarche méthodologique et questions de recherche.....	11
1.2. Etat de la littérature : de la dégradation à la performance énergétique.....	14
2. L'offre : l'accompagnement à la rénovation énergétique	16
2.1. Aperçu non exhaustif des dispositifs publics et offres marchandes en Ile-de-France	16
2.2. Contenu de l'accompagnement.....	18
3. La demande : les syndicats de copropriétés franciliens	24
3.1. La copropriété, un régime juridique spécifique	24
3.2. L'impact du territoire sur la capacité d'une copropriété à rénover	26
3.3. Des copropriétés inégales face à la rénovation.....	29
4. Le rôle des audits et diagnostics dans le projet d'une copropriété	34
4.1. Du Diagnostic de performance énergétique au projet de rénovation en copropriété	36
4.2. Leçons tirées des campagnes d'audits énergétiques passées	38
4.3. L'audit énergétique comme indicateur de la « maturité » des copropriétés.....	40
4.4. La réalisation d'un audit énergétique, première étape du long « travail d'intéressement » (BrisePierre, 2016)	41
5. Formes de rencontre entre l'offre et demande	46
5.1. Des rénovations réalisées dans le cadre de marchés publics : exemple de Paris.....	46
5.2. Des rénovations réalisées dans le secteur « diffus »	49
5.3. Des rénovations accompagnées par les Espaces Info Energie.....	51
6. Tensions entre dispositifs publics et prestations marchandes	54
6.1. Une cohérence d'ensemble qui reste à construire	54
6.2. Vers un accompagnateur unique ?	56
Conclusion	61
Bibliographie	63
Annexes	66

SYNTHÈSE

Ce rapport examine les évolutions actuelles du secteur de la rénovation énergétique des copropriétés en Ile de France. Il est basé sur un important travail de documentation et sur une quinzaine d'entretiens réalisés avec une série d'acteurs intervenant des structures d'accompagnement ou de mise en œuvre de la rénovation : des agences locales d'énergie et du climat, des bureaux d'études thermiques, les structures agréées par l'ANAH pour intervenir auprès des copropriétés, des associations et des administrations nationales ou locales prenant part aux dispositifs publics d'aide à la rénovation. Ancré de par son périmètre d'enquête dans le territoire particulier de l'Ile de France, le travail offre en fait une réflexion générale sur les modalités d'organisation des marchés de l'accompagnement et de la rénovation elle-même.

Dans sa première partie, le rapport dresse le paysage de l'offre d'accompagnement à la rénovation.

Il présente tout d'abord les dispositifs intervenant dans ce domaine :

- les structures regroupées aujourd'hui derrière le label « Espace Faire » (après ceux de « Point Info Energie » ou « Espace Info Energie »), structures auxquelles l'ADEME confie une mission de service public d'information sur les enjeux énergétiques. Ces espaces peuvent être des ALEC (Associations Locales de l'Energie et du Climat) dépendantes des collectivités locales, des réseaux associatifs ou des services des collectivités ou des communes.

- les opérateurs historiques de l'ANAH : associations ou entreprises agréées accompagnant les particuliers ou les copropriétés vers la rénovation et bénéficiant d'une aide de l'agence à ce titre. C'est le cas par exemple de « Soliha 75-92-95 » et d'Urbanis.

- les bureaux d'études et cabinets d'architecture, qui offrent des prestations d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) dans le secteur dit « diffus » : il peut s'agir de bureaux d'études et de cabinets qui ont intégré à leurs équipes des ingénieurs thermiciens ou des spécialistes de l'accompagnement financier, ou des sociétés d'ingénierie et de conseil spécialisées dans l'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui ont investi le domaine particulier de la rénovation.

L'offre d'accompagnement peut prendre des formes diverses, et notamment : des prestations d'information et de conseil (pour les Espace Faire) ; l'intervention dans des opérations programmées, qui sont des interventions coordonnées par l'État via l'ANAH et une collectivité territoriale donnée, cette intervention étant l'apanage des opérateurs historiques de l'ANAH ; des offres plus globales d'AMO, qui peuvent être autonomes (cas des associations comme Soliha) ou intégrées à la maîtrise d'œuvre (avec des bureaux d'étude comme Sénova, Reanova).

Le rapport propose ensuite une analyse des divers contenus qui composent ces offres d'accompagnement :

- la sensibilisation. C'est un des domaines d'action des Espaces Faire, pilotés par l'ADEME dans le cadre du programme SARE, mais d'autres acteurs, notamment les bureaux d'études et cabinets d'architectes y contribuent également. La sensibilisation peut passer par différentes démarches comme des visites d'immeubles rénovés, des conférences thématiques, des ateliers thématiques dans des contextes divers (salon de la copropriété, etc.).

- la mise en relation des demandeurs avec des offreurs et la fourniture de premiers conseils. Les espaces Faire sont un des guichets privilégiés pour ces prestations, avec une offre organisée dans le cadre du programme SARE qui articule une première réponse à des questions posées par des responsables de copropriété et des réunions d'information qui doivent les aider à se projeter dans les démarches techniques et dans les modalités d'organisation du conseil syndical à prévoir pour mener à bien la rénovation.

- la mise en œuvre et la réception d'un audit énergétique ou d'un Diagnostic Technique Global (DTG). Il s'agit d'explicitier les résultats du diagnostic à proprement parler et d'orienter vers les prestations et les aides possibles.

- le choix d'une maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux. Un enjeu qui pèse sur cette étape est celui de la neutralité ou non du prescripteur vis-à-vis des prestataires retenus – la notion de « tiers de confiance » caractérisant ceux des spécialistes de l'accompagnement qui, comme les ALEC, soulignent l'exigence de neutralité et d'indépendance.

- l'accompagnement financier, qui doit notamment orienter les copropriétés vers des offres de prêt permettant de financer le reste à charge. Selon les configurations, cette composante de l'accompagnement est plus ou moins distincte de l'ensemble de la prestation : les espaces FAIRE ont ainsi vocation à informer le conseil syndical de la possibilité de souscrire à des prêts collectifs, tandis que des bureaux d'étude aident les copropriétés à obtenir ces prêts auprès des banques, voire les proposent eux-mêmes (cas de la société Ile de France Energie). Parmi les modalités d'accompagnement financier, on peut opposer notamment l'Eco PTZ collectif au tiers financement (financement intégré à l'offre de rénovation et proposé par le prestataire lui-même).

- la renégociation des frais de chauffage, qui fait partie des étapes « post travaux » insuffisamment traitées dans les politiques existantes mais auxquelles il faut prêter attention car elles ont des incidences importantes en termes d'amélioration effective de la performance énergétique.

La seconde partie du rapport se tourne du côté de la demande, et s'attache à caractériser le comportement de ces acteurs économiques particuliers que sont les copropriétés.

Au-delà des connaissances générales disponibles dans la littérature sur les copropriétés, cette section fournit une série de données de cadrage sur le cas francilien, qui montrent à la fois l'importance de ce secteur dans l'ensemble du parc de logements, le gisement d'économie potentielle qu'il représente, la modestie ou les incertitudes sur les résultats obtenus par les politiques mises en œuvre. Il semble que les rénovations se sont principalement concentrées sur des logements classés F et G au DPE et correspondant à des immeubles bâtis au cours de la période 1948-1975.

Le rapport présente les instances principales engagées dans la gestion des copropriétés : syndicat de copropriété (ensemble des copropriétaires réunis une fois par an en Assemblée Générale), conseil syndical (organe élu par l'Assemblée Générale pour représenter la copropriété) et syndic professionnel ou bénévole (chargé d'exécuter les décisions et d'assurer la gestion courante). Les modalités de gouvernance des copropriétés au travers de ces instances sont particulièrement importantes pour le pilotage de la rénovation. Par exemple la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre doit faire l'objet d'une approbation à la majorité absolue des voix. Le conseil syndical apparaît comme l'instance privilégiée pour porter des projets de rénovation qui constituent des opérations

de long terme et supposant une gouvernance délicate (accord des copropriétaires à obtenir et maintenir tout au long de l'opération) que tous les syndics de copropriétés ne souhaitent pas nécessairement piloter. Le rapport examine dans un second temps trois éléments qui peuvent jouer un rôle dans la propension d'une copropriété à engager une rénovation :

- La volonté politique des autorités locales. D'une part, les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation concernant les ressources qu'elles allouent aux espaces FAIRE, et aux financements de l'accompagnement. Ainsi en Ile de France, la région ne s'est pas engagée, et le financement du programme SARE se fait principalement via la métropole du Grand Paris, et à l'exclusion du département des Yvelines. D'autre part, les opérations programmées sont le fruit de partenariats entre l'ANAH et les collectivités, et dépendent donc largement du volontarisme de ces dernières, et des objectifs qu'elles se donnent (par exemple en Ile de France au cours des dernières années, le ciblage sur des copropriétés en difficulté en Seine Saint Denis et dans le Val d'Oise)

- La situation financière des copropriétés, et notamment leur taux d'impayés. Un syndicat de copropriété dont le taux d'impayés est supérieur à 15% ne peut pas souscrire à un prêt collectif pour financer le reste à charge. Ce taux d'impayés varie fortement dans les différents départements de l'Ile de France. Dans certains départements comme la Seine Saint Denis, ce facteur est limitant et les rénovations sont freinées en dehors des opérations programmées. Cette limitation tend à inciter les opérateurs de l'accompagnement à se concentrer sur des copropriétés à faible taux d'impayés, ce qui constitue une répartition très spécifique des bénéficiaires potentiels dans une région comme l'Ile de France.

- la « valeur verte » attendue des logements après la rénovation (augmentation de la valeur engendrée par l'amélioration des performances énergétiques). Or, comme le montrent les études réalisées par le Conseil des Notariats, cette valeur verte dépend fortement des caractéristiques du marché immobilier. L'ampleur de la valeur verte fait l'objet d'appréciations diverses parmi les acteurs de la rénovation, les acteurs de l'ANAH et des espaces FAIRE considérant qu'elle est trop faible pour inciter les propriétaires à s'investir dans des rénovations tandis que certains acteurs en bureaux d'étude pensent que les quelques pourcents qu'elle représente sont de nature à rendre de tels investissements rentables. Enfin, le rapport examine brièvement le rôle d'une série d'éléments dans les postures des copropriétés face à la rénovation :

- la taille de la copropriété, exprimée en nombre de lots, avec la possibilité de réaliser des économies d'échelle qui rendent les investissements plus soutenables pour de grandes copropriétés.

- la nature des équipements de chauffage et de ventilation : le partage de tels équipements au sein de la copropriété est de nature à générer des discussions entre les copropriétaires sur les démarches à engager pour diminuer les coûts, en lien avec la façon dont ces coûts font ou non l'objet d'une individualisation ou d'autres formes de distribution.

- les statuts d'occupation des copropriétaires (occupant ou bailleur), leur niveau de revenu, la distribution des « tantièmes » au sein de la copropriété, l'existence ou non de bailleurs du logement social en son sein. Au-delà des questions de gouvernance à proprement parler, c'est la façon dont les aides s'adressent à ces différentes catégories de propriétaires et ciblent les acteurs individuels ou collectifs qui joue ici. Les réformes intervenues dans la période récente, avec la suppression du CITE et la mise en place de Ma Prime Rénov copropriété ont produit ici des transformations que le rapport cartographie et analyse,

diagnostiquant un changement de l'orientation du système d'aide qui tend à défavoriser les propriétaires modestes. La ville de Paris a d'ailleurs mis en place une aide visant à corriger ces tendances.

La troisième partie du rapport examine le rôle des audits et diagnostics dans le projet de rénovation des copropriétés.

Elle présente tout d'abord les différents types d'outils dans ce domaine. On distingue trois types de diagnostics énergétiques à proprement parler.

- Le DPE individuel, entré en vigueur en 2006

- Le DPE collectif. Mis en place en 2010 par la loi du Grenelle 2, il était obligatoire pour toute copropriété de moins de 50 lots disposant d'une installation de chauffage ou refroidissement collective construite avant 2001. Son usage a connu une évolution en 2021 : jusqu'ici, le DPE collectif pouvait remplacer un DPE à l'échelle de l'appartement alors qu'il est maintenant possible de générer un DPE à l'appartement lors de la réalisation d'un DPE collectif

- L'audit énergétique. Mis en place également par les lois du Grenelle, il est obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots construites avant 2001. La loi Climat et Résilience de 2021 a renforcé le cadre contraignant et contrôlé, avec une obligation tous les 10 ans. Plus coûteux qu'un DPE, il nécessite une visite des parties communes et une enquête auprès des occupants et il peut être réalisé par un architecte ou un thermicien certifié.

À ces trois outils s'ajoutent deux catégories de diagnostics globaux :

- l'audit global : ce diagnostic a été développé en région Ile de France notamment (avec l'APC, l'ADEME IDF, la Ville de Paris et le Conseil Régional) dans le cadre d'un dispositif de subvention nommé « Copropriétés : objectif climat » de 2008 à 2014. Le cahier des charges de l'audit nécessaire pour obtenir la subvention comportait des analyses thermiques et architecturales.

- Le Diagnostic Technique Global (DTG). Créé en 2014 par la loi ALUR, il est entré en vigueur en 2017. Il est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété et pour les copropriétés insalubres. Il a pour vocation d'informer les copropriétaires sur la situation de l'immeuble et d'envisager des travaux. Il doit comporter une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, un état de situation du syndicat de copropriétaires, une analyse des améliorations possibles de l'état de l'immeuble, un DPE ou audit énergétique, et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Le rapport s'attache à caractériser l'impact du DPE dans la prise de décisions de rénovation, à partir des hypothèses formulées par les répondants à l'enquête. Le DPE pourrait tout d'abord avoir un effet incitatif en lien avec les indications sur la valeur du bien qu'il est censé documenter. Les interdictions de location pour les biens mal classés prévues dans les lois récentes pourraient jouer un rôle ici – pour autant que le dispositif légal mis en place (qui prévoit que ce sont les locataires qui signalent les biens de mauvaise qualité) aboutisse effectivement à de telles interdictions. En second lieu, le nouveau format du DPE, mettant mieux en évidence les consommations et les coûts de chauffages estimés, ainsi que les scénarios de travaux, pourrait avoir en lui-même des effets incitatifs – mais l'existence de ces effets ne fait pas l'objet d'un consensus clair dans l'enquête.

Le rapport tire ensuite quelques leçons des campagnes d'audit passées en cette matière. Qu'il s'agisse des opérations financées par l'ANAH ou l'AFME dans les années 1980, des obligations issues des lois du Grenelle, de l'OPATB13, on voit peu de rapport de cause à effet entre la réalisation d'un diagnostic et l'engagement de rénovations. Dans certains cas, le diagnostic était réalisé après les travaux, au moment de l'encaissement de la subvention. Le diagnostic pourrait mettre la question énergétique à l'agenda des discussions entre copropriétaires, sans générer pour autant directement un engagement de travaux. De tels engagements sont plus souvent déclenchés par d'autres conditions ou événements sans rapport direct avec la réalisation du diagnostic : le fait que les charges augmentent, la nécessité de faire un ravalement de façade, des dysfonctionnements ou des insuffisances dans le système de chauffage, la possibilité d'obtenir des financements publics due au fait d'embarquer des travaux énergétiques à l'occasion d'autres travaux. Les argumentaires plus politiques autour des questions climatiques (réduction de l'émission des gaz à effet de serre) n'ont pas plus d'impact sur les choix d'investissement des copropriétaires.

Le rapport indique que les opérateurs de la rénovation tendent désormais à imposer la réalisation d'un diagnostic comme préalable à une candidature à un financement public, afin d'éviter que des copropriétés sélectionnées n'abandonnent leurs projets à l'issue de la réalisation du diagnostic, un cas qui semble bien repéré par les acteurs du domaine. L'existence d'un diagnostic apparaît donc dans ces situations comme un signe de maturité d'une copropriété vis-à-vis d'une démarche de rénovation.

Pour autant, le secteur montre un certain nombre d'opérations et de pratiques qui contestent l'idée que le DPE ou l'audit serait un préalable indispensable. Par exemple, dans l'opération Mur Mur à Grenoble, il a été décidé de ne pas réaliser d'audit systématique, la rénovation ayant lieu sur un ensemble de bâti ayant des caractéristiques identiques qui ne nécessitaient pas de réaliser un diagnostic pour chaque immeuble : faire l'économie de la phase d'audit permet d'aller plus vite aux rénovations elles-mêmes en économisant le coût de cette phase. Ce type de configuration, avec des problématiques de rénovation analogues pour un bâti homogène, serait d'autant plus propice à une telle démarche que les votes en copropriété pour un audit s'avèrent incertains (par exemple dans les petites copropriétés où l'audit est cher car les coûts sont peu partagés). L'absence d'audit permet également de diminuer la durée attendue des opérations, qui est souvent perçue elle-même comme un obstacle à la prise de décision. Se présentent également un certain nombre de cas dans lesquels les copropriétaires manifestent une demande évidente de travaux, qui permet de faire l'économie d'un diagnostic préalable.

Le rapport note toutefois que les différents acteurs du secteur ne partagent pas tous la même vision sur cette possibilité de se passer d'un diagnostic avant d'engager une rénovation. Dans certaines conceptions, l'audit apparaîtrait comme une étape importante d'un travail d'intéressement des parties prenantes de la copropriété, et de création de liens de confiance entre prestataires et copropriétaires, dans le cadre d'un projet de rénovation qui s'étale sur le long terme et comporte des incertitudes. Pour certains bureaux d'études ou cabinets, l'audit énergétique est d'ailleurs proposé comme première étape dans un projet d'ensemble mais ne constitue pas une prestation génératrice de valeur à proprement parler.

Au total, la pertinence de réalisation de diagnostic dans un projet de rénovation s'apprécie dans l'articulation entre son rôle dans le travail d'intéressement des acteurs (révélation des besoins, prise de conscience des enjeux d'une rénovation, etc.) et les coûts qu'il engendre.

La quatrième partie du rapport s'efforce de décrire les parcours de rencontre entre l'offre et la demande d'accompagnement à la rénovation des copropriétés.

L'analyse propose de distinguer trois configurations.

La première est celle rénovations réalisées dans le cadre des opérations programmées des marchés publics : les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), opérations programmées d'amélioration des bâtiments (OPATB) ou programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG), des opérations scellées dans le cadre d'une convention passée entre une collectivité territoriale et l'ANAH, l'État et parfois l'ADEME. De telles opérations lancées dans les années 1970 pour intervenir sur le bâti dégradé ont progressivement intégré la performance énergétique. Dans ces opérations, des prestations liées à la rénovation sont financées par la puissance publique, avec une tension entre la nécessité de sensibiliser les publics concernés (par des formations, des conférences, des prestations gratuites) et l'objectif de maximiser les travaux performants effectués. Un exemple de ce type d'accompagnement est celui de l'opération « Copropriétés : Objectif Climat » ! Cette opération a subventionné la réalisation d'un audit énergétique, et les copropriétés l'ayant réalisé ont ensuite été accompagnées par l'APC pour la réalisation d'études et ont bénéficié d'une AMO financée à 70% de son coût. Le diagnostic thermique a également été utilisé comme produit d'appel dans d'autres OPATB comme celle du 13^{ème} arrondissement. Dans les deux cas, l'aboutissement de ces opérations à des rénovations conduisant à des gains en performances importants est limité. D'autres limites tiennent à la difficulté de réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur dans le bâti parisien, ou aux faibles financements des travaux pour des ménages modestes. À partir de 2016, le PIG « Eco-rénovons Paris » intègre les OPATB en cours et s'adresse à toutes les copropriétés parisiennes, avec un objectif d'accompagnement de 1000 immeubles dont 300 engagés dans un programme de travaux. Dans ces opérations, on a une division entre d'un côté l'APC chargée d'informer, de sensibiliser et d'encourager les copropriétaires, et de l'autre côté les opérateurs à proprement parler qui accompagnent les copropriété motivées et sélectionnées dans la réalisation et jusqu'à la réception des travaux.

La deuxième configuration est celle des rénovations réalisées dans le secteur « diffus. » L'accompagnement se fait ici sous la forme d'une AMO dans le cadre de prestations marchandes. Depuis 2021, l'obtention de l'aide Ma Prime Rénov copropriété passe par l'obligation de recourir à une AMO, ce nouveau contexte contribuant au développement du marché. Ces offres peuvent être développées dans deux cadres. D'un côté elles peuvent être assurées par des opérateurs de l'ANAH, ce qui est par exemple le cas de Soliha et Urbanis, le développement de ces prestations apparaissant comme un moyen de compenser la baisse du soutien des collectivités vis-à-vis de ces structures. Dans ces situations, ce sont les copropriétés qui ont fait appel à ces opérateurs, avec lesquelles elles étaient en lien dans le cadre d'opérations programmées : la demande pour ces prestations marchandes aurait émergé grâce à la confiance des copropriétaires vis-à-vis de ces acteurs parapublics liés à l'action territoriale. De l'autre côté, les offres d'AMO sont proposées par des bureaux d'étude et des cabinets d'architecture dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre à laquelle elles sont intégrées. Les sociétés investies ici (Reanova, Sénova) défendent une autre vision de la demande : elles insistent sur les gains en simplicité et en efficacité résultant du fait d'avoir un seul acteur pour l'accompagnement et la réalisation, et ne mettent pas du tout l'accent comme les opérateurs de l'ANAH sur la plus-value apportée par un tiers de confiance.

La troisième configuration est celle de l'accompagnement mis en place par les Espaces Info Energie ou, aujourd'hui, les espaces FAIRE. Ces espaces n'avaient pas initialement vocation à fournir un accompagnement aux copropriétés. Le rapport dresse un bref historique de l'émergence de la mission d'information sur l'efficacité énergétique et du resserrement progressif sur la thématique de la rénovation du bâti. La création en 2019 par l'ADEME de la marque FAIRE visibilisant 400 espaces de conseil qui se sont développés dans des cadres administratifs et territoriaux différents constitue la dernière étape de construction de ce « service public de la performance énergétique ». La mise en place de ce cadre se fait au prix de certaines tensions entre la logique de ce service national et l'activité des ALEC consolidée au niveau local. Le programme SARE mis en place en 2021 remplace les financements délivrés par l'ADEME par une rémunération à l'acte d'accompagnement qui est financée par les CEE et des compléments de financement de la région ou de l'intercommunalité. Ce nouveau mode de financement comporte tout d'abord les actes A1 pour l'information de premier niveau et A2 pour le conseil personnalisé, rémunérés respectivement à 8 et 50 euros. Les actes A4 et A4bis correspondent à des accompagnements en phase de conception et de réalisation, pour lequel les espaces FAIRE touchent 4000 et 8000 euros. L'enquête montre l'existence d'un débat sur le caractère adapté de ce système de financement à l'acte pour la mise en œuvre du service public : il conduit notamment à privilégier la recherche d'actes A4 et A4bis, ce qui revient à centrer l'action sur des copropriétés dotées en moyen pour réaliser des travaux, ce qui ne constitue qu'une partie du public potentiel pour cet accompagnement.

Enfin, la partie 5 du rapport se concentre, dans l'analyse de la mise en œuvre de cet accompagnement, sur les tensions entre dispositifs publics et prestations marchandes.

Cette partie examine tout d'abord l'articulation entre les différents types de prestation. Dans le secteur diffus, l'accompagnement se partage entre les prestations offertes par les espaces FAIRE et l'AMO payante. Des copropriétés peuvent indifféremment s'adresser aux espaces FAIRE du service public, ou aux opérateurs du secteur marchand. De manière générale, il n'y a pas de différence de nature entre les copropriétés qui choisissent l'un ou l'autre, et c'est souvent l'historique des démarches et des contacts qui explique pourquoi elles entrent dans l'accompagnement par une porte ou une autre. Une meilleure information sur le caractère gratuit de l'accompagnement dans le cadre du programme SARE pourrait conduire plus de copropriétés à passer par les espaces FAIRE dans leur recherche d'accompagnement. Dans le cadre des opérations programmées, les copropriétés peuvent choisir une maîtrise d'œuvre avec une AMO intégrée, en plus de l'opérateur du marché public. Ces configurations demandent un partage des rôles entre l'opérateur public et l'AMO, pour éviter les doublons et coordonner au mieux les prestations, et éviter que la confusion ne génère des risques d'abandon du côté de la copropriété.

Le rapport formule pour finir quelques commentaires sur les évolutions actuelles du service public de l'accompagnement. Il s'agit tout d'abord de leur reconfiguration derrière la bannière de « France Rénov' ». Cette nouvelle dénomination accompagne le transfert du réseau FAIRE de l'ADEME à l'ANAH. France Rénov' apparaît dans ces réformes comme un guichet unique pour la rénovation, pour les opérations simples comme pour les opérations complexes. C'est aussi ici l'articulation entre la mission sociale historiquement portée par l'ANAH (sortie de la précarité du logement) et le volet énergie historiquement porté par l'ADEME, qui est en jeu, dans un contexte de massification de la demande à couvrir. Le rapport note qu'une mise en

convergence de ces missions a déjà été tentée en 2013 avec le Plan de Rénovation de l'Habitat, qui comprenait la mise en place de Points Rénovation Info Service (PRIS), présentés comme « guichet unique » pour la rénovation et comportant les EIE de l'ADEME, les délégations de l'ANAH et les agences départementales d'information sur le logement (ADIL). La réforme actuelle comporte néanmoins une différence avec cette configuration précédente : l'ensemble du dispositif est désormais piloté par une seule agence, l'ANAH.

Une autre dimension des évolutions actuelles du dispositif est la mise en place d'un « accompagnateur Rénov » dans le sillage du rapport Sichel et de la loi Climat & Résilience. La volonté des pouvoirs publics est que cet accompagnateur puisse être issu des structures publiques et parapubliques (Espaces FAIRE et opérateurs de l'ANAH) mais aussi de structures privées. Il devrait également couvrir l'ensemble des phases, depuis l'information en espace conseil jusqu'à la réception des travaux. L'enquête soulève quelques questions concernant cet accompagnement, qui se mettra en place à partir de 2022. S'agit-il d'un « terme chapeau » qui vise à masquer la complexité des offres publiques, parapubliques et privées, sans changer leur fonctionnement et leur organisation mutuelle ? Il semblerait que le projet intègre en fait une évolution des interventions et de leurs articulations. Cela pourrait être le cas pour toutes les opérations qui concernent le volet financier. Une autre question concerne les modes de financement : ils sont aujourd'hui très différents selon les filières d'accompagnement, et on peut se demander s'il y aura une harmonisation et sur quelle base. Enfin, les acteurs s'interrogent pour savoir qui pourra prétendre au rôle d'accompagnateur rénov. Dès la réception du rapport Sichel, les professionnels du bâtiment se sont montrés opposés à la création d'un nouveau métier pour exercer ce rôle, dans un secteur qui juxtapose déjà beaucoup d'interventions professionnelles sur des territoires connexes. Les représentants des architectes ont indiqué que la figure de l'architecte était bien préparée pour exercer ce rôle. Les acteurs de l'accompagnement en place (espaces FAIRE, opérateurs de l'ANAH) soulignent pour leur part l'importance que l'accompagnateur soit indépendant des professionnels de la réalisation. De ce point de vue, le débat sur l'identité de l'accompagnateur rappelle d'autres débats qui ont eu lieu lors de la définition des AMO mises en place dans le cadre d'Habiter Mieux Sérénité et de Ma Prime Renov' Copropriété.

La rénovation énergétique des copropriétés franciliennes

Anna Reverdy

Introduction

La construction de nouveaux bâtiments doit respecter des critères énergétiques depuis 1974, mais il faut attendre 2006 pour qu'une réglementation s'applique aux bâtiments existants (Assemblée Nationale [AN], 2021). Le Diagnostic de performance énergétique devient alors obligatoire pour toute vente immobilière. Depuis, la rénovation du bâti occupe une place croissante dans les politiques de lutte contre le changement climatique. En 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) prévoit la rénovation de toutes les passoires thermiques avant 2025 et de tout le parc de logements à un niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC) d'ici 2050. La même année, la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) estime à 500 000 le nombre de rénovations devant être réalisées chaque année pour atteindre cette cible. En novembre 2019, la loi énergie-climat définit trois phases, de l'incitation à la sanction à partir de 2028. Enfin, la Convention Citoyenne pour le Climat, dont les propositions sont publiées en juin 2020, se déclare favorable à rendre obligatoire la rénovation énergétique globale (Sichel, 2021).

L'objectif du présent rapport est de transcrire les problématiques propres aux copropriétés face à l'impératif de rénovation énergétique. Le travail d'enquête a été réalisé de juillet à décembre 2021, au cours d'un stage au Centre de sociologie de l'innovation (CSI) dans le cadre du projet PREMOCLASSE. Ce dernier rassemble une équipe de recherche pluridisciplinaire autour de l'analyse du Diagnostic de performance énergétique (DPE). Mon travail a pour but d'amorcer une phase de recherche sur les usages de cet instrument. Le territoire d'Ile-de-France a été choisi comme champ d'étude en faisant les hypothèses suivantes : la densité et le type de bâti fait des copropriétés un objet important des politiques publiques locales ; il existe un réseau d'acteurs privés et parapublics engagés qui permet de considérer la région francilienne comme un territoire moteur de la rénovation énergétique.

1.1. Démarche méthodologique et questions de recherche

Le point de départ de ce travail était un questionnement sur la manière dont s'articulent les politiques nationales et locales dans le domaine de la rénovation énergétique. Une première phase a consisté à identifier les acteurs engagés en Ile-de-France ciblant en particulier les copropriétés. Ce terrain demeurait trop large pour un travail durant six mois, une piste envisagée était de restreindre l'étude à un ou plusieurs cas de copropriétés ayant été rénovées ou projetant de le faire. Ainsi, pour entrer en contact avec les

syndicats de copropriété concernés, j'ai rencontré des acteurs produisant de l'information sur les projets de rénovation, les espaces « Faire », auxquels l'Ademe confie un rôle de conseil et d'accompagnement. Je me suis rendue compte qu'ils produisent de nombreuses études de cas, dont ils se servent pour souligner les « bonnes pratiques » qui ont permis la réussite du projet. En outre, des monographies très détaillées avaient déjà été réalisées par Gaëtan Brisepierre (2016) et par Marie-Pierre Lefeuvre et al. (2019).

J'ai donc abandonné cette première piste, pour me concentrer sur le discours des conseillers Faire. J'ai remarqué au cours des entretiens exploratoires que les conseillers décrivent leur propre rôle comme celui d'un « tiers de confiance » vis-à-vis des différentes parties prenantes de la rénovation. J'ai donc fait l'hypothèse que des entretiens avec des organisations ayant des activités similaires permettrait de pointer certaines conditions de rencontre entre l'offre et la demande de rénovation énergétique en copropriété. Le choix des cas s'est fait au fur à mesure du terrain, en tenant compte des éléments inattendus, une démarche que Dodier et Baszanger (1997) nomment *in situ*, par opposition à une enquête codifiée *a priori*. Cette méthode était adaptée à mon sujet puisque la diversité des acteurs rendait difficiles de saisir les tenants et les aboutissants de leur action dès le début de l'enquête. J'ai essayé, au fur à mesure de l'échantillonnage, de faire varier les variables de l'accompagnement : le statut de la structure, le contexte de son intervention, son mode opératoire et le type de communication déployé. Pour répondre à mes questions de recherche et en m'appuyant sur les méthodes de la théorie ancrée (Strauss & Corbin, 2005), j'ai comparé les réponses apportées par les accompagnateurs aux difficultés des copropriétés. N'ayant pas interviewé de copropriétaires, les éléments concernant les freins et moteurs de la rénovation au sein des syndicats sont tirés de la littérature et du discours des acteurs du terrain. J'ai comparé ces réponses entre elles pour relever les conditions de leur réalisation : les caractéristiques socioéconomiques et techniques des copropriétés, les aides et prestations publiques locales, l'intervention ou non d'autres professionnels, etc. Comme pointé par Baszanger et Dodier (1997) en s'appuyant sur Glaser et Strauss (1967), un acteur peut sauter d'une ligne d'activité à l'autre, c'est-à-dire qu'un accompagnant peut avoir différentes manières d'envisager cette rencontre offre-demande. Néanmoins, le choix d'analyser des structures ayant un rôle d'accompagnement conduit à ignorer des cas de rencontre entre offre et demande qui se ferait directement entre un syndicat de copropriétaires et une entreprise de travaux, sans l'intervention d'un tiers, ou encore des situations où des copropriétaires réaliseraient eux-mêmes des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les questions qui ont guidé ce travail sont les suivantes

- Le territoire sur lequel est situé une copropriété influe-t-il sur la capacité de celle-ci à mener un projet de rénovation énergétique à terme ?
- Le marché de la rénovation énergétique en copropriété s'apparente-t-il à ce qu'Armand Hatchuel (1995) nomme un « marché à prescripteurs » ? Le cas échéant, qui sont les prescripteurs et comment exercent-ils ce rôle ?
- À quoi servent les audits et les diagnostics relatifs à la performance énergétique et à quoi servent-ils ?
- Dans un marché faisant l'objet de multiples interventions de la puissance publique, comment l'offre et la demande se rencontrent-elles ?

- Face à la généralisation de l'accompagnement des syndicats de copropriété dans le cadre des nouvelles aides de l'Anah et de la loi Climat-Résilience, qui est à même d'endosser ce rôle ?

Analyse de documents produits par des acteurs nationaux et locaux

Les rapports publiés au cours des deux dernières années sur la rénovation énergétique ont permis d'identifier les objectifs fixés et les limites identifiées à l'échelle nationale (Sichel, 2021 ; AN, 2021 ; Haut conseil pour le climat, 2020 ; Assemblée des communautés de France [AdCF], 2021). Ce premier matériau a été complété avec l'analyse de documents produits par des acteurs franciliens : les rapports d'activité de l'année 2020, notamment des propositions pour la généralisation de l'accompagnement ; des documents produits par la ville de Paris sur les différentes opérations programmées menées depuis le début des années 2010 ; les chartes et référentiels produits par l'Agence Parisienne du Climat (APC) ; des documents internes aux Agences Locales de l'Energie et du Climat sur l'évolution des aides et des dispositifs. Enfin, les webinaires organisés par le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca) et par le « Grand Circuit » ont été d'une grande utilité pour comprendre les discussions actuelles autour des politiques publiques de rénovation énergétique.

Observations participantes et entretiens

Au total, quinze entretiens ont été réalisés, dont les protagonistes ont été anonymisés (les noms ci-dessous sont des pseudonymes). Lors de deux d'entre eux, deux personnes de la même structure étaient présentes. Cinq entretiens ont été réalisés avec des chargés de mission copropriétés et des responsables d'activité au sein d'agences locales d'énergie et du climat :

- Martin Lhomme, Alec Maîtrisez votre Energie (MVE)
- Guillaume Mounier, Alec Plaine Commune
- Frédéric Plâtre, Alec Grande Région Grenobloise
- Augustin Humbert, Agence Parisienne du Climat (APC)
- Charlotte Dumenil et Sandrine Herman, Alec Ouest Essonne

Ces entretiens ont permis de retracer les activités quotidiennes des structures locales ainsi que les revendications exprimées par les répondants vis-à-vis des politiques publiques nationales. Ils ont ensuite été complétés par des entretiens avec les dirigeants de bureaux d'étude thermique ainsi que des chargés d'activité (opération ou diffus) au sein de structures agréés par l'Anah :

- Alain Desprairies, Ile-de-France Energies (société d'économie mixte)
- Joseph de Courrèges, Reanova (bureau d'étude)
- Mélodie Pomar, Soliha Paris-Hauts de Seine-Val d'Oise (diffus)
- Sandra Ubrich, Soliha Paris-Hauts de Seine-Val d'Oise (opération)
- Gabriel Vallan (coordination) et Marine Sabatier (opération) Urbanis

Enfin, des personnes travaillant au sein de réseaux associatifs ou d'administrations publiques nationales ou locales ont été rencontrées afin de bénéficier de leur expertise sur les évolutions récentes des dispositifs publics de conseil et d'accompagnement :

- Delphine Godefroy, Fédération Soliha
- Eric Pages, Cler-réseau pour la transition énergétique
- Thomas Vieceli, Ville de Paris
- Dominique Faure, Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'analyse des entretiens a permis de formuler des hypothèses qui ont été testées et complétées grâce aux quelques observations réalisées. J'ai pu participer au salon indépendant de la copropriété organisé par l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), au cours duquel trois entreprises ayant un rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ont présenté leur activité : le cabinet d'architecture *Yesornotstudio*, le bureau d'étude *Vert Durable* et l'ensemblier *Sénova*. Enfin, j'ai pu observer une réunion réunissant des élus au conseil syndical avec une conseillère Soliha, dans le cadre d'un accompagnement financé par le programme SARE et le territoire Vallée Sud Grand Paris. Cela m'a permis d'avoir un aperçu d'une manière parmi d'autres dont les responsables de copropriété peuvent formuler leurs demandes et réticences.

Il est apparu difficile de rendre compte de l'ensemble des parties prenantes des rénovations énergétiques. Le champ de recherche a été limitée à des configurations d'acteurs présentées par plusieurs répondants comme typiques du contexte francilien. Mener davantage d'observations lors d'échanges entre des accompagnateurs et des responsables syndicaux aurait été utile, notamment pour comparer la nature des échanges en fonction du type d'accompagnateur, de l'état d'avancement du projet, de la nature marchande ou non de leur relation.

1.2. Etat de la littérature : de la dégradation à la performance énergétique

Les copropriétés sont apparues comme un objet de recherche en sciences sociales à la fin des années 1970. Des chercheurs se sont attachés à montrer que la dégradation matérielle de certaines d'entre elles était liée à des difficultés de gestion interne, provoquées par des politiques massives d'accès à la propriété (GETUR, 1984 ; GRAPE, 1989 cités dans Simon, 2021). A partir des années 2010, la mise à l'agenda politique de la rénovation énergétique a élargi ce champ de recherche à l'ensemble du parc. Selon une revue de littérature réalisée par le Plan urbanisme construction architecture (Simon, 2021), cette nouvelle catégorie d'action publique articule deux enjeux qui se sont initialement stabilisés de manière indépendante. D'une part, l'entretien du bâti mobilise un réseau d'acteurs de la ville telles que les associations luttant contre le mal-logement et les services publics délégataires des aides sociales. D'autre part, la rénovation implique des services publics et des métiers liés à la distribution, la production et la performance énergétique. C'est également ce que montre Gilles Debizet (2011) à propos des opérations programmées d'amélioration énergétique et thermique des bâtiments (OPATB). Il utilise le concept d'*objet-frontière* développé par Star et Griesemer en 1989 pour qualifier les appels à projet lancés au début des années 2000 par l'Ademe et l'Anah, et leurs ministères de tutelle respectifs, à l'attention de collectivités souhaitant rénover les

logements d'un quartier délimité. Debizet (2011) souligne que la définition d'objectifs communs à un niveau interministériel n'empêche pas les deux agences étatiques de garder des points de vue différents sur les opérations. Or, comme nous le verrons plus tard, l'articulation de l'action des deux agences étatiques et de leurs réseaux d'acteurs respectifs est toujours un enjeu au moment de l'enquête.

Freins et moteurs des travaux de rénovation

Au cours des années 2010, des chercheurs se sont de nouveau intéressés au fonctionnement de la propriété partagée de l'habitat, mais au prisme de la transition écologique. Erika Altmann (2014) a identifié de nombreux facteurs affectant un vote de travaux d'amélioration environnementale. Grâce à des entretiens semi-directifs réalisés dans un quartier de Melbourne, elle décèle l'existence de "leaders" bénévoles à même de convaincre les autres copropriétaires de voter des travaux. A l'inverse, le renouvellement rapide des propriétaires semble affecter négativement la création de liens sociaux favorables à un contexte de confiance et de collaboration. La faible lisibilité des coûts et des bénéfices a également un impact négatif sur la décision collective. Certaines caractéristiques de l'immeuble, telles que l'absence de factures d'eau et d'énergie individualisées, favoriseraient un sentiment d'injustice. Certains consommant plus que d'autres, des copropriétaires craignent de ne pas bénéficier de baisses des charges à l'issue des travaux. Enfin, des travaux visant une meilleure performance énergétique ou thermique sont rarement envisagés en l'absence de travaux plus urgents (Altmann, 2014). Ces résultats sont similaires sur certains points aux recherches menées par Puustinen et Viitanen (2015) et Puustinen et al. (2018) sur les travaux visant à maximiser la densité du bâti et à limiter l'étalement urbain en Finlande (*infill developments*). Ils pointent la perception d'équité et de justice comme déterminants pour la prise de décision au sein des copropriétés, et ils suggèrent de mettre en place des dispositifs de compensation lorsqu'un projet désavantage certains copropriétaires par rapport à d'autres (Puustinen et al., 2018). Un résultat important de leurs recherches est que les modalités de partage de l'information affectent également l'opinion des copropriétaires et qu'une communication régulière et informelle favorise l'approbation (Puustinen et al., 2018).

En France, Gaëtan Brisepierre a largement contribué à produire des connaissances sur le processus de rénovation énergétique en copropriété. Il a décrit comment le jeu d'acteurs se recompose au fil d'un projet de rénovation, soulignant l'importance du travail de préparation en amont de l'Assemblée Générale (Brisepierre, 2014). La monographie d'une copropriété accompagnée dans le cadre d'une opération-pilote met en exergue le long et coûteux « travail d'intéressement » réalisé par les professionnels ainsi que l'importance des aides et des prêts pour que les copropriétaires acceptent de voter des travaux ambitieux (Brisepierre, 2016). Gaëtan Brisepierre (2016) montre que la nécessité d'adapter l'accompagnement aux besoins des copropriétaires entre en concurrence avec la volonté des pouvoirs publics de standardiser l'accompagnement pour réduire ses coûts. Cette tension est soulignée par une étude du même auteur (Brisepierre, 2019) qui se base sur la comparaison de deux dispositifs publics-privés d'accompagnement. Les structures semi-privées ont une position ambiguë car, créées pour impulser la rénovation énergétique, elles ne doivent pas empêcher les entreprises privées d'avoir accès au marché (Brisepierre, 2019). Enfin, dans un rapport publié en 2020, Gaëtan Brisepierre montre que le terme de "filière", utilisé par les pouvoirs

publics témoigne d'une vision simplificatrice, raison pour laquelle il préfère parler d'un "système d'acteurs" de la rénovation énergétique. Ce terme reflète bien l'hétérogénéité des offres observée en Ile-de-France au cours de l'enquête.

La « copropriété pratique » : un statut juridique et un système économique

La demande est également un ensemble très hétérogène. Lefeuvre et al. (2019), dans une étude répondant à un appel à projet du Puca, suggèrent de dépasser une vision très technique et juridique des copropriétés afin que cet agenda politique puisse être soumis au débat public. Les auteurs utilisent la notion de "copropriété pratique" pour désigner les pratiques d'organisation, de négociation et de gestion du conflit qui interagissent avec le droit formel pour produire des règles locales (Lefeuvre et al., 2019, pp. 22-24). Ils identifient une forte continuité entre la gestion quotidienne de l'immeuble et la décision de travaux exceptionnels. Selon cette étude, les pratiques quotidiennes sont les signes de différentes formes de rationalité économique plus ou moins partagées au sein d'une copropriété. Certains copropriétaires seraient avant tout motivés par un « individualisme entrepreneurial » basé sur le principe de spéculation, ce qui les rend peu sensibles à la thématique des économies d'énergie (Lefeuvre et al., 2019, p.27). D'autres copropriétaires envisagent d'abord la copropriété à travers son habitabilité et la mutualisation de ressources au quotidien. Enfin, des copropriétés sont engagées dans ce que Abdelnour et Lambert appellent un « travail collectif de patrimonialisation » (2014, cité dans Lefeuvre et al., 2019, p.28). Dans ce cas, la gestion quotidienne de l'immeuble vise à préserver la valeur du bien, lequel est perçu comme pouvant se détériorer et devenir une charge. Ce type de rationalité économique est généralement accompagné d'un engagement intensif d'une partie des copropriétaires qui prennent bénévolement en charge des missions du syndic. De nombreuses questions relatives aux travaux de rénovation thermique et énergétique en copropriété demeurent néanmoins inexplorées. Un appel à projet publié par le Puca (Simon, 2021) pointe notamment le besoin de mieux connaître les processus de formation, d'information et d'accompagnement des copropriétaires, ainsi que les rôles des différents acteurs privés de la rénovation énergétique.

2. L'offre : l'accompagnement à la rénovation énergétique

En 2020, Gaëtan Briseperrière a publié un article sur les acteurs de la rénovation énergétique très complet, qu'il ne s'agit pas de copier mais de détailler en se centrant sur les acteurs franciliens qui revendiquent un rôle d'accompagnement vis-à-vis des syndicats de copropriétaires.

2.1. Aperçu non exhaustif des dispositifs publics et offres marchandes en Ile-de-France

FAIRE, acronyme de « Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique ».

Les *Espaces Faire*, anciennement *Espaces Info Energie* ou encore *Points Info Energie*, sont des structures auxquelles l'Agence de la transition écologique (Ademe) a confié une « mission de service public » qui consiste à informer le grand public des enjeux énergétiques. La notion de « service public » désigne à la fois

une activité considérée comme d'intérêt général dont est chargée une structure publique ou privée sous le contrôle d'une personne publique, et un mode d'organisation qui doit respecter un certain nombre de principes, tels que l'égalité, la continuité et l'adaptabilité (vie-publique.fr, 30 juin 2018). En Ile-de-France, 15 structures dans lesquelles travaillent 70 conseillers sont porteuses de la mission d'espace Faire (ile-de-france.ademe.fr, s.d.). Elles sont très variées en termes de statut et d'organisation.

- Les **Associations Locales de l'Énergie et du Climat (Alec)** sont des associations créées par des collectivités territoriales et dont le président est un élu. L'étendue de leurs actions est hétérogène : les Alec Plaine Commune et Terre d'Envol interviennent sur le territoire des établissements publics territoriaux du même nom tandis que l'Alec Maîtrisez Votre Energie conseille les habitants des territoires Est-Ensemble, Grand-Paris Grand-Est et Paris Est Marne & Bois, soit un total de 35 communes. Certaines Alec sont financées uniquement par des acteurs publics ; d'autres ont des adhérents privés ou parapublics comme Enedis ou EDF dans le cas de l'Alec Plaine Commune.
- Certains espaces Faire sont des **associations indépendantes** telles que Énergies Solidaires qui répond aux sollicitations des habitants de la moitié nord du département des Yvelines.
- D'autres sont des associations qui font partie de **réseaux associatifs**. C'est par exemple le cas pour Soliha (anciennement les Pact) ou les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).
- Enfin, certains espaces Faire sont directement intégrés à **une collectivité ou à un regroupement de communes**. Par exemple, l'Espace Info Energie initialement porté par la ville de Morsang-sur-Orge, a ensuite été repris par l'EPCI Cœur d'Essonne Agglomération.

Les opérateurs historiques de l'Anah : un agrément pour les opérations programmées

Un deuxième type d'acteurs jouant le rôle d'accompagnateur pour les copropriétés sont **les opérateurs de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah)**. Les opérateurs de l'Anah sont des associations ou des entreprises qui accompagnent les particuliers ou les copropriétés qui bénéficient d'aides de l'agence. Le Code de la construction et de l'habitation indique que les opérateurs doivent être titulaires d'un agrément de l'Etat (article L365-3, J.O. 28 mars 2009). Mais depuis 2011, un décret prévoit que des opérateurs qui ne sont pas agréés puissent remplir ce rôle dans le cadre d'une habilitation par l'Anah (Anil, s.d.). Lors de la publication de ce décret, plusieurs opérateurs agréés (Pact, Habitat & Développement, UNAF0, FAPIL) avaient saisi le Conseil d'État contre le principe de cette habilitation. La demande avait été rejetée (Anil, s.d.).

Les opérateurs agréés demeurent néanmoins les seuls à intervenir dans le cadre des opérations programmées, qui sont des interventions coordonnées par l'Etat, par l'intermédiaire de l'Anah, et une collectivité territoriale, et qui ciblent des copropriétés situées dans un périmètre déterminé. Deux opérateurs agréés ont été étudiés dans le cadre de notre enquête : Soliha Paris Hauts-de-Seine Val-d'Oise et Urbanis. L'association Soliha 75-92-95 est l'une des 145 associations membres de la fédération « Solidaires pour l'habitat », laquelle est née de la fusion du mouvement Pact et du mouvement Habitat & Développement en 2015. Le Pact, acronyme de « Propagande et action contre le taudis », a participé à

l'élaboration et la mise en œuvre des opérations programmées dès les années 1970. **Urbanis** est une entreprise créée en 1979 pour répondre aux appels d'offres des collectivités territoriales dans le cadre des premières opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), créées en 1977. L'entreprise est aujourd'hui composée de 12 agences régionales et intervient par exemple dans le cadre des programmes d'intérêt général Habiter Mieux, « Eco-rénovons Paris » et « Eco' Rénov Lyon » ou pour le compte de la Métropole Européenne de Lille (Urbanis, s.d.). Soliha et Urbanis ont également développé des prestations marchandes destinés aux syndicats de copropriétaires qui ne sont pas concernés par une action locale spécifique. Sur ce segment du marché, appelé « secteur diffus », les opérateurs historiques sont concurrencés par les acteurs habilités par l'Anah.

Bureaux d'étude et cabinet d'architectes : offres marchandes d'AMO dans le secteur « diffus »

Certains acteurs de la maîtrise d'œuvre se sont positionnés sur l'accompagnement des syndicats de copropriétaires à la rénovation énergétique. Ce sont des **cabinets d'architecture** ou des **bureaux d'étude thermique** qui ont intégré à leurs équipes des ingénieurs thermiciens et des ingénieurs financiers pour proposer des offres dites « globales ». Le même prestataire réalise les différentes étapes d'un projet de rénovation : un audit énergétique ou un diagnostic technique global (DTG), la maîtrise d'œuvre durant les phases de conception et de réalisation ainsi que l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). D'autres entreprises se présentent plutôt comme des **sociétés d'ingénierie et de conseil** car elles se sont d'abord spécialisées sur les activités d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, c'est-à-dire la réalisation de plans de financement, l'aide au choix des professionnels, et éventuellement la recherche de prêts. Sénova a par exemple développé une activité centrée sur l'AMO avant de recruter des architectes et des ingénieurs thermiciens, tandis que d'autres sociétés d'ingénierie gardent une offre que Gaëtan Brisepierre (2019) nomme « interstitielle », qui consiste à compenser les tâches que les autres professionnels du projet ne font pas. Il existe donc deux types d'offre d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. D'un côté, des offres d'AMO autonomes sont proposées par Vert durable, CEELAB, Urbanis, Soliha, etc. De l'autre, des offres d'AMO sont intégrées à la maîtrise d'œuvre, comme celles de la société d'économie mixte Ile-de-France Energies (IDFE) ou des bureaux d'étude Rénova, Reezome, Reanova, etc.

2.2. Contenu de l'accompagnement

Le terme d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, couramment utilisé, ne fait l'objet d'aucune définition légale et les pratiques qu'il désigne varient en fonction des structures. Il est néanmoins possible de décrire à grands traits les étapes fréquemment décrites par les interviewés.

Sensibilisation

En amont des projets, une série d'actions vise à **informer les propriétaires sur la rénovation énergétique du bâti**. La sensibilisation est pilotée par l'Ademe et elle est principalement confiée aux espaces Faire dans le cadre du programme SARE. Les conseillers organisent des visites d'immeubles

renovés et des rencontres avec les membres des conseils syndicaux. Charlotte Dumenil, conseillère à l'Alec Ouest Essonne explique que leur témoignage est un moyen efficace de convaincre d'autres copropriétaires : « ils sont devenus des techniciens, ils savent parler de leur copropriété, des travaux qui ont été faits, avec très peu d'erreurs ». L'Alec MVE organise des balades thermiques en collaboration avec des collectivités territoriales. L'utilisation d'une caméra thermique accompagnée des explications des conseillers vise à « dévoiler » les déperditions thermiques « qui se cachent derrière les façades des immeubles et des maisons : ponts thermiques, défauts d'isolation, fuites d'air... » (Alec MVE, 2021). Enfin, des conférences thématiques présentent les évolutions réglementaires, les aides disponibles et les étapes à suivre. Ces activités de sensibilisation fonctionnent comme des *prescriptions* puisqu'elles rendent visibles des caractéristiques du bâti et des critères d'évaluation de ces caractéristiques jusqu'ici inconnues des copropriétaires (Hatchuel, 1995). Armand Hatchuel dans son article sur les « marchés à prescripteurs » (1995) explique que les sciences économiques, lorsqu'elles analysent l'échange marchand indépendamment de ce qui est échangé, font trois hypothèses non négligeables sur l'état des connaissances de l'acheteur. L'acheteur est censé connaître les caractéristiques du bien ou de la prestation qu'il acquiert ; il sait de quelle manière en jouir ; et il peut évaluer la satisfaction qu'il en obtient (Hatchuel, 1995). Or, lors de nombreux échanges marchands, ces éléments ne sont pas connus a priori des acheteurs, qui ont besoin de l'intervention d'un tiers. Dans le contexte étudié, les actions de sensibilisation déployées visent à rendre la rénovation énergétique désirable pour les copropriétaires. Elles s'apparentent ainsi à des *prescriptions de jugement*, puisqu'elles sont censées modifier ou créer des préférences.

Les espaces Faire ne sont pas les seuls à déployer des activités de sensibilisation : des sociétés parapubliques et privées participent régulièrement à des conférences et des ateliers à destination des responsables de copropriétés. Ile-de-France Energies, au titre de son statut de société d'économie mixte, déploie une importante activité de communication. Des bureaux d'étude et des cabinets d'architecte participent également à ce type d'événements. Lors du salon de la copropriété, organisé une fois par an par l'ARC, des « stands » et des « ateliers » permettent aux entreprises de présenter leurs offres aux responsables de copropriété présents (ARC, s.d.). Au cours de ces échanges, les entreprises défendent leur perception du déroulement d'un projet de rénovation : l'intervention d'un architecte est primordiale selon Anaïs Saidi de *Yesornotstudio* ; Sébastien Guilbert de *Sénova* explique que des compétences de « gestion de contrats » et une solution « tout-en-un » permettent qu'il n'y ait pas de « trous dans la raquette » (observation, salon de la copropriété, 20 octobre 2021). De plus, les professionnels se font les relais des prescriptions mises en place par les politiques publiques. En effet, les observations participantes réalisées dans ce cadre suggèrent que les entreprises se font indirectement les porte-paroles des pouvoirs publics. A un copropriétaire inquiet des coûts élevés des travaux, Anaïs Saidi répond que les aides étatiques sont désormais « abondantes ». Elle met en garde contre de futures évolutions législatives qui rendraient la rénovation obligatoire, incitant les copropriétaires à profiter des dispositifs incitatifs actuels (observation, salon de la copropriété, 20 octobre 2021). Sébastien Guilbert, représentant de *Sénova*, présente un graphique montrant l'augmentation des mesures contraignantes au fur à mesure des années et la baisse des incitations (observation, salon de la copropriété, 20 octobre 2021). Les discours déployés par les professionnels lors du salon indépendant de la copropriété semblent en équilibre entre alarmer les

copropriétaires pour que ceux-ci débutent rapidement des travaux et fassent appel à des professionnels compétents, et les rassurer pour ne pas les en dissuader.

Prise de contact et premiers conseils

Une fois qu'un ou plusieurs copropriétaires estiment nécessaire de rénover, ils prennent parfois contact avec une structure d'accompagnement. Le cadrage de ce travail d'enquête exclut *a priori* les parcours de rénovation qui ne passent pas par une structure d'accompagnement ; nous pouvons néanmoins faire l'hypothèse qu'il en existe un nombre significatif. Selon le parcours prévu en théorie par l'Ademe (2021), les copropriétaires se renseignent en premier lieu auprès des conseillers Faire, lesquels se décrivent eux-mêmes comme « tiers de confiance », « indépendants, neutres et gratuits ». Les conseillers sont joignables grâce à un même numéro de téléphone et un même site internet partout en France. Selon Eric Pages, responsable de projet au Cler, les propriétaires devraient toujours passer par les espaces Faire qui constituent le « guichet unique » de la rénovation énergétique, avant de faire l'objet d'un accompagnement par d'autres structures. L'Ademe estime entre dix et quinze minutes le temps nécessaire aux conseillers pour répondre à une première question de la part de copropriétaires (2021). Ensuite, deux réunions d'une heure sont financées pour permettre aux responsables de la copropriété de bénéficier d'un conseil personnalisé. Selon le document guide définissant la mission Faire « l'objectif de ce conseil personnalisé est d'inciter la copropriété à rentrer dans une démarche d'accompagnement pour réaliser un projet de rénovation énergétique » (Ademe, 2021). Les réunions sont l'occasion, selon le conseiller Martin Lhomme (Alec MVE), d'écouter les attentes des copropriétaires et souvent de les reformuler. Charlotte Dumenil (Alec Ouest Essonne) pointe que les copropriétaires identifient des défaillances ou des travaux urgents mais n'ont pas forcément une vision de long terme : « il faut qu'on intervienne et qu'on leur dise : « si vous avez que votre toiture à refaire », peut-être les amener à considérer d'autres travaux si c'est possible, si c'est pertinent... ». Selon celle-ci, les premières réunions permettent de comprendre les « attentes » et « les besoins dont ils n'ont pas forcément conscience ». Lors de la réunion observée, la conseillère décrit le déroulement d'un projet-type puis prépare les élus du conseil syndical à se projeter dans la prochaine étape qui consiste à faire voter aux autres copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique. Parfois, le conseil syndical ou le syndic prend contact avec une entreprise qui n'est pas un espace Faire, dans ce cas celle-ci est censée informer les copropriétaires de l'existence de « tiers de confiance » gratuits.

Réception de l'audit énergétique

Suite à la **réalisation de l'audit ou du DTG**, l'accompagnant va aider les copropriétaires à comprendre le livrable et va expliciter quelles aides pourront être obtenues en fonction des travaux qui seront choisis. Lors d'une réunion avec un conseil syndical, une conseillère explique que Soliha réalise systématiquement une maquette financière indicative des coûts, du montant des aides et des restes à charge pour chaque scénario de travaux proposé par l'audit. Lors du salon de l'ARC, Igor Kaminsky, représentant de l'entreprise Vert Durable, fait une démonstration de l'utilité de la mission d'AMO grâce à un graphe de l'évolution des restes à charge en fonction de l'ambition de la performance énergétique (observation, salon de la copropriété, 20

octobre 2021). Il insiste sur les effets de seuil produits par les aides, qui peuvent encourager les copropriétaires à traiter des postes de travaux qu'ils n'avaient pas envisagés en amont de l'étude financière.

Choix de la maîtrise d'œuvre

Le conseil syndical choisit un scénario de travaux puis il lance des **appels d'offre** auprès d'entreprises de la maîtrise d'œuvre (MOE), bien que cette étape ne soit pas nécessaire lorsque l'accompagnement est intégré à une prestation dite « globale ». Le conseiller Faire ou l'AMO fournit une liste de professionnels au conseil syndical. Cette liste n'est pas établie de la même manière selon les structures interrogées. Certains conseillers renvoient systématiquement vers la liste du site web *Coach Copro*, d'autres utilisent des listes différentes selon la taille de la copropriété ou privilégient des professionnels avec lesquels ils ont l'habitude de travailler. Martin Lhomme, conseiller Faire, insiste, « L'Alec en tant que tiers de confiance, n'orientent jamais vers un seul professionnel. Il peut fournir des listes adaptées aux besoins identifiés de la copropriété ». Selon Mélodie Pomar, les conseillers de Soliha laissent le choix au conseil syndical entre faire lui-même une sélection de professionnels ou être directement orienté vers trois professionnels. Elle reconnaît qu'il y a une tension entre la neutralité demandée aux conseillers Faire vis-à-vis du marché et l'envie d'orienter les ménages vers les professionnels les plus compétents. Certains « avec qui [ils ont] l'habitude de travailler (...) sont plus engagés dans la rénovation énergétique » (M. Pomar, entretien, 17 septembre 2021). Le terme « tiers de confiance » que tous les conseillers Faire utilisent au cours des entretiens est révélateur de cette tension. La confiance que les copropriétaires sont censés pouvoir porter au conseiller suppose qu'il ait pour premier objectif l'intérêt de la copropriété, mais cette confiance lui donne aussi le pouvoir de favoriser un professionnel plutôt qu'un autre, perturbant ainsi le jeu du marché. Une solution trouvée par des conseillers Faire pour concilier qualité et concurrence marchande est d'utiliser les cahiers des charges types proposés par l'APC. Ceux-ci définissent tout une série de critères pour choisir les professionnels et s'assurer de la qualité de la prestation. Selon Mélodie Pomar, les conseillers Faire peuvent aussi « varier, tourner » pour ne pas favoriser toujours les mêmes professionnels.

La plateforme Coach Copro

L'Agence Parisienne du Climat joue un rôle de prescripteur au-delà du territoire de la ville de Paris, notamment grâce à l'outil « Coach copro » créé en 2013. Coach Copro est une plateforme web lancée en octobre 2013 par l'Agence Parisienne du Climat (APC), en collaboration avec la Mairie de Paris, l'ADEME, Nexity et Ericsson, destinée à simplifier les démarches des copropriétaires. En 2015, un service est ouvert aux professionnels de la rénovation énergétique : la possibilité d'être référencé sur le site Coach Copro en échange de la signature d'une charte. Ce service a été étendu du territoire de la métropole du Grand Paris à toutes les collectivités territoriales ou établissements publics souhaitant y avoir accès. Pour faire partie de cet annuaire, les professionnels sont dits « affiliés » grâce à la signature d'une charte qui les engage à reconnaître le statut particulier des espaces Faire en tant qu'acteurs non marchands et tiers de

confiance pour la demande. Ils s'engagent également à connaître et citer les cahiers des charges créés par l'APC et d'informer tous leurs clients de l'existence de la plateforme.

L'accompagnant organise au moins une réunion d'information avec l'ensemble des copropriétaires, il aide les membres du conseil syndical à se préparer en vue de la mise au vote des travaux et il apporte une expertise pour l'analyse des devis.

Accompagnement financier

Une fois que le programme de travaux a été conçu ou suite au vote, l'assistant à la maîtrise d'œuvre réalise des **plans financiers personnalisés** grâce à une enquête auprès des copropriétaires, des permanences et des entretiens individuels. Les espaces Faire sont censés confier cette mission à d'autres structures, à moins qu'ils ne démontrent que les compétences ne sont pas présentes sur le territoire (Ademe, 2021). L'association Soliha 75-92-95 réalise par exemple l'accompagnement financier des copropriétés accompagnées sur les territoires de Boucle Nord de Seine et Vallée Sud Grand Paris, où elle porte le rôle d'espace Faire. En ce qui concerne le financement du reste à charge, les espaces Faire et les opérateurs du PIG Eco-rénovons Paris ont seulement le devoir d'informer le conseil syndical de la possibilité de souscrire à des prêts collectifs (Ademe, 2021). C'est l'une des principales différences avec l'accompagnement fourni par des bureaux d'étude tels que Reanova ou Ile-de-France Energies, qui aident les copropriétés à obtenir les prêts. La société Ile-de-France Energies a la capacité de proposer elle-même des prêts collectifs à taux zéro, tandis que le bureau d'étude Reanova négocie avec les banques qui les fournissent. Joseph de Courrèges défend que cela ne change rien pour le client. Alain Desprairies d'Ile-de-France Energies estime que le principal avantage du tiers financement par rapport à l'éco PTZ est de gagner du temps au moment de l'instruction. Le fait que la personne responsable d'allouer des prêts fasse partie de la même structure que l'équipe qui a élaboré le plan de travaux faciliterait l'étude du dossier.

Eco-prêt à taux zéro collectif VS. Tiers financement

- **Eco-PTZ collectif**

Prêt souscrit par le syndicat de copropriétaires au taux nominal de 0%, il a une durée maximale de 15 ans et un montant maximal de 30 000 euros par logement. Les copropriétaires choisissent librement d'adhérer ou non à l'emprunt, sans condition de ressources et d'âge. Ce prêt ne peut concerner que des travaux de performance énergétique. *Domofinance* et la *Caisse d'Epargne Ile-de-France* sont les seuls établissements bancaires à pouvoir distribuer de tels prêts.

- **Tiers financement**

Créé par la loi ALUR qui définit ce mécanisme comme « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps » (Plan Bâtiment Durable, 2016). La loi relative à la transition écologique pour la croissance verte (TECV) de 2015 prévoit une dérogation au monopole bancaire pour permettre aux sociétés de tiers financement d'exercer une activité de crédit. Ce n'est que depuis le début de l'année 2021 que Ile-de-France Energies est autorisé à délivrer des prêts.

Renégociation des contrats de chauffage

La **phase post travaux** est, selon les personnes interrogées, insuffisamment traitée. L'Ademe (2021) prévoit que les conseillers remettent aux copropriétaires un guide d'utilisation du logement, et les informent sur les bonnes pratiques et la maintenance des équipements. Ils sont également censés effectuer une analyse des consommations énergétiques après une saison de chauffe. Concernant la renégociation des contrats de chauffage, l'accompagnement se limite à de l'information. Thomas Vieceli, fonctionnaire de la Ville de Paris, explique que, dans le cadre de l'opération « Copropriétés objectif climat », l'AMO était financée lors de la renégociation des contrats de chauffage, mais que les copropriétaires n'y avaient pas eu recours. Dominique Faure, responsable des études à l'Anah, estime que la maintenance des installations de chauffage mériterait d'être mieux traitée par les politiques publiques de performance énergétique. Il considère, tout comme certains conseillers FAIRE, que l'obligation d'individualisation des frais de chauffage collectif est beaucoup moins efficace en termes de gain énergétique qu'un contrat de maintenance qui comprend un réglage régulier de l'installation, comme c'est le cas dans les immeubles HLM depuis de nombreuses années. Damien Dufay, responsable de la plateforme *Coach Copro*, fait le constat d'une difficulté à demander aux personnes leadeuses de s'investir de nouveau, lorsque les travaux sont terminés, dans la renégociation de contrats. Une piste, selon Damien Dufay, serait la création de Contrats de Performance Énergétique (CPE) simplifiés, qui inciteraient les chauffagistes à améliorer la performance de l'installation sans la lourdeur juridique du CPE.

En conclusion de cette première section consacrée à l'offre de rénovation, la rénovation énergétique semble être un bon exemple de ce qu'Armand Hatchuel appelle un « marché à prescripteurs » (1995). Les trois types de prescription décrits par l'auteur s'y déploient. Premièrement, des labels délivrés par des organismes de certification, tels que le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) ou l'affiliation à la plateforme Coach Copro, fonctionnent comme des « prescriptions de fait » : ils permettent de révéler les caractéristiques des offres marchandes auxquelles l'acheteur n'a pas directement accès. Le rôle des accompagnateurs consiste également à proposer aux copropriétaires des solutions que ceux-ci n'avaient pas envisagé. Les copropriétaires viennent souvent voir les conseillers Faire avec des préoccupations concernant des défaillances de leur immeuble, sans envisager tout de suite des travaux. La mission du conseiller Faire est de montrer aux copropriétaires l'intérêt à long terme de réaliser des travaux et, de préférence, des travaux ambitieux. L'audit énergétique et les plans de financement associés visent aussi à faire émerger des solutions que les copropriétaires ne pensaient pas possibles pour des raisons économiques ou financières. Ces différentes actions correspondent à des « prescriptions techniques » (Hatchuel, 1995). Armand Hatchuel estime que dans ce cas, la liberté de choix de l'acheteur est plus limitée, et que l'acte est davantage organisationnel que marchand. Dans le cas de notre terrain, le pouvoir donné au prescripteur suscite de nombreux questionnements que nous développerons par la suite. Enfin, à travers la sensibilisation, la communication et les réunions avec les conseils syndicaux, les accompagnateurs cherchent à transformer la manière dont les copropriétaires évaluent l'intérêt de la rénovation énergétique, agissant ainsi comme des « prescripteurs de jugement » (1995).

3. La demande : les syndicats de copropriétés franciliens

Selon l'enquête logement datant de 2013, la copropriété représentait 41% des résidences principales en Ile-de-France (Insee, cité dans APUR, 2017). Or, parmi les logements situés en copropriété, plus de la moitié (59%) ont été construits avant 1975, date des premières réglementations thermiques. Les copropriétés en Ile-de-France représentent donc un gisement d'économies d'énergie conséquent, et une demande potentielle pour les entreprises du secteur de la rénovation. En 2012, la région Ile-de-France avait fixé à 50 000 le nombre de logements en copropriété à rénover chaque année jusqu'à 2020 (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie [SRCAE] cité dans AREC, 2020). Ce chiffre peut paraître faible comparé aux 2,4 millions de résidences principales qui se trouvent dans des immeubles collectifs privés en Ile-de-France (dont quelques-uns seulement sont des monopropriétés) ; un objectif qui correspond à une rénovation d'environ 2% des logements ciblés par an. Selon l'Agence Régionale Energie-Climat, les indicateurs existants ne sont pas suffisants pour évaluer si l'objectif a été respecté, mais les informations disponibles montrent que les rénovations se concentrent sur les logements classés F et G, datant le plus souvent de la période 1948-1975 (2020). Les entretiens réalisés témoignent également de l'inégal impact des dispositifs publics sur les copropriétés en fonction de leurs caractéristiques.

3.1. La copropriété, un régime juridique spécifique

La loi du 10 juillet 1965 (J.O. 27 novembre 2021) définit le rôle des 3 organes qui forment une copropriété. Le **syndicat de copropriété**, composé de l'ensemble des copropriétaires, se réunit au moins une fois par an lors de l'Assemblée Générale. C'est à ce moment que sont votés les travaux ou les orientations souhaitées pour la gestion courante de la copropriété. Chaque copropriétaire possède un lot composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes. La loi du 10 juillet 1965 définit les parties privatives comme "les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé" (J.O. 27 novembre 2021, article 2). Le règlement de copropriété intervient en complément de la loi pour préciser la nature de chaque bien faisant partie de l'immeuble. Selon l'article 3 de la loi, le sol, les cours, les parcs, le gros-œuvre des bâtiments, la toiture, les escaliers, les équipements d'éléments communs sont réputés parties communes. À cette loi s'ajoute une jurisprudence qui considère certains éléments situés à l'intérieur de l'appartement comme des parties communes, tels que les murs porteurs, et dont l'altération est soumise à la décision collective. Des parties privatives, telles que les fenêtres, peuvent également être concernées par un vote en Assemblée Générale au titre de « travaux d'intérêt collectif », lesquels seront réalisés aux frais du copropriétaire obligé (loi n°65-557, J.O. 27 novembre 2021). Les règles du vote en Assemblée Générale dépendent de l'objet de la décision. Par exemple, dans le cas d'un projet d'amélioration thermique et énergétique, la décision d'engager un diagnostic technique global (DTG) et son mode de réalisation doivent être votés à la majorité simple (majorité des voix exprimées par des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, les abstentionnistes n'étant pas pris en compte); tandis que la réalisation de travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (comprenant ou non des travaux d'intérêt collectif à réaliser sur des parties privatives) doit être approuvée par une majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou non).

Le **syndic, professionnel ou bénévole**, exécute les décisions prises par l'AG et assure la gestion courante de l'immeuble. Selon Gaëtan Brisepierre (2014, 2019), les syndics sont souvent en retrait du projet. Leur modèle économique ne leur permet pas facilement de s'engager dans des projets qui durent plusieurs années (Brisepierre, 2014, p.3). Anaïs Saidi, responsable de développement dans un cabinet d'architecture, estime que les conseils syndicaux sont généralement plus intéressés par la performance énergétique que les syndics (observation, salon de la copropriété, 20 octobre 2021). Si certaines copropriétés ont dû changer de gestionnaire en raison du refus de contribuer à un tel projet de celui-ci, d'autres syndics perçoivent l'intérêt de se positionner sur ce sujet. Par exemple, Foncia, l'un des plus gros syndics français en termes d'immeubles gérés, forme ses agences à la gestion de la performance énergétique. Alain Desprairies, dirigeant d'Ile-de-France Energies, considère qu'ils sont de plus en plus sollicités par des syndics « qui commencent à les connaître » (entretien, 12 août 2021). Selon lui, cet intérêt croissant des syndics traditionnels s'expliquerait par un besoin de se distinguer de la concurrence émergente des syndics « low-cost » qui propose des prestations en ligne à moindre coût. Communiquer sur leur capacité à aider la copropriété à améliorer sa performance énergétique permettrait de démontrer leur plus-value et de justifier un tarif plus élevé.

Enfin, le **conseil syndical**, élu par l'Assemblée Générale des copropriétaires, a pour mission d'assister et de contrôler l'action du syndic. Des études menées par des sociologues montrent que le conseil syndical a

parfois une action beaucoup plus étendue que ce qui est prévu par la loi (Lefevre et al., 2019). Gaëtan Brisepierre a mis en lumière le rôle de copropriétaires « leader » de la rénovation. Il s'agit généralement d'un propriétaire occupant, qui se caractérise par des convictions environnementales ainsi qu'un transfert de compétences de son métier vers son engagement (Brisepierre, 2014, p.4). Membre du conseil syndical, il utilise les échanges informels avec ses voisins pour préparer le vote des travaux en amont de l'Assemblée Générale (Brisepierre, 2014). Néanmoins, un projet de rénovation requiert la construction d'une dynamique collective étendue pour inclure tous les habitants, au-delà des personnes très engagées au sein du conseil syndical. Rabia Enckell, lors d'un séminaire organisé par le Puca (Simon, 2020, 42 :00 – 1 :00 :00), raconte comment son agence nommée « Promoteurs de courtoisie urbaine » a mis en place des outils inspirés de la gestion de projet pour impliquer l'ensemble des copropriétaires et habitants de la tour Cantate, située dans le 19^{ème} arrondissement de Paris et rénovée dans le cadre d'un programme d'intérêt général (PIG). Ainsi, durant un an et demi, un événement par mois a été organisé à destination des différentes parties prenantes ; un baromètre a été affiché dans les parties communes pour rendre visible la progression du nombre de copropriétaires ayant participé à l'enquête sociale nécessaire au calcul des aides. Cet exemple montre qu'un projet de travaux ambitieux nécessite souvent de transformer l'organisation et les relations entre copropriétaires. Néanmoins, ce projet a bénéficié de financements publics massifs, permettant une intervention intensive de l'AMO sur le temps long. Or, le niveau de subventions disponibles dépend fortement du territoire sur lequel la copropriété est localisée.

3.2. L'impact du territoire sur la capacité d'une copropriété à rénover

Volonté politique locale

Certains territoires concentrent la majorité des copropriétés et les échelons politiques y ont davantage développé une action publique à leur égard. Le tiers des copropriétés françaises est situé en Ile-de-France (Ademe, 2018). Néanmoins, au sein de la région, les ressources allouées varient fortement d'un territoire à l'autre. Un premier exemple est le financement des espaces de conseil Faire. Le *Service public de la performance énergétique* (loi Brottes, 2013) est censé être piloté par les régions et s'appuyer sur des *Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique* mises en place à l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (Loi de transition écologique pour la croissance verte [LTECV], 2015). Mais, en pratique, les collectivités territoriales n'ont pas d'obligations concernant les ressources qu'elles allouent à ce service public.

Comme je disais, il y a une région qui ne s'est pas engagée, c'est la région Ile-de-France, donc c'est la métropole du Grand Paris qui a dû prendre le relais, avec les deux départements... et encore, il y a le département des Yvelines qui ne s'est toujours pas engagé dans le programme Sare... donc ça, c'est un problème, parce qu'il n'y pas de compétences obligatoires pour les régions de s'engager, d'organiser le Sppeh [Service public de la performance énergétique de l'habitat] sur leur territoire, mais c'est ce qu'on va demander à l'avenir. (E. Pages, entretien, 3 septembre 2021)

Ainsi, il y a de fortes différences entre les copropriétés situées sur le territoire de la métropole du Grand Paris qui peuvent bénéficier d'un accompagnement gratuit ainsi que de subventions à la réalisation d'un DTG et à la maîtrise d'œuvre, et les copropriétés situées dans le département des Yvelines qui doivent payer des prestations marchandes. D'autre part, les opérations programmées, qui permettent de bénéficier d'aides supplémentaires, dépendent entièrement de la volonté des collectivités territoriales d'engager un partenariat avec l'Anah. Selon cette agence, la majorité des opérations en cours en 2019 en Ile-de-France se situait en Seine-St-Denis et dans le Val d'Oise et se concentrait sur des copropriétés dites en « difficulté », c'est-à-dire respectivement 18 et 10 interventions de ce type (cité dans AREC, 2020). Dans toute la région, seulement deux programmes d'intérêt général et une OPAH visaient spécifiquement la rénovation énergétique et la précarité énergétique, dont l'un, déployé par l'EPCI Paris Terre d'Envol, concernait seulement les maisons individuelles (AREC, 2020).

Taux d'impayés des copropriété et ressources de la collectivité

La situation financière des copropriétés varie fortement d'un territoire à l'autre et impacte la capacité à mener une rénovation énergétique. Un syndicat de copropriété dont le taux d'impayés est supérieur à 15% ne peut pas souscrire à un prêt collectif pour permettre aux copropriétaires de payer les restes à charge. Dans tous les départements franciliens, moins de 40% des copropriétés de 50 à 199 lots ont un taux d'impayés des charges supérieurs à 15%, à l'exception de la Seine-St-Denis. Le niveau d'impayés est très variable selon le nombre de lots et selon le département : par exemple, 58% des copropriétés ayant plus de 200 lots principaux en Seine-St-Denis présentent des taux d'impayés des charges supérieurs à 15% tandis que, dans le département des Yvelines, ce ne sont que 14% des copropriétés qui ont un taux d'impayés supérieurs à ce taux (AREC, 2020). Selon Guillaume Mounier, conseiller Faire, les copropriétés ayant des impayés de charge élevés représentent une majorité du parc dans le département de Seine-St-Denis où est situé l'Alec Plaine Commune pour laquelle il travaille. Les difficultés budgétaires du département conduisent à une absence d'aides aux travaux pour des rénovations énergétiques hors opérations programmées. Il estime que, dans ce contexte territorial, le programme SARE et le financement à l'acte de conseil ne permettent pas de fournir l'accompagnement approfondi dont les copropriétaires ont besoin. Les actes d'accompagnement pour lesquels les espaces Faire sont les mieux rémunérés, c'est-à-dire les actes A4 et A4bis, nécessitent que la copropriété s'engage à étudier la possibilité de travaux permettant d'atteindre un gain énergétique estimé à 35%. De nouveau selon Guillaume Mounier, cette condition encouragerait les conseillers Faire à prioriser, dès les premiers actes de conseil, les copropriétés susceptibles de bénéficier de ce type d'acte. Or, selon lui, très peu de copropriétaires ont les ressources suffisantes en Seine-St-Denis pour envisager un investissement aussi conséquent.

Valeur marchande du logement rénové

La valeur verte des logements rénovés est un argument utilisé par une partie des professionnels rencontrés pour convaincre les copropriétaires de réaliser des travaux. Elle peut être définie comme une « augmentation de la valeur engendrée par la meilleure performance énergétique environnementale d'un

bien immobilier par rapport à un autre, toutes caractéristiques étant égales par ailleurs » (Forum des politiques de l'habitat privé, 2016, p.12). Or, l'impact de la performance énergétique sur les prix de vente dépend fortement des caractéristiques du marché immobilier là où le bien est situé. Lorsque la demande de logement est élevée par rapport à l'offre, comme en région parisienne, l'effet de la performance énergétique sur les prix est très faible. Selon une étude réalisée par le Conseil supérieur du notariat sur les ventes d'appartements en 2020, les logements situés en petite et moyenne couronnes classés F ou G ont été vendus à un prix en moyenne inférieur de 2% à celui des appartements catégorisés D. Les logements catégorisés A ou B ont été vendus en moyenne 6% plus cher que les logements catégorisés D. Lors de l'enquête, les répondants ne perçoivent pas de la même manière cet effet. Les conseillers Faire et les opérateurs de l'Anah considèrent que l'augmentation potentielle de la valeur est insuffisante pour inciter les propriétaires à investir du temps dans un tel projet. Selon Martin Lhomme, la valeur verte est peu significative mais les transactions se font plus rapidement lorsque l'immeuble a été rénové récemment. Au contraire, pour Joseph de Courrèges, fondateur de Reanova, quelques pourcents de la valeur du bien peuvent représenter la totalité des coûts de travaux, rendant l'investissement rentable.

Dans Paris intra-muros, on est toujours sur des coûts de travaux à 20 000, 30 000, qui ne vont pas jouer sur 20 % de la valeur de l'appartement, mais comme c'est des coûts d'immobilier beaucoup plus élevés, finalement, même si ça joue sur 3, 4 % du prix du m², on retrouve nos 20 000, 30 000 euros. (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021)

Les hypothèses divergentes à propos de l'impact de la valeur verte en Ile-de-France peuvent s'expliquer par le fait que, comme l'explique l'étude collective menée par Lefeuvre et al., tous les propriétaires n'ont pas le même type de « rationalité » (2019). Certains se soucient avant tout de la valeur de revente de leur bien. Dans ce cas, l'hypothèse peut être faite qu'ils vont investir dans des travaux de rénovation s'ils estiment que la valeur verte sera supérieure au reste à charge. Mais d'autres copropriétaires, ceux concernés avant tout par « l'habitabilité », peuvent ne pas envisager de revendre leur bien prochainement (Lefeuvre et al., 2019, p. 34). Ils seront éventuellement plus sensibles à des considérations concernant le confort de leur logement. Les auteurs montrent que certains copropriétaires ont une rationalité économique guidée par un souci de « patrimonialisation » qui vise à éviter que les charges augmentent ou que le bien immobilier perde de la valeur (Lefeuvre et al., 2019, p. 35). Les conseillers Faire confirment que de telles préoccupations peuvent être décisives au sein de copropriétés situées dans des contextes urbains et sociaux spécifiques. Martin Lhomme, salarié de l'Alec MVE cite l'exemple d'un syndicat de copropriétaires qui a débuté un projet de rénovation énergétique car le quartier dans lequel il se situe compte une forte proportion de logements sociaux rénovés récemment. Les copropriétaires ont considéré que, par comparaison, leur immeuble pourrait paraître en mauvais état s'ils n'entreprenaient pas des travaux.

Ainsi, la possibilité qu'un syndicat de copropriétaires envisage des travaux de rénovation énergétique est influencée par des variables territoriales : les aides et les prestations proposées par les collectivités, la valeur verte qui peut être espérée au terme d'une rénovation, le contexte urbain, etc. Tous les syndicats de copropriétaires n'ont pas les mêmes priorités et ne sont pas sensibles aux mêmes arguments et incitations

déployés par les pouvoirs publics (Lefeuvre et al., 2019). En outre, les coûts et les quotes-parts varient fortement selon la copropriété concernée.

3.3. Des copropriétés inégales face à la rénovation

Le nombre de lots, les matériaux utilisés, la valeur patrimoniale des façades, le type d'installation de chauffage sont autant de facteurs qui influent sur les solutions techniques envisageables et par conséquent sur les coûts qui y sont associés.

Nombre de lots

Toutes choses égales par ailleurs, un grand nombre de lots permet de faire des économies d'échelle sur le coût des prestations intellectuelles par copropriétaire (audit, MOE conception, AMO).

Ce qui est compliqué avec la taille c'est que, finalement, l'étude qu'on étudie en 20 logements ou en 100 logements, à peu de choses près, c'est le même travail, en revanche, les honoraires sont répartis sur beaucoup moins d'appartements, donc ça fait des quotes-parts plus élevées, donc c'est plus difficile à faire accepter. (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021)

C'est pourquoi les ensembliers tels que Reanova ou Ile-de-France Energies n'acceptent d'accompagner que des copropriétés de respectivement plus de 20 lots ou plus de 50 lots. Les conseillers Faire témoignent quant à eux des difficultés pour les petites copropriétés de payer une assistance à la maîtrise d'ouvrage. Charlotte Dumenil, conseillère à l'ALEC Ouest Essonne estime que les copropriétés « de quinze logements » ont déjà du mal à payer un architecte et donc qu'il est « impensable » qu'elle paye une assistance à la maîtrise d'ouvrage. Elle explique que dans ce cas, l'espace Faire joue le rôle d'AMO bien qu'il n'ait pas exactement les mêmes compétences. Le financement de prestations intellectuelles sous la forme de forfait dans le cadre du programme SARE permet selon Thomas Vieceli (Ville de Paris) de favoriser les petites copropriétés. En général, les forfaits sont suffisants pour des copropriétés qui comptent peu de lots, les copropriétés plus grandes pouvant se tourner vers des prestations marchandes plus complètes.

Equipements de chauffage et de ventilation

Le fait que la copropriété compte des équipements collectifs est un élément mentionné par les personnes rencontrées comme ayant un impact positif sur la décision de rénovation. Le partage d'une installation de chauffage favoriserait des discussions entre copropriétaires sur la possibilité de travaux.

À un moment, si sa chaudière lâche, c'est tout le système d'eau chaude, de chauffage qui lâche. Ce n'est pas seulement un ballon individuel qui lâche dans un logement. Donc il y a un enjeu, aussi, en termes de pérennité de la copropriété. Donc en fait, ça devient vite un objet à traiter. (T. Vieceli, entretien, 13 septembre 2021)

Thomas Vieceli estime qu'un autre avantage du chauffage collectif est qu'un changement de chaudière correspond à des gains énergétiques estimés « de 15 ou 20% », permettant d'atteindre rapidement la condition des 35% de gains énergétiques pour obtenir l'aide collective Ma Prime Rénov' copropriété. La corrélation entre la présence d'un chauffage collectif et un projet de rénovation énergétique est affectée par un troisième facteur : la majorité des immeubles collectifs utilisant un chauffage collectif datent des Trente Glorieuses, un bâti particulièrement mal isolé. C'est aussi pourquoi, en moyenne, le chauffage collectif est plus coûteux que tout autre type de chauffage : le chauffage collectif coûte en moyenne 1 456 euros par habitant et par an, contre 1 280 euros tous types de chauffage confondus (AREC, 2020). Le fait de ne pas contrôler individuellement les coûts de consommation peut inciter des copropriétaires à s'organiser pour changer l'installation, notamment si les charges sont élevées. Néanmoins, lors de l'observation d'une réunion entre une conseillère et un conseil syndical, un copropriétaire explique que, selon lui, le fait que le système de chauffage soit commun à plusieurs immeubles, dont un organisme HLM, ne facilite pas la mise à l'agenda de cette question (observation, 5 novembre 2021). La position de ce copropriétaire rejoint un problème soulevé par Erika Altmann (2014), qui estime que l'absence de factures individualisées peut faire craindre aux copropriétaires de ne pas bénéficier de baisses de charge, en cas d'effet rebond de la consommation des autres copropriétaires. La gestion des installations collectives en copropriété n'est donc pas une question facile mais elle permet néanmoins une prise en compte des enjeux énergétiques par les copropriétaires.

Date de construction et matériaux

Les immeubles datant de la période 1945-1975 sont les immeubles les plus faciles à rénover selon les différents entretiens réalisés et selon les documents consultés. Faits en béton armé, très peu isolés, ils se prêtent à une isolation thermique par l'extérieur. Thomas Vieceli explique que les solutions techniques pour rénover ce type de bâti sont bien connues : « maintenant, tout le monde a intégré comment ils étaient construits, ces immeubles, et on sait tout de suite ce qu'il faut faire ». Ce sont les bâtiments dont les syndicats de copropriété ont le plus participé aux opérations programmées de la Ville de Paris. Ils ne sont pas protégés par les architectes des bâtiments de France, contrairement aux immeubles haussmanniens, et les solutions d'isolation sont « quasi-industrielles » et donc peu coûteuses (T. Vieceli, entretien, 13 septembre 2019). Des entreprises se sont spécialisées sur ce segment. Certains conseillers Faire estiment que les aides sont dirigées essentiellement vers ce type de bâtiment.

Toutes les aides ont été construites sur cette cible de copropriétés mais cette cible est minoritaire dans le parc existant français et typiquement aujourd'hui on prend peu en compte les spécificités du bâti ancien, c'est-à-dire construits avant la 2^{ème} guerre mondiale. (G. Mounier, 23 juillet 2021)

En effet, environ 27% des logements français existants en 2015 avaient été construits avant 1949 (Anah, 2015, cité dans Ademe, 2018). Selon Damien Dufay, salarié de l'APC, une des discussions entre l'agence et la ville de Paris est de trouver des solutions techniques et financières pour les copropriétés plus anciennes,

qui sont moins « autonomes » vis-à-vis des dispositifs publics. Les matériaux respirants, contrairement au béton armé, ne peuvent pas être recouverts par des matériaux étanches, car la vapeur d'eau se condenserait dans les murs, conduisant à leur dégradation progressive. De multiples contraintes s'exercent sur les projets de rénovation du bâti ancien : une intervention sur les menuiseries est nécessaire pour atteindre 35% d'économies d'énergie mais les architectes des bâtiments de France exigent que celles-ci soient en bois. Les solutions techniques pour intervenir sur l'enveloppe sont donc plus coûteuses et permettent plus difficilement d'atteindre des gains énergétiques importants. Thomas Vieceli estime qu'il faudra à terme envisager des aides qui ne soient pas conditionnées à une estimation des gains énergétiques comme c'est le cas aujourd'hui pour quasiment tous les aides nationales et locales. Des aides pourraient être attribuées en tenant compte d'autres facteurs influençant le bilan carbone du logement, comme le type de matériaux utilisé.

Statuts d'occupation et revenus des propriétaires

Les différentes parties prenantes d'une copropriété ont des intérêts divergents (G. Brisepierre, 2014 ; Lefeuvre et al., 2019). Par exemple, selon que les propriétaires sont occupants ou bailleurs, ils peuvent avoir un ordre de priorités différent. Les copropriétés dites « mixtes » comptent parmi les copropriétaires un bailleur institutionnel. Or, lorsque ce dernier possède une grosse part des tantièmes, sa voix peut fortement peser sur le résultat des votes en Assemblée Générale. Lors de la réunion entre une conseillère Soliha et des responsables de copropriété, une préoccupation qui émerge de la discussion concerne le fait qu'environ 30% des logements soient des logements sociaux (observation, 5 novembre 2021). Bien que les élus au conseil syndical soient rassurés par le fait que le bailleur institutionnel adopte systématiquement l'opinion de la majorité des autres copropriétaires, la conseillère explique qu'il est essentiel que le bailleur institutionnel soit associé aux discussions en amont des travaux. Alain Desprairies considère qu'il est parfois difficile d'obtenir un vote favorable de la part des bailleurs privés qui ne se sentent pas particulièrement concernés par le confort du logement dont ils sont propriétaires. Cependant, le conseiller Martin Lhomme explique que cette idée n'est pas toujours vérifiée : l'engagement des propriétaires bailleurs dans l'entretien de la copropriété est très variable. Selon Alain Desprairies, dirigeant d'Ile-de-France Energies, la mise en place d'aides au syndicat de copropriété, qui ont remplacé des aides individuelles, vise à créer un intérêt commun au sein d'une copropriété.

C'est une aide qui est plus intéressante que les aides précédentes à l'époque du crédit d'impôt transition énergétique. Elle est plus intéressante pour les copropriétaires au sens large. C'est ce qu'on souhaitait aussi. Nous, on a plaidé l'aide pour tout le monde, y compris pour les plus riches. Pourquoi ? Parce qu'un projet de rénovation énergétique, je le disais en préambule, c'est un projet collectif, donc il faut donner envie à tout le monde de faire ces travaux, y compris les gens qui ont les moyens financiers, qui pourraient se payer les travaux sans avoir d'aide. (A. Desprairies, entretien, 12 août 2021)

Un constat que partage le fondateur de Reanova.

La subvention collective, c'est vraiment tout à fait adapté pour la copropriété. La copropriété, c'est un collectif donc on a un dispositif de subventions qui est bien adapté, alors qu'avant on avait des dispositifs individuels issus de la maison individuelle qui étaient complètement inadaptés à la copro. (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021)

En effet, avant le 1^{er} janvier 2021, les aides de l'État pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique en copropriété étaient individuelles, à l'exception des aides « coups de pouce » financées par des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE). Seuls les propriétaires occupants pouvaient bénéficier du Crédit Impôt pour la Transition Écologique (CITE) ou de l'aide Habiter Mieux. Durant l'année 2020, dernière année avant sa suppression, le CITE était accordé sous condition de ressources et ciblait les ménages aux revenus dits "intermédiaires". L'aide Habiter Mieux sérénité était destinée, depuis sa création, à des ménages aux revenus "modestes" ou "très modestes", également sous condition de ressources. Désormais, l'aide Ma Prime Rénov' copropriété, qui remplace le CITE, concerne tout copropriétaire puisque l'aide est versée directement au syndicat en fonction du nombre de logements. Elle est plus avantageuse pour les ménages « intermédiaires » et « aisés » que le CITE, et en particulier pour les propriétaires bailleurs, qui n'y avaient pas le droit. La mise en place de Ma Prime Rénov' (MPR) copropriété désavantage néanmoins les ménages modestes et très modestes par rapport à l'aide individuelle à laquelle ils avaient le droit auparavant (Habiter Mieux Sérénité qui n'est pas cumulable avec MPR copropriété). Plusieurs personnes travaillant pour des opérateurs Anah et des espaces FAIRE estiment que l'aide MPR copropriété marque un changement d'approche de la rénovation énergétique de la part de l'Anah. Habiter Mieux sérénité pouvait permettre à un ménage très modeste de bénéficier de 12 000 euros d'aide maximum en 2019, et 19 000 euros d'aide en 2020. Dans le cadre de MPR copropriété, les ménages modestes et très modestes peuvent bénéficier respectivement de maximum 5 000 et 5 750 euros. Si la copropriété a entre 8 et 25% de charges impayées, un bonus de 3 000 euros par logement vient s'ajouter aux montants cités précédemment. Mais lorsque des copropriétaires modestes ou très modestes sont situés dans des copropriétés relativement aisées, et qu'ils ne peuvent pas bénéficier des prêts collectifs, ils peuvent être contraints de vendre leur appartement. Face à ce risque, la ville de Paris a d'ailleurs mis en place une aide individuelle destinée à compenser les restes à charges plus élevés qu'auparavant pour les ménages modestes et très modestes. Marine Sabatier, chargée d'opération à Urbanis, explique « que sur le territoire parisien, la ville de Paris a mis en place une aide individuelle pour compenser le non-cumul des deux aides de l'Anah. ».

Tableau : comparaison des aides disponibles en 2020 et en 2021 pour des travaux en copropriété, selon le montant des revenus des ménages.

	Ménages dites « modestes » et « très modestes »	« Intermédiaires » et « supérieurs »
Aides en 2020	<ul style="list-style-type: none"> • MPR individuelle • Habiter mieux sérénité si plus de 25% de gain énergétique • Habiter mieux sérénité si plus de 35% et conventionnement sur 9 ans pour les PB. • Habiter mieux copro fragile si impayés entre 8% et 25% et gain énergétique de plus de 35%. 	<ul style="list-style-type: none"> • Crédit impôt transition énergétique (CITE) • Habiter mieux sérénité si plus de 35% et conventionnement sur 9 ans pour les PB • Habiter mieux copro fragile si dette entre 8 et 25% et gain de plus de 35%.
Nouvelles aides en 2021	<ul style="list-style-type: none"> • MPR copropriété si plus de 35%, plafonnée à 3750 euros par logement. + 3 000 euros si impayés entre 8 et 25% copro mais perte des CEE. • Bonification individuelle de 750 et 1500 euros • Bonification de 500 euros par logement si sortie de F ou G/ entrée dans A ou B. 	<ul style="list-style-type: none"> • MRP copro copropriété si plus de 35% (même plafond que modestes et très modestes) bonifiée si copro fragile mais perte des CEE. • Bonification de 500 euros par logement si sortie de F ou G/ entrée dans A ou B.
Ce qui ne change pas	<ul style="list-style-type: none"> • CEE collectif • Eco prêt à taux zéro 	<ul style="list-style-type: none"> • CEE collectif • Eco prêt à taux zéro

Selon Thomas Vieceli, « l'Anah locale », c'est-à-dire la préfecture, justifie le remplacement de « Habiter Mieux sérénité » par un souci de simplification de l'instruction des dossiers. Or, ce cadre de la Ville de Paris suggère que les effets défavorables pour les personnes les plus modestes étaient assez évidents. À Paris, du fait de la forte gentrification déjà en cours, un prérequis de toute politique de la municipalité serait qu'aucun dispositif public ne promeuve des travaux conduisant des propriétaires modestes à déménager (T. Vieceli, entretien, 13 septembre 2021). Selon Thomas Vieceli, sans cette aide locale, les propriétaires modestes et très modestes auraient eu le choix entre se positionner contre les travaux ou vendre.

Les aides fonctionnent également comme des *prescriptions*, puisque leur obtention est conditionnée à des choix particuliers de travaux et de professionnels. La manière dont les aides sont conçues a aussi des effets sur le type de copropriétés à même de voter des travaux de rénovation énergétique, et, au sein de celles-ci, sur les copropriétaires qui pourront payer les travaux. Les accompagnateurs interviewés sont partagés entre deux conceptions des aides à la rénovation énergétique. Certains, en particulier, les personnes travaillant au sein de bureaux d'étude ensembliers, considèrent que les efforts publics doivent se concentrer sur les copropriétés les plus faciles à rénover et qu'elles favorisent les projets de travaux les plus ambitieux.

Elles se disent satisfaites que tous les copropriétaires, y compris les plus aisés, bénéficient d'aides, car cela permet que le syndicat de copropriété ait de fait un intérêt commun. D'autres, des conseillers qui travaillent sur des territoires en difficulté ou pour des opérateurs de l'Anah souhaiteraient que les aides à la rénovation énergétique soient davantage redistributives et ciblent les copropriétés pour lesquelles peu de solutions existent. Ce qui semble en particulier faire débat est l'asymétrie dans l'obtention d'aides aux travaux ou de prestations intellectuelles en fonction de la capacité des copropriétés à faire des travaux alors même que les dispositifs publics visent justement à faire évoluer cette capacité au cours de l'accompagnement.

4. Le rôle des audits et diagnostics dans le projet d'une copropriété

Plusieurs instruments sont censés agir sur la capacité des copropriétés à s'engager dans la rénovation énergétique. Une partie vise à éclairer des copropriétaires sur l'état de leur immeuble et sur les travaux qu'ils doivent envisager à plus ou moins long terme. Les diagnostics de performance énergétique collectifs, audits énergétiques, audits globaux et diagnostics techniques globaux répondent ainsi à un même agenda politique de massification des rénovations énergétiques. Ces documents peuvent potentiellement agir sur trois moments-clés d'un projet de rénovation énergétique :

- Enclencher une première discussion entre copropriétaires et une prise de contact avec un professionnel ;
- Réduire le taux d'abandon en cours de projet, estimé à hauteur de 70% par l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC, communication personnelle, cité dans Ademe, 2018), notamment avant le vote de la maîtrise d'œuvre ;
- Maximiser l'ambition des travaux votés.

Deux grands types de documents peuvent être identifiés en relation avec les travaux de rénovation énergétique : les audits ou diagnostics qui portent seulement sur les aspects thermiques et énergétiques du bâti, parmi lesquels le DPE individuel, le DPE collectif et l'audit énergétique (1) ; et les diagnostics et audits globaux qui requièrent une dimension architecturale supplémentaire (2).

Diagnostics et audits énergétiques (1)

- **DPE individuel : entré en vigueur en septembre 2006**

Document créé par la loi du 13 juillet 2005, il doit obligatoirement être remis à l'acquéreur ou au locataire en cas de vente ou de location du logement, il fait partie du dossier de diagnostic technique (DDT) et est valable 10 ans¹. Il a fait l'objet de plusieurs transformations en 2019 et 2020 pour rendre sa méthode de calcul fiable et standardisée. Le DPE peut être réalisé par un diagnostiqueur immobilier indépendant qui réalise également les autres diagnostics du DDT ; les compétences requises sont définies par l'arrêté du 13 décembre 2011.

- **DPE collectif : entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021**

Rendu obligatoire par la loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », pour tout immeuble de moins de 50 lots disposant d'une installation collective (chauffage ou refroidissement).² Jusqu'en 2021, le DPE collectif pouvait remplacer un DPE à l'échelle de l'appartement. Cette disposition a été supprimée par la loi Climat & Résilience de 2021 et remplacée par la possibilité de générer un DPE à l'appartement lors de la réalisation d'un DPE collectif.

- **Audit énergétique : entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021**

Obligatoire au même titre que le DPE collectif pour les immeubles de 50 lots ou plus équipés d'une installation collective. Plus coûteux et plus long qu'un DPE, l'audit énergétique nécessite une visite des parties communes et d'une partie des logements ainsi qu'une enquête auprès des occupants. Les exigences vis-à-vis des professionnels certifiés pour les réaliser ne sont pas les mêmes que pour le DPE. L'audit énergétique peut être réalisé par un architecte, un thermicien ou un climaticien qui possèdent les compétences définies par l'arrêté du 28 février 2013. La réalisation des audits énergétiques réglementaires et des DPE collectifs devait avoir lieu pour les immeubles concernés entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2016 mais aucune sanction n'a jamais été prévue. La loi Climat & Résilience prévoit que l'obligation de réaliser un DPE collectif tous les 10 ans s'applique désormais à toutes les copropriétés, de manière échelonnée à partir de 2024.

¹ « Sauf les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024, et ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022 » (service-public.fr, 2021).

² Dont la date de dépôt de demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

Diagnostics et audits « globaux » (2)

- **Audit global**

Terme utilisé par l'Agence Parisienne du Climat, l'Ademe IDF, la Ville de Paris et le Conseil Régional d'Ile-de-France dans le cadre d'un dispositif de subvention nommé « Copropriétés : objectif climat ! » qui s'est déroulé de 2008 à 2014 sur le territoire parisien. Pour obtenir la subvention, les copropriétés devaient utiliser un cahier des charges spécifique comportant une analyse à la fois thermique et architecturale. En 2014, ce cahier des charges avaient fait l'objet d'ajouts, en particulier un volet « ingénierie financière » (APC, 2017).

- **Diagnostic technique global : entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017**

Créé par la loi Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 14 mars 2014, il est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans qui sont mis en copropriété, et pour les copropriétés faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité. L'APC et l'ARC ont également produit un cahier des charges indicatif pour les copropriétés qui souhaitent le réaliser comme première étape d'un projet de rénovation.

Lors d'un projet de travaux de rénovation énergétique, la réalisation d'un audit ou d'un diagnostic n'est pas obligatoire, même si elle est souvent recommandée. Les formats et les contenus peuvent fortement différer d'un projet à l'autre et certains acteurs publics ou associatifs tentent de définir des référentiels afin d'uniformiser les pratiques.

4.1. Du Diagnostic de performance énergétique au projet de rénovation en copropriété

Les obligations relatives au DPE interviennent à l'échelle d'un appartement : un DPE doit être réalisé lors de sa construction, son extension, sa vente ou sa location, si aucun DPE n'a été réalisé depuis 10 ans. En France, 28% des résidences principales font partie d'une copropriété (Anah, 2015 cité dans Ademe, 2018). Or, au sein de celles-ci, la rénovation énergétique requiert souvent une intervention sur les parties communes, donc un vote en Assemblée Générale. Lors des entretiens réalisés, les répondants émettent des hypothèses sur la manière dont les résultats d'un DPE à l'échelle de l'appartement pourraient conduire des copropriétaires à envisager des travaux.

Une hypothèse souvent discutée lors des entretiens est que le DPE, en particulier l'étiquette énergie, inciterait les propriétaires à rénover si le classement du bien avait un effet sur sa valeur. Comme évoqué précédemment, en 2020, les étiquettes énergie toutes choses égales par ailleurs impactaient peu le prix des appartements en Ile-de-France. Si les conseillers Faire et les opérateurs de l'Anah expliquent ce faible impact par des prix déjà extrêmement élevés, ils estiment néanmoins que la réforme du DPE, qui le rend plus lisible et plus fiable, pourrait à terme contribuer à une meilleure prise en compte de la performance énergétique lors de l'achat ou de la location d'un bien. Joseph de Courrèges, fondateur du bureau d'étude

Reanova, est convaincu que le nouveau DPE va permettre aux « mécanismes de marché de se mettre à l'œuvre et à l'Etat de pouvoir diminuer le montant des subventions » afin de « massifier sans exploser la dette publique ». Il perçoit l'information fiable transmise par le DPE comme une incitation alternative aux aides publiques. Il convient cependant de se demander comment le DPE pourrait avoir un effet sur le prix des logements en copropriété. L'interdiction de louer les logements les moins performants à partir de 2025 pourrait inciter de futurs propriétaires bailleurs à préférer acheter des logements ne risquant pas d'être à l'avenir interdits à la location, pour lesquels ils pourraient accepter des prix plus élevés. Néanmoins, faire reconnaître un logement comme indécemment suppose que le locataire saisisse la justice. Or, comme l'explique Guillaume Mounier, conseiller Faire, les locataires du parc privé qui habitent dans les logements les moins performants sont souvent des personnes en situation de précarité. Il estime que généralement « les locataires qui vivent dans ces logements (...) ont des parcours de vie qui font que ce ne sont pas des gens qui vont aller à la mairie pour se plaindre des moisissures ». En outre, les contraintes législatives ne concernent pas les propriétaires occupants. L'impact de cette interdiction sur la valeur des biens est donc difficile à prévoir.

Une autre hypothèse suggérée par les entretiens est que le nouveau DPE entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021 permettrait de rendre visible les bénéfices et les coûts de travaux d'une rénovation énergétique. Ainsi, pour Augustin Humbert, salarié de l'Agence Parisienne du Climat, le nouveau DPE est plus « parlant », plus « didactique ». Il émet l'hypothèse que plus de clarté pourra amener des copropriétaires à amorcer une action collective, notamment grâce au fait que les scénarii de travaux soient associés à des consommations énergétiques. Mais, selon Gabriel Vallan et deux conseillers Faire, la réduction de la facture énergétique est un argument qui fonctionne mal auprès de la plupart des copropriétaires. Les gains énergétiques ne permettraient de « rentabiliser » l'investissement qu'au terme d'une quinzaine d'années, un délai trop long pour beaucoup. Guillaume Mounier, de l'Alec Plaine Commune estime que l'argument du « retour sur investissement » est contre-productif : « c'est fini de dire aux gens qu'ils allaient faire des économies ». Les conseillers Martin Lhomme et Gabriel Vallan tiennent des propos similaires : il faudrait considérer la rénovation énergétique comme une dépense « nécessaire » comme l'est l'entretien d'une voiture. Si Joseph de Courrèges considère quant à lui que l'étiquette énergie aura à terme un effet sur la valeur du bien, il ne pense pas que les propositions de travaux auront des effets sur le passage à l'acte. Selon lui, les scénarii ne sont pas suffisamment précis :

C'est assez dur de raisonner en ratio sur une copropriété, d'une copro à l'autre, on peut arriver à des chiffres assez différents avec l'isolation par l'extérieur, ça dépend de beaucoup de choses, et donc j'ai peur que, vu les honoraires et les leviers d'action qu'on a sur un DPE que, du coup, ces préconisations de travaux soient un peu théoriques et pas suffisamment précises pour, à elles seules, on va dire, encourager le passage à l'acte. (J. de Courrèges, 28 octobre 2021)

Au-delà de l'imprécision des scénarii, l'hypothèse qu'une information communiquée sur un livrable conduirait des copropriétaires à s'organiser est questionnée par les expériences passées au niveau national comme francilien.

4.2. Leçons tirées des campagnes d'audits énergétiques passées

ANAH, AFME : le financement d'audits énergétiques comme instrument de recrutement des copropriétés

Le financement, en partie ou en totalité, des diagnostics thermiques a été le mode opératoire privilégié des opérations programmées de maîtrise de l'énergie menées par l'Anah et l'AFME³, durant les années 1980 (Bonaïti, 1988). Si la gratuité des diagnostics a facilité l'accord des copropriétés, la décision de travaux est demeurée très limitée. Selon Jean-Pierre Bonaïti (1988), les efforts des dispositifs se sont concentrés sur la promotion de l'expertise au détriment de la réception et de la compréhension des diagnostics par les maîtres d'ouvrage, ce qui expliquerait l'échec de ces campagnes. Lors de l'entretien avec Dominique Faure, celui-ci témoigne du peu d'effet des campagnes de diagnostics thermiques mises en place durant les années 1980 : « Le diagnostic était obligatoire pour faire les travaux, les gens faisaient le diagnostic après avoir fait les travaux, au moment du paiement de la subvention ». Un document présentant les caractéristiques énergétiques d'un bâtiment n'est donc sûrement pas la seule motivation des copropriétaires.

Loi « Grenelle I » : des obligations de réaliser un DPE collectif ou un audit énergétique

La loi n° 2009-967, dite « Grenelle I » a défini les premiers objectifs nationaux de réduction de la consommation d'énergie dans le bâti existant. Les mesures concernant les copropriétés étaient principalement des obligations d'information, telles que l'obligation de réaliser un audit énergétique ou un DPE collectif en fonction du nombre de lots et du type d'installation. Les communications institutionnelles suggèrent l'existence d'un lien de causalité entre information et maîtrise de l'énergie au sein d'une copropriété. Le site web du Ministère de la Transition écologique déclare par exemple que la loi « Grenelle I » :

A fixé les premiers objectifs nationaux en termes de réduction des consommations énergétiques du parc de bâtiments existants. Pour respecter ces objectifs, chaque copropriété doit être en mesure de connaître son état énergétique et les possibilités pour réduire ses consommations d'énergie. (Ministère de la Transition écologique, 2020)

Or, ce lien de causalité ne semble pas s'être vérifié. L'Ademe a consulté de nombreux acteurs de la rénovation énergétique notamment sur les effets des obligations mises en place par Grenelle I :

Le taux de passage à l'acte suite à un audit ou un DPE semble très faible, l'audit énergétique est jugé insuffisant par l'ensemble des acteurs. Sa seule vertu serait de mettre la question de l'énergie à l'ordre du jour de la copropriété. (Ademe, 2018).

³ Agence Française pour la Maîtrise de l'Energie, devenue l'Ademe

C'est aussi un constat qui est fait par les personnes interviewées concernant les premiers dispositifs incitatifs mis en place à Paris.

OPATB13 : des audits énergétiques offerts par la Ville de Paris

Toutes les copropriétés situées dans le 13^{ème} arrondissement et construites de l'après-guerre aux années 1980 pouvaient prétendre à un audit énergétique gratuit, lequel était pensé comme un instrument de recrutement des copropriétés pour qu'elles engagent ensuite des travaux. Sur 151 diagnostics financés, 36 projets de travaux seulement ont été votés. Thomas Vieceli de la direction de l'urbanisme de Paris explique ainsi que « financer un audit (...) c'était un cadeau un peu trop généreux ». Suite à l'OPATB13, la ville de Paris a cherché à transformer son mode opératoire « pour recruter des copropriétés plus volontaristes » et les trier avant qu'elles ne bénéficient d'un financement de la part de la collectivité.

L'information des copropriétaires, insuffisante pour motiver un projet collectif

Ainsi, selon les personnes interviewées, ces expérimentations passées montrent que la réalisation d'un audit ou diagnostic énergétique ne suffit pas à impulser un projet de rénovation énergétique au sein d'une copropriété. Une explication peut être trouvée dans l'étude collective réalisée pour le Puca par Lefeuvre et al. (2019), laquelle montre qu'un syndicat de copropriétaires n'envisage pas des travaux de rénovation énergétique sans qu'il y ait d'autres travaux à réaliser ou des installations à changer de manière assez urgente. C'est aussi un résultat des entretiens : la réalisation d'un DPE individuel, d'un audit énergétique ou d'un DPE collectif est rarement une motivation identifiée par les conseillers Faire chez les copropriétaires lorsque ceux-ci prennent contact avec la structure. Les copropriétaires peuvent être motivés par une amélioration de la performance énergétique de la copropriété sans qu'un diagnostic ou un audit ne soit à l'origine de cette préoccupation, ce sont plutôt des défaillances perceptibles dans leur quotidien qui la provoquent : « soit, c'est : « Nos charges augmentent » ; soit, c'est souvent : « On a notre ravalement à faire, on se pose la question... » ; « Notre chaudière commence à être ancienne » (...) Il y a aussi : « On a froid... » » (C. Dumenil, entretien, 9 septembre 2021). Mais pour la plupart des copropriétés, il n'y a pas de défaillances visibles concernant la performance énergétique. De ce fait, les copropriétaires ne voient pas la rénovation énergétique comme une nécessité, et ne considèrent pas que le fait de ne pas voter des travaux puissent provoquer des coûts.

Sur le volet de la rénovation énergétique, (...), la difficulté, c'est de mobiliser tout le monde sur des travaux, pour certaines personnes, qui ne sont pas nécessaires. C'est du confort, en vrai... Alors, je ne devrais pas dire ça comme ça... Enfin, il n'y a pas de danger, il n'y a pas de péril, etc. Certains copropriétaires ne voient pas l'intérêt, en fin de compte, de cette dépense, pour des raisons x ou y, qu'il faut respecter, d'ailleurs. Sur l'habitat dégradé, c'est différent, parce qu'il y a la menace du coercitif, en fait. (G. Vallan, entretien, 8 septembre 2021)

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, objectif principal des politiques publiques, n'est pas considéré comme un discours légitime pour convaincre les copropriétaires. Selon Gabriel Vallan, il faut mobiliser des arguments « au-delà de l'aspect écologique, (...) ça, c'est des volontés qu'on ne peut pas imposer à une assemblée ». Par conséquent, la première condition pour qu'une copropriété envisage d'améliorer sa performance énergétique est que d'autres travaux soient nécessaires, nécessité entendue comme une obligation légale contraignante ou une menace pour la pérennité de la copropriété. Charlotte Dumenil, conseillère Faire, explique qu'un projet de rénovation énergétique résulte généralement de ce qu'elle appelle un « effet d'aubaine ». Cet effet est entendu comme le fait d'embarquer des travaux d'amélioration énergétique du fait de l'existence de financements publics qui permettent aux copropriétaires d'avoir un reste à charge égal ou inférieur par rapport à un projet sans considération énergétique.

4.3. L'audit énergétique comme indicateur de la « maturité » des copropriétés

A partir de 2012, la ville de Paris met en place des appels à candidature pour sélectionner les copropriétés participant aux opérations programmées suivantes : OPA2D2E autour de la place de la République, OPATB du 19^{ème} arrondissement et le programme d'intérêt général (PIG) Eco rénouvons Paris. Si l'appel à candidature attire un grand nombre de syndicats de copropriété, il y a néanmoins un taux d'abandon élevé entre la réception de l'audit et le vote de la maîtrise d'œuvre. Ce constat est partagé par les différentes parties prenantes interviewées : Marine Sabatier, chargée d'opération à Urbanis, Sandra Ubrich, coordinatrice des opérateurs, Thomas Vieceli, coordinateur pour la ville de Paris et Augustin Humbert, de l'APC. Pour répondre à cette difficulté, la ville de Paris et ses partenaires ont mis en place en 2021 une nouvelle méthode de sélection des copropriétés lauréates. Désormais, les syndicats de copropriétaires doivent réaliser un audit énergétique avant d'intégrer l'opération : ce choix est justifié par la nécessité de faire une sorte de tri entre les conseils syndicaux capables de porter un projet, de convaincre les autres copropriétaires et les conseils syndicaux où il n'y aurait qu'une personne intéressée par la participation de la copropriété à ce type de programme. Dans le cadre de l'évolution du PIG, l'enjeu est d'effectuer ce tri avant que la copropriété ne soit envoyée vers l'opérateur, lequel est payé par la collectivité. Durant la phase d'audit, la copropriété sera accompagnée par l'APC, au même titre que tout particulier ayant besoin d'un accompagnement concernant les questions d'énergie.

Dans les copropriétés qui faisaient partie de Eco-Rénouvons Paris 1, il y en a beaucoup qui se sont désengagées vu l'ampleur des travaux, le coût... D'où notre rôle à l'APC d'avoir des projets plus précis, [maintenant] il faut que la copropriété ait fait un audit énergétique (...). Et donc que le projet soit beaucoup plus mature qu'il ne l'était auparavant, avant d'être envoyé vers un opérateur. (A. Humbert, APC, 27 juillet 2021)

La capacité à réaliser un audit énergétique est donc envisagée par les parties prenantes de Eco rénouvons Paris comme un indicateur de la probabilité que le syndicat de copropriété aille au bout de son projet de rénovation énergétique.

Dans un autre contexte d'accompagnement, le programme SARE organise une forme de sélection des copropriétés à travers les scénarios proposés par l'audit énergétique, lesquels sont associés à des gains énergétiques. Pour faire l'objet d'un accompagnement par un espace Faire au-delà de la réception de l'audit, le syndicat de copropriétaires doit s'engager à considérer un scénario auquel est associé un gain énergétique d'au moins 35%. A cette étape, il donne simplement un accord de principe mais, à l'étape suivante, c'est-à-dire au moment du vote des travaux, la copropriété n'aura plus le droit à un accompagnement pendant la phase de réalisation des travaux, si le gain énergétique estimé est inférieur à 35%. Les estimations des gains énergétiques organisent donc un tri entre les copropriétés qui sont prêtes à envisager une rénovation « performante » et les autres. Les audits peuvent permettre à la fois de mesurer la motivation des copropriétaires à mener un projet de travaux à son terme, et d'estimer l'ambition de ce projet en termes de performance énergétique. Les audits sont censés révéler les motivations des copropriétaires, mais les accompagnateurs considèrent qu'ils peuvent aussi avoir un effet transformateur.

4.4. La réalisation d'un audit énergétique, première étape du long « travail d'intéressement » (Brisepierre, 2016)

L'audit, étape nécessaire du projet ?

La réalisation d'un audit énergétique ou d'un DTG est souvent décrite comme la première étape d'un projet après la prise de contact avec les copropriétaires. Selon la conseillère Charlotte Dumenil, de l'Alec Ouest Essonne, un audit énergétique est réalisé « dans 80% des cas », avant de débiter une phase de conception. Pourtant, la métropole de Grenoble, souvent prise comme exemple par les pouvoirs publics (Ademe, 2018 ; Cit'ergie, 2020), a choisi de ne pas réaliser d'audit énergétique. Le PIG Mur Mur se concentre sur des immeubles construits entre 1945 et 1975, lesquels ont été construits de manière assez standardisée, ce qui permet de proposer les mêmes bouquets de travaux. Les aides sont progressives en fonction du niveau d'ambition. Le niveau minimum de travaux pour bénéficier du dispositif et des aides associées correspond à une isolation de toutes les façades et au remplacement des menuiseries des parties communes ; le deuxième niveau nécessite d'ajouter à ces travaux l'isolation des toitures et des planchers bas. Enfin, un troisième niveau, appelé « rénovation exemplaire » suppose de changer les vitrages privatifs et de mettre en place un système de ventilation. Ces scénarios ont été établis à partir des audits réalisés dans le cadre des premières opérations de rénovation énergétique à Grenoble, au début des années 2000.

On s'est rendu compte que les 40 audits disaient tous la même chose : quand on est sur un bâtiment non isolé de cette période-là, c'est l'isolation par l'extérieur qui est le plus efficace. Et donc c'est là que MurMur est né : la métropole s'est dit on va arrêter de faire des audits, on va tout de suite aller vers les travaux qui sont les plus efficaces pour ces bâtiments-là. (F. Plâtre, entretien, 26 juillet 2021).

Selon Frédéric Plâtre, ce mode d'action a permis de gagner du temps et de réduire les coûts pour les copropriétaires. C'est un constat qui est partagé par d'autres conseillers, comme Damien Dufay, salarié de l'Agence Parisienne du Climat.

Sur un petit bâtiment haussmannien, il n'y a pas 36 000 solutions, ça va être la toiture, la façade cour, les fenêtres, et puis peut-être un peu la ventilation, le chauffage... c'est des choses qui deviennent un peu standardisées, donc on n'a pas forcément besoin de dire à la copropriété : « perdez un an pour faire un audit ». (D. Dufay, entretien, 13 septembre 2021)

Ainsi, certains acteurs de l'accompagnement, situés sur des territoires où un type de bâti est courant voire majoritaire considèrent que l'audit énergétique ou global n'est pas toujours nécessaire pour connaître les solutions techniques disponibles. De plus, les coûts associés à un audit énergétique pourraient être une barrière à l'engagement des copropriétaires selon Guillaume Mounier, de l'Alec Ouest Essonne. Selon lui, lorsque la copropriété compte peu de lots, l'offre des bureaux d'étude est inadaptée à la demande des petites copropriétés car les audits énergétiques comprennent des coûts fixes importants liés aux visites sur site et aux différents calculs de gains énergétiques nécessaires. Le vote de l'audit énergétique serait donc « beaucoup plus compliqué quand la quote-part est de l'ordre de 1 000 euros par copropriétaire alors que dans des grandes copros, elle peut tomber à 100 ou 150 euros. », calcule Guillaume Mounier. Le programme SARE propose néanmoins aux syndicats de copropriétaires un forfait de 4 000 euros pour réaliser un audit énergétique, ce qui peut réduire de manière importante le reste à charge des copropriétaires. Néanmoins, le nombre de chèques-audit est limité et très variable selon l'agenda politique de la collectivité territoriale. Il serait intéressant d'observer à l'avenir si le chèque-audit est disponible pour toutes les copropriétés qui le demandent.

Les personnes travaillant à Ile-de-France Energies et à Reanova expliquent également que la réalisation d'un audit énergétique n'est pas systématique au sein des bureaux d'étude. Si les copropriétaires ont déjà fait un audit énergétique ou qu'ils sont pressés, ils peuvent directement passer à la phase de maîtrise d'œuvre conception. Joseph de Courrèges estime qu'un audit énergétique peut être remplacé par la phase de maîtrise d'œuvre conception si la MOE est attentive à laisser une marge de manœuvre aux copropriétaires : ils « étudie[nt] quand même un peu plus large, pour leur laisser un peu le choix, et que [les copropriétaires] se rendent bien compte des coûts, des intérêts, des inconvénients, qu'ils soient bien sûrs d'atteindre les 35 % de gain énergétique, etc. » (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021). En comparaison avec un audit énergétique classique, les propositions faites par Reanova au moment de la conception donnent le « même niveau d'informations » aux copropriétaires mais sans étudier des scénarios que ceux-ci « ne retiendront jamais ». Alain Desprairies d'Ile-de-France Energies a le même discours : « On fait un diagnostic de l'état de la copropriété un peu plus poussé, parce qu'il n'y a pas eu d'audit, mais on n'est pas obligés de passer par la case audit ». Alain Desprairies et Joseph de Courrèges, tout comme les conseillers Faire cités précédemment, considèrent que ne pas faire d'audit énergétique permet de réduire la durée d'une rénovation énergétique en copropriétés, perçue comme un des obstacles pour finaliser un projet.

La différence entre les conseillers Faire et les personnes travaillant dans des bureaux d'étude est que, pour les premiers, le besoin d'un audit énergétique dépend du type de bâti, tandis que, selon les seconds, il dépend de la motivation apparente des copropriétaires. Alain Desprairies, lequel dirige un bureau d'étude, considère que la phase d'audit n'est pas nécessaire lorsque les conseillers sont « contactés par des copropriétaires qui ont très envie de faire des travaux ». Mais c'est aussi le constat de Charlotte Dumenil de l'Alec Ouest Essonne, également Espace Faire. Selon elle, « des fois, il n'y a pas besoin parce qu'on sait qu'il y a besoin de faire, et à ce moment-là, on fait tout ». Autrement dit, si les copropriétaires semblent convaincus de la pertinence d'une rénovation énergétique, la réalisation d'un audit n'est pas indispensable, et la maîtrise d'œuvre conception proposera de traiter le maximum de postes de travaux. Cependant, le constat n'est pas partagé par tous. Pour la coordinatrice du programme Eco-rénovons Paris, ne pas réaliser un audit « est une hérésie », elle estime qu'« on ne peut rien faire sans audit ». Au-delà de l'identification des solutions adaptées, l'audit est selon elle une étape essentielle car « c'est vraiment le premier exercice qui permet aux copropriétaires de se projeter dans le scénario de travaux ».

Des effets variables selon le syndicat de copropriété

Ainsi, que les personnes interrogées considèrent ou ne considèrent pas l'audit énergétique comme une phase obligatoire, de nombreux arguments se réfèrent à la temporalité du projet de rénovation énergétique et à la manière dont les copropriétaires envisagent celui-ci. Pour Alain Desprairies, de Ile-de-France Energies, l'audit « permet de sensibiliser les copropriétaires au besoin de travaux et aux perspectives de travaux et notamment d'économies d'énergie ». L'étape de l'audit allonge la durée du projet, mais ce temps long peut aussi être nécessaire afin de « préparer » les copropriétaires.

Donc souvent, il y a la phase d'audit qui sert, oui, à donner des chiffres, mais aussi à préparer les copropriétaires. (...) Après on va faire une étude conception (...) Donc il y a déjà deux ans qu'on parle de travaux, donc les gens sont un peu plus prêts. (C. Dumenil, 9 septembre 2021)

L'audit est donc la première étape de ce que Gaëtan Brisepierre, faisant référence au travail de Michel Callon (1986) sur la domestication des coquilles St-Jacques à Saint-Brieuc, appelle le « travail d'intéressement ». Dans le contexte de la rénovation énergétique, l'intéressement débute par la création de liens de confiance entre les responsables de la copropriété et les professionnels (Brisepierre, 2016, p.6). Gaëtan Brisepierre remarque que l'engagement demandé aux copropriétaires est « progressif » (ibid., p.7). Au vu des entretiens réalisés, les professionnels adaptent le rythme des sollicitations au degré de maturité de la copropriété vis-à-vis d'un projet de travaux. Selon les accompagnants, une copropriété « mature » correspondrait à une proportion significative de copropriétaires favorables aux travaux mais aussi à la présence d'un groupe de copropriétaires en capacité d'y consacrer du temps et souhaitant jouer un rôle d'intermédiaires entre professionnels et le reste des copropriétaires (A. Humbert, entretien, 27 juillet 2021). L'audit énergétique est donc surtout justifié par les relations qu'il permet de créer au cours de sa réalisation. En effet, l'audit suppose que les copropriétaires échangent à son propos pour obtenir un vote en Assemblée Générale. Il

implique aussi des discussions entre l'accompagnant et les responsables de copropriété. La confiance ainsi créée permettra par la suite à l'accompagnant de *prescrire* plus ou moins explicitement des solutions techniques et des critères d'évaluation et de choix. Le « travail d'intéressement » décrit par Briseperrière (2016) et observé lors de ce terrain particulier, peut être rapproché des notions de « prescription technique » et de « prescription de jugement » développées par Armand Hatchuel (1995).

Il est néanmoins surprenant que certains acteurs, comme la coordinatrice de Eco rénovons Paris, considèrent que l'audit est absolument nécessaire tandis que le bureau d'étude Reanova assure ne quasiment plus passer par cette phase. Une explication plausible est que dans le cas d'offres marchandes « tout-en-un » telles que proposées par les bureaux d'étude étudiés, la signature d'un devis concernant une première phase d'accompagnement constitue déjà un engagement pour les copropriétaires. Elle permet donc une forme de sélection qui est effectuée par la réalisation d'un audit énergétique dans le cadre des dispositifs d'accompagnement financés par la puissance publique (nouveau PIG de la ville de Paris ; programme SARE).

L'audit comme instrument de l'accompagnement

Au-delà des différences évoquées, tous les répondants insistent sur le fait que, pour qu'un audit conduise à une poursuite de projet, la réception du livrable doit être accompagnée par des professionnels capables d'expliquer les possibilités qui s'offrent au syndicat de copropriétaires et leurs conséquences en termes de coûts et d'aides.

Les résultats de l'audit, en général, on a trois scénarios (...) du moins ambitieux au plus ambitieux en termes de rénovation énergétique. Et donc, nous, ce qu'on va expliquer aux copropriétaires, c'est tel scénario, on peut débloquer telle subvention. Voilà. Donc ça, on ne leur dit pas quoi choisir, mais au moins, on leur dit à quoi ils ont droit avec tel scénario. (G. Mounier, 23 juillet 2021)

Un bon exemple est le contexte de création du bureau d'étude Reanova. Face à l'obligation d'audit pour les grandes copropriétés, les fondateurs ont estimé que l'obligation d'audit énergétique seule ne servirait à rien. Ils ont souhaité proposer cette prestation « pour utiliser ce moment de réflexion pour entraîner des copropriétaires à faire des travaux » (J. de Courrèges, entretien 28 octobre 2021). L'entreprise n'a jamais eu de bénéfices sur la réalisation d'un audit car leur modèle économique s'appuie sur leur capacité à « entraîner » un projet de travaux (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021). L'audit est donc une forme de produit d'appel, qui s'insère dans un travail d'équipe « multi compétences » auquel participe un ingénieur thermicien, un architecte et un ingénieur financier. Néanmoins, selon Alain Desprairies, l'un des dirigeants d'Ile-de-France Energies, si l'audit énergétique et un accompagnement approprié peuvent permettre qu'une copropriété vote des travaux performants, il faut néanmoins que la copropriété soit dès le début un minimum intéressée par l'amélioration de sa performance énergétique.

Si on a par exemple une copropriété qui vient nous voir en disant : « moi, je veux faire l'audit, parce qu'il est obligatoire et qu'on ne l'a jamais fait, mais de toute façon, on ne fera pas de travaux », on décline. (A. Desprairies, entretien 12 août 2021).

Tensions entre intéressement et baisse des coûts

Les entretiens réalisés montrent une diversité de discours sur la nécessité de réaliser un audit formel ou la possibilité d'étudier des scénarios directement en phase de conception. Ces différences entre modes opératoires semblent être fonction des articulations variables entre marché et dispositifs publics. En effet, lorsque l'accompagnement est financé par de l'argent public, l'État ou la collectivité cherche des mécanismes pour maximiser le nombre de copropriétés qui votent et réalisent des travaux par rapport à l'argent public investi, tout en tenant compte du fait que la demande de rénovation énergétique en copropriété ne préexiste pas et qu'un « travail d'intéressement » est nécessaire.

Les acteurs interrogés semblent néanmoins en accord sur un point : de nombreuses variables doivent être « révélées » (C. Dumenil, entretien, 9 septembre 2021) car les copropriétaires n'en ont pas conscience *a priori* : aides potentielles, gains énergétiques, professionnels auxquels avoir recours, etc. Sans cette médiation, les copropriétaires risqueraient de ne pas aller jusqu'au bout des travaux ou de choisir le scénario le moins couteux, et potentiellement de mauvaise qualité. Sur ce point, le marché des travaux de rénovation énergétique fonctionne comme le marché des voitures d'occasion décrit par Akerlof (1970). Le diagnostic de performance énergétique, même dans sa nouvelle forme, ne serait pas suffisamment précis pour réduire les asymétries d'information propres au marché de la rénovation énergétique (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021). Frédéric Plâtre (Alec grenobloise) et Joseph de Courrèges (Reanova) considèrent néanmoins que la réforme du DPE irait dans le bon sens si elle était ensuite suivie par une homogénéisation des méthodes de calcul de la performance énergétique. Aujourd'hui, trois méthodes de calcul sont utilisées pour chaque audit réalisé : une méthode pour les étiquettes énergie, une méthode pour calculer le gain énergétique en pourcentage et une méthode pour estimer quelles pourraient être les économies réelles pour le syndicat de copropriétaire. Un avancement serait, selon l'un des fondateurs de Reanova, d'utiliser une seule méthode pour les différents usages que l'audit peut avoir : « ça irait dans le sens d'une simplification, d'une plus grande lisibilité, d'une baisse des coûts... » (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021). Ainsi, un des intérêts de la récente réforme du DPE serait de mettre sur la table une méthode qui, selon les personnes interrogées, pourrait convenir pour les différents usages des diagnostics et audits énergétiques et globaux.

Certains discours concernant l'accompagnement mettent en exergue un enjeu qui est que des prestations marchandes soient disponibles à un prix pour lequel les copropriétaires ont une propension à payer. Cela suppose néanmoins que les copropriétaires voient déjà un intérêt à avoir recours à une telle prestation, et qu'ils aient conscience de l'existence d'asymétries d'information. Le cas échéant, ils auront besoin d'une « prescription de fait » seulement. Lorsque les copropriétaires veulent simplement réaliser un ravalement de façade, ils ne vont pas payer un accompagnement pour refaire l'ensemble de leur isolation, dans ce cas

d'autres formes de prescription (« de jugement », « technique ») peuvent être utiles et doivent être financées, au moins dans un premier temps, par un tiers (Hatchuel, 1995). Les propensions à payer et les besoins différenciés des copropriétés expliquent en partie pourquoi de multiples agencements publics-privés coexistent.

5. Formes de rencontre entre l'offre et demande

Les rapports sur la rénovation énergétique en copropriété demandent la création d'un guichet et d'un accompagnateur unique. Or, la diversité des configurations actuelles rend la mise en place d'un système d'accompagnement uniforme difficile à imaginer. En guise d'illustration nous présenterons ici 3 idéaux-types de montages mêlant marchés publics et contrats privés.

5.1. Des rénovations réalisées dans le cadre de marchés publics : exemple de Paris

Un premier agencement d'acteurs est nommé de manière générique « opération programmée ». Une ou plusieurs collectivités territoriales signent une convention avec l'Anah, l'Etat et parfois l'Ademe afin de mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), une opération programmée d'amélioration des bâtiments (OPATB) ou un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG).

Histoire des opérations programmées

Cette manière de créer une demande pour les travaux de rénovation énergétique est une transposition de l'action publique sur le bâti dégradé. Les premiers partenariats de l'Anah avec des collectivités territoriales sont mis en place en 1977 sous la forme d'OPAH. Selon Gilles Debizet (2011), un volet thermique est ajouté à ces opérations à partir des années 1990. En février 2002, l'Ademe et l'Anah lancent un appel à projet pour encourager les collectivités à mener des opérations ciblant spécifiquement la performance thermique du bâti, appel à projet qui prend la forme d'OPATB. Ce partenariat entre les deux agences gouvernementales permet aux propriétaires modestes et aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'aides majorées de la part de l'Anah tandis que l'Ademe cofinance les études préalables et certaines installations. Les OPATB ont permis d'expérimenter des méthodes d'accompagnement sur des quartiers ciblés, avant d'être remplacées par des programmes d'intérêt général concernant des territoires plus étendus. L'exemple des opérations programmées de la ville de Paris permet de retracer l'évolution de ces modes opératoires incitatifs depuis le premier plan climat à Paris en 2004.

Etude de cas : rénovation énergétique des copropriétés à Paris

Dans le cadre d'une opération programmée, certaines prestations sont choisies et financées par les pouvoirs publics ; la stratégie est de différer la rencontre entre une offre marchande et la demande du syndicat de copropriétaires pour que celui-ci ait le temps de discuter du projet avant qu'un vote en Assemblée Générale

ait lieu. Les entretiens menés à propos des OPATB et du PIG de la Ville de Paris révèlent les tensions qui résultent de cet agencement. D'un côté, l'animation territoriale vise à sensibiliser un public aux bénéfices de la rénovation énergétique en utilisant divers produits d'appels : formations, conférences, prestations gratuites. De l'autre, la rationalisation de l'argent public implique des réajustements permanents afin de maximiser le nombre de travaux performants réalisés pour chaque action d'animation. Au fur à mesure des opérations programmées, plusieurs manières de concilier ces deux objectifs ont été expérimentées. Ainsi, dès 2008, une subvention à l'audit énergétique appelée « Copropriétés : Objectif Climat ! » fait l'objet de 320 demandes de 2008 à 2015. Les copropriétés ayant réalisé un audit dans ce cadre peuvent ensuite être accompagnées par l'Agence Parisienne du Climat lors de la réalisation d'études puis bénéficier d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage financée à hauteur de 70%. Si ce dispositif permet la réalisation d'un nombre important de diagnostics, seule une minorité parmi les 51 projets de travaux votés conduit à des gains énergétiques significatifs (Mairie de Paris, 2016).

Le diagnostic thermique comme produit d'appel fut également utilisé dans le cadre de l'OPATB du 13^{ème} arrondissement. Un opérateur missionné par un marché public, le PACT de Paris (devenu SOLIHA) accompagne le syndicat de copropriété dans l'animation et le montage administratif du projet. Si 151 diagnostics thermiques ont été réalisés, soit 44% des copropriétés éligibles, seulement 36 projets de travaux ont été votés, parmi lesquels seuls 13 programmes de travaux ont permis un gain énergétique d'au moins 25% selon le calcul de l'étiquette DPE (Mairie de Paris, 2016). Par la suite, la municipalité a cherché à mettre en place un mode opératoire permettant de sélectionner les copropriétés les plus motivées en amont de la réalisation du diagnostic afin de diminuer le taux d'abandon au cours de l'opération.

L'opération programmée suivante se base sur un appel à candidatures à destination des copropriétés situées autour de la place de la République. Selon Thomas Vieceli, coordinateur de la transition écologique de l'habitat à la Ville de Paris, l'intérêt est double : l'appel à candidature permet de rassembler des informations importantes sur la copropriété à travers la constitution d'un dossier, et d'inciter le syndicat de copropriétaires à anticiper la réorganisation interne nécessaire pour conduire un tel projet, dont la première étape est de désigner un interlocuteur représentant la copropriété auprès de la ville de Paris. Selon ce fonctionnaire territorial, ce processus de sélection, couplé à un intense travail d'animation mené par l'APC, ont permis de mobiliser une large partie des habitants du quartier de République, sans pour autant que cela permette la réalisation d'un volume important de travaux. Deux difficultés ont été identifiées : l'impossibilité, en raison de la valeur patrimoniale des façades, de mobiliser les aides de la ville, dirigées vers des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ; et la faible proportion de ménages pouvant bénéficier des aides de l'Anah, réservées aux ménages dits modestes ou très modestes. L'OPATB du 19^{ème} arrondissement, qui a eu lieu à partir de 2014, aurait mieux fonctionné en raison d'un nombre important de copropriétés construites durant la période 1945-1975 et d'une proportion de ménages modestes ou très modestes plus élevée (T. Vieceli, entretien, 13 septembre 2021).

À partir de 2016, le programme d'intérêt général Eco-rénovons Paris intègre les OPATB en cours et s'adresse désormais à l'ensemble des copropriétés parisiennes. L'objectif affiché est d'accompagner 1 000

immeubles dont 300 s'engageraient dans un programme de travaux. L'aide de la ville aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur est remplacée par une aide délivrée sur critères sociaux (aux syndicats de copropriétés dont 20% des copropriétaires seraient éligibles aux aides de l'Anah), progressive en fonction des gains énergétiques estimés. Selon Thomas Vieceli, les résultats du programme ont dépassé leurs attentes, même si, comme décrit précédemment, le taux d'abandon entre la réalisation d'un audit et le vote d'une maîtrise d'œuvre conception demeurerait élevé (M. Sabatier, entretien, 8 septembre 2021 ; S. Ubrich, entretien, 27 octobre 2021). Pour corriger ce problème dans le nouveau programme appelé Eco-rénovons Paris « socle », les différents partenaires ont décidé de demander aux copropriétés de réaliser un audit énergétique avant que leur candidature ne soit évaluée par le comité de sélection.

Cette nouvelle condition vise à s'assurer de l'implication du conseil syndical et de leur capacité à mobiliser le reste de la copropriété. Les copropriétaires sont accompagnés durant la réalisation de l'audit par l'Agence Parisienne du Climat et non par un opérateur comme c'était le cas auparavant. La division du travail entre l'Agence Parisienne du Climat et les opérateurs est une manière de gérer la tension inhérente aux opérations programmées : l'APC s'occupe d'informer, sensibiliser et encourager les copropriétaires tandis que les opérateurs accompagnent les copropriétés sélectionnées sur la base de leur motivation et ce jusqu'à la réception des travaux. La coordinatrice des opérateurs du PIG de la Ville de Paris considère que la sensibilisation et l'accompagnement des copropriétaires sont deux tâches bien distinctes dans le cadre des opérations programmées :

Très concrètement, on n'est pas missionnés pour ça, en fait, ça demanderait un travail énorme, et le dispositif n'est pas calibré pour ce travail de sensibilisation des copropriétaires parisiens, et donc l'objectif de faire une AG où chaque copropriétaire se soucie de rénovation, c'est le rôle de l'Agence parisienne du climat. (S. Ubrich, 27 octobre 2021)

La ville de Paris semble vouloir éviter que les opérateurs payés par l'argent public dans le cadre d'opérations programmées s'occupent de copropriétés qui ont peu de chances de réaliser des travaux performants. Une solution trouvée pour l'instant est que la réalisation d'un audit énergétique ait lieu avant qu'une copropriété ne soit intégrée à l'opération programmée, afin de favoriser les copropriétés capables de s'organiser et de voter une première prestation marchande. L'hypothèse peut donc être faite que ce sont les copropriétés les plus motivées qui bénéficieront de ce dispositif public. Or, il y a aussi un enjeu à ce que les accompagnateurs financés par l'argent public ne concurrencent pas les formes d'accompagnement marchands qui tentent de se développer.

5.2. Des rénovations réalisées dans le secteur « diffus »

De manière parallèle aux dispositifs publics décrits ci-dessus, la possibilité d'un accompagnement dans le cadre d'une prestation marchande s'est développée. Cette prestation, bien qu'elle ne fasse l'objet d'aucune définition légale, est souvent désignée par le terme générique d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). Depuis 2021, l'obligation pour les syndicats de copropriété de recourir à une AMO pour obtenir l'aide Ma Prime Rénov copropriété (MPR copropriété), a engendré une demande croissante pour ce type de prestations. MPR copropriété est la première aide à s'adresser à l'ensemble des syndicats de copropriété sans condition de statut ni de ressource. Dans le contexte d'une rénovation énergétique en copropriété, l'assistant à la maîtrise d'œuvre accompagne le syndicat de copropriétaires, à sa demande, dans la conception et la réalisation des travaux. Il ne prend aucune décision, il vient seulement suppléer aux compétences que le maître d'ouvrage n'a pas. Contrairement au maître d'œuvre ou au délégataire de la maîtrise d'ouvrage, il n'a pas besoin d'une assurance particulière pour exercer outre la responsabilité civile professionnelle. Cette offre a été développée par trois types d'acteurs : des maîtres d'œuvre qui proposent un accompagnement intégré ; des bureaux d'étude spécialisés sur la copropriété ; des opérateurs qui ont des offres marchandes en parallèle de leur participation à des marchés publics.

Des prestations marchandes développées par les opérateurs de l'Anah

Des offres d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sont proposées par Soliha et Urbanis. L'un des salariés d'Urbanis estime que le développement de prestations marchandes a pour objectif d'assurer la pérennité de l'entreprise face à la baisse des budgets des collectivités locales.

Pourquoi on est allés sur le marché diffus ? Aussi pour sécuriser un petit peu la structure, parce que... enfin, ce n'est pas forcément vrai à Paris, quoi que... les budgets des collectivités baissent, quand même, si on regarde une certaine tendance nationale, donc c'est une forme de protection de l'entreprise, éviter de ne dépendre que des commandes publiques, en fait. (G. Vallan, entretien, 8 septembre 2021)

L'offre marchande du mouvement Soliha a d'abord été développée au sein de l'association locale Soliha 75-92-95 avant que l'expérience ne soit diffusée à d'autres associations du réseau grâce à la fédération. Selon Mélodie Pomar, la prestation a été créée car il y avait une demande des copropriétés situées sur des territoires sur lesquels l'association était implantée du fait des opérations programmées.

On était bien ancrés sur certains territoires, historiquement, qui sont liés à nos opérations. (...) Et à un moment donné, on a des copropriétés qui nous ont dit : « On n'est pas dans une opération, mais on veut quand même être accompagnés, et on est prêts à vous payer pour le faire, parce qu'on sait que vous le ferez bien. » Et c'est là où la question s'est posée de dire : on va développer une offre. (M. Pomar, entretien, 17 septembre 2021)

Ainsi, une demande pour des offres marchandes aurait émergé grâce à une confiance portée par les copropriétaires à des acteurs parapublics très liés à l'action publique territoriale. Ces témoignages permettent de comprendre la lecture des problématiques des copropriétés que font les opérateurs de l'Anah rencontrés. Ils insistent sur la méfiance des copropriétaires vis-à-vis des professionnels de la rénovation comme l'un des principaux obstacles à la rénovation, une méfiance qui serait justifiée car les copropriétaires ont peu de moyens pour évaluer la qualité des prestations en amont du vote des travaux.

AMO intégrée à la MOE

Comme l'explique Gaëtan Brisepierre (2020), la rénovation énergétique constitue une opportunité de nouveaux débouchés pour les cabinets d'architecture et les bureaux d'étude thermiques. Certaines agences d'architecture se sont en effet spécialisées sur la rénovation énergétique en copropriété en intégrant un ingénieur thermicien et des compétences d'ingénierie financière. Ils proposent une offre « tout-en-un » qui aurait l'avantage de réduire le nombre d'interlocuteurs pour les syndicats. Par ailleurs, les bureaux d'étude thermique ont bénéficié des obligations du Grenelle de l'environnement. L'audit énergétique a ainsi été utilisé par Reanova comme un produit d'appel sur lequel l'entreprise ne faisait pas de bénéfices pour ensuite démontrer à la copropriété de quelle manière un projet de rénovation énergétique pouvait leur être bénéfique économiquement. L'intégration des différents métiers à l'entreprise s'est néanmoins faite de manière progressive. Lorsque Reanova a été créé, l'entreprise sous-traitait les calculs thermiques au bureau d'étude « Pouget consultant ». Reanova réalisait les préconisations de travaux, le chiffrage, le diagnostic architectural et l'ingénierie financière. Joseph de Courrèges justifie la décision qui a été prise par la suite d'embaucher des ingénieurs thermiciens par le fait que cela permettait de réduire les coûts d'information et de coordination. De la même manière, Ile-de-France Energies, au moment de sa création, ne s'occupait que de la partie relative au financement et sous-traitait le reste. Un autre exemple est le bureau d'étude thermique Sénova qui a progressivement intégré des compétences architecturales et d'ingénierie financière. La perception de la demande par les bureaux d'étude thermiques tels que Reanova et Ile-de-France Energies semble assez différente de celle des opérateurs de l'Anah. Pour eux, l'enjeu est davantage de rendre la rénovation énergétique plus simple et plus rentable que d'assurer la présence d'un tiers indépendant du marché. Joseph de Courrèges considère que l'offre d'AMO seule est beaucoup moins efficace qu'une solution « centralisée ».

Notre constat, c'est que c'est beaucoup moins efficace, on a déjà fait des projets avec Urbanis et avec Soliha, et en fait, on perd beaucoup de temps et d'informations et d'énergie, finalement, à devoir faire circuler toute cette information, à courir après les erreurs, les écarts, c'est compliqué. (J. de Courrèges, entretien, 28 octobre 2021).

Les deux types d'offres défendent donc des visions complètement différentes de la demande. Les opérateurs de l'Anah qui ont développé une prestation d'AMO autonome estiment que la demande des copropriétaires est que l'accompagnant soit le plus indépendant possible des autres professionnels, et donc digne de confiance. Pour eux, il importe peu que ce soit un interlocuteur supplémentaire et que les informations aient

à circuler d'un professionnel à un autre, au contraire, cela permet de vérifier leur exactitude. Les bureaux d'étude ensembliers estiment que la demande des copropriétaires est que l'accompagnant absorbe la complexité des projets de rénovation énergétique pour que celle-ci ne pèse pas sur eux directement.

5.3. Des rénovations accompagnées par les Espaces Info Energie

Lorsqu'une copropriété est accompagnée par des conseillers payés par le programme SARE, celle-ci n'a pas besoin de voter cette prestation. La rencontre avec une offre marchande a lieu si la copropriété réalise un audit énergétique ou si elle décide de payer une maîtrise d'œuvre conception, et enfin lors du vote des travaux. Les Espaces Faire, anciennement Espaces Info Energie, n'étaient pas destinés, au moment de leur création, à fournir un accompagnement des copropriétaires. Cette mission a été redéfinie en fonction de l'agenda politique et progressivement dirigée vers les questions de logement. Les nombreux changements d'appellation retracent l'évolution de la mission et révèlent la volonté de la rendre plus identifiable par le grand public.

Un resserrement thématique autour la rénovation du bâti

La création d'espaces d'information sur la maîtrise de l'énergie, les énergies renouvelables et le réchauffement climatique s'inscrit dans un contexte d'augmentation du prix des énergies au début des années 2000. Le programme national d'amélioration de l'efficacité énergétique (PNAEE, 2000) acte la mise en place d'un réseau de *Points Info Énergie*, dont le développement est confié à l'ADEME en partenariat avec les collectivités. Le réseau prend appui sur des associations préexistantes d'origine militante, dont l'activité est qualifiée de « mission de service public ». Cette mission est cofinancée par l'Ademe et la région. Au début du déploiement de ce service, plusieurs secteurs sont ciblés (information sur les mobilités douces, écogestes, etc.). Mais, à partir du Grenelle de l'environnement en 2007, le gouvernement identifie le bâtiment comme un gisement important d'économies d'énergie. Par conséquent, l'activité des Points Info Énergie, renommés Espaces Info Energie (EIE), est progressivement recentrée sur la rénovation énergétique et thermique. En 2009, une campagne de communication sur les éco prêts à taux zéro contribue à visibiliser les EIE. Puis, en 2013, le Plan de rénovation énergétique de l'habitat prévoit la création d'un nouveau dispositif, les Points rénovation info service (PRIS). Ce terme désigne à la fois les Espaces Info Energie, les Adil et les antennes de l'Anah ; ils peuvent tous être contactés grâce à un même numéro national. Les particuliers sont ensuite redirigés vers la structure appropriée en fonction de leurs caractéristiques géographiques et financières.

Une évolution des activités de l'information à l'accompagnement

L'expression "Service public de la performance énergétique" apparaît pour la première fois dans la loi Brottes en 2013. L'année suivante, l'Ademe, en partenariat avec six régions, lance des appels à manifestation d'intérêt à destination des collectivités qui souhaiteraient créer des "plateformes territoriales de la rénovation énergétique" (PTRE). Ce nouveau dispositif vise à généraliser des initiatives locales

d'accompagnement telles que le programme Mur Mur (agglomération grenobloise) ou la Société d'Économie Mixte Énergies POSIT'IF (région IDF). Les plateformes sont pensées comme un approfondissement des missions des EIE pour offrir aux ménages un accompagnement dans la mise en œuvre de leur projet, permettre à l'offre de se structurer, et mobiliser de nouvelles formes de financements. Contrairement à la mission d'EIE définie dans une charte nationale, les PTRE peuvent proposer des services très variés : réalisation de plans de financement, d'audits énergétiques, ou suivi d'un chantier du début du projet à la livraison des travaux (AN, 2021). La loi de transition énergétique pour la croissance verte (2015) définit *a posteriori* le "service public de la performance énergétique de l'habitat" comme s'appuyant "sur un réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique". L'activité de ces plateformes est censée couvrir le territoire d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, pour que des solutions de rénovation soient proposées sur l'ensemble du territoire français (article L232-2 du Code de l'énergie, J.O., 25 août 2021).

Des tensions entre communication nationale et ancrage local

Enfin, l'Ademe crée en 2019 la marque FAIRE (Faciliter, accompagner et informer pour la rénovation énergétique) afin de visibiliser les 400 espaces de conseil qui constituent le service public d'information et de conseil déjà existant. Un site internet et une ligne téléphonique uniques permettent de distribuer les sollicitations vers les structures locales. Une importante campagne de communication est déployée à cette occasion. Cette tentative de faciliter l'accès du grand public à ce service a pu au contraire créer de la confusion. Un rapport de l'Assemblée des Communautés de France pointe que la communication nationale sur la marque Faire s'est heurtée à l'activité d'animation territoriale de certaines Adec dont l'identité est déjà consolidée au niveau local (2021). De plus, un rapport d'information destiné à l'Assemblée nationale pointe le fait qu'aucune échéance n'ait été fixée pour le déploiement de ce « service public » sur l'ensemble du territoire (AN, 2021). Bien que le financement de ce service ait été confié aux régions et aux intercommunalités, l'engagement de ces échelons est très variable.

Des changements ont également eu lieu au niveau du pilotage et du financement de cette mission de service public. Depuis le 1^{er} janvier 2021, le programme SARE (Service d'accompagnement à la rénovation énergétique) remplace la part du financement délivré par l'Ademe par un financement à l'acte au moyen de Certificats d'Économie d'Énergie complété par des financements de la région ou de l'intercommunalité. Selon Mélodie Pomar de Soliha, le Service d'Accompagnement à la rénovation énergétique a été mis en place car l'Ademe cherchait à se désengager du financement des espaces de conseil, l'agence ayant pour objectif de financer des expérimentations et non des dispositifs sur le long terme.

Alors, le Sare, le Service d'accompagnement à la rénovation énergétique, quand ça s'est lancé, ça a été assez complexe, parce que, en fait, ça vient des espaces Infos-Energie, qui étaient en diminution de subventions, et on était même dans un moment où on se disait : ça va disparaître. Donc il y a plein de gens qui étaient partis, ça s'était réduit en taille. (M. Pomar, entretien, 17 septembre 2021)

Mélodie Pomar, salarié de l'association Soliha 75 92 95, fait ici allusion à la croissance de l'activité des conseillers Faire durant l'année 2021, qui a conduit à des situations de tensions au sein des structures. La croissance des demandes d'actes de conseil est notamment expliquée par la communication massive à propos de Ma Prime Rénov copropriété, à laquelle les conseillers n'avaient pas pu se préparer (M. Pomar, entretien, 17 septembre 2021). Le 4 mai 2021, le Cler a annoncé ne pas participer aux rencontres annuelles du réseau pour pointer l'insuffisance des financements dans le cadre du programme SARE face à l'augmentation de la demande suite à la communication nationale massive sur l'aide Ma Prime Rénov'. Selon Eric Pages, salarié du Cler, la mise en place d'un financement à l'acte ne peut que conduire à ce type de situation : « la surchauffe actuelle du réseau Faire n'est pas étrangère à ça. ». La mission d'information sur la rénovation thermique des bâtiments à l'Assemblée nationale a également pointé que ce nouveau système de financement ne permettrait pas la création de nouvelles structures, pourtant nécessaire face à la croissance des demandes (AN, 2021).

Description des « actes métier » – Programme SARE

Un document appelé "guide des actes métiers" (Ademe, 2021) définit la typologie des actes de conseil, leur durée et le financement correspondant en tenant compte de la spécificité de l'accompagnement d'un syndicat de copropriétaire par rapport à un propriétaire seul. Les deux premiers actes, appelé « A1 » et « A2 » correspondent respectivement à une information de premier niveau et à un conseil personnalisé, financé à hauteur de 8 et 50 euros. Puis l'acte A4 et A4bis sont des accompagnements du syndicat de copropriété en phase de conception et en phase de réalisation des travaux, pour lesquels l'espace FAIRE reçoit 4 000 et 8 000 euros. L'acte A4 bis n'est pas censé être réalisé par l'espace FAIRE à moins qu'aucune structure n'ait les compétences requises sur son territoire. Le financement d'actes d'accompagnement montre que ce rôle est identifié comme nécessaire par les pouvoirs publics pour mener des projets de rénovation énergétique à bien. De plus, la personne interrogée auprès de la ville de Paris considère que le financement des Actes A4 et A4bis favorise l'accompagnement des petites copropriétés pour lesquelles le nombre de lots ne permet pas de faire des économies d'échelle sur le prix d'une prestation marchande d'Assistance à la Maitrise d'Ouvrage.

Au-delà des financements jugés insuffisants, la plupart des conseillers interrogés estiment que le nouveau système de financement ne permet pas de respecter les principes d'une mission de service public. Selon plusieurs conseillers énergie et l'un des porte-parole du Cler, le financement à l'acte risque de favoriser une politique de résultat au détriment de l'accompagnement des propriétaires peu aisés. Guillaume Mounier, coordinateur de projets à l'ALEC Plaine Commune, considère que ce mode de financement est contradictoire avec leur une mission de service public : « Il vaut mieux faire des A4 que des A1. Donc ok on est un service public et on parle à tous, mais ça nous arrange quand même de parler à des gens qui ont les moyens de faire des travaux. ». Les structures reçoivent des subventions significatives à partir du moment où elles accompagnent des propriétaires en phase conception, ce qui conduirait à favoriser les propriétaires déjà

relativement autonomes dans leur projet. Eric Pages, l'un des porte-parole du « Cler – réseau pour la transition énergétique » explique que l'association, qui compte parmi ses adhérents 110 Espaces Faire, soutient les revendications des conseillers : « dès le début, on a alerté sur le sujet, et ça se vérifie jour après jour, (...) le financement à l'acte n'est pas adapté à un financement d'un service public » (entretien, 3 septembre 2021).

6. Tensions entre dispositifs publics et prestations marchandes.

6.1. Une cohérence d'ensemble qui reste à construire

Un secteur diffus partagé entre espace Faire et AMO payante

Au vu des réponses des personnes interviewées, la répartition des copropriétés entre dispositifs publics d'accompagnement et prestations marchandes n'est pas clairement définie. Elle dépendrait du type d'accompagnement que le syndicat de copropriété souhaite, de sa propension à payer, mais surtout de la porte d'entrée qu'il emprunte lorsqu'il débute un projet de rénovation. Mélodie Pomar, de l'association Soliha 75-92-95 explique que la répartition des copropriétés entre accompagnement gratuit ou marchand a lieu de manière assez aléatoire.

Aujourd'hui, effectivement, c'est une question d'orientation du syndic et du conseil syndical, du premier copropriétaire qui va s'intéresser à ce projet-là, et par quel canal il va arriver. Il peut se retrouver soit à payer une AMO (...) ou bénéficier de notre accompagnement gratuit. (M.Pomar, 17 septembre 2021)

En théorie, un syndicat de copropriétaire doit toujours passer par un espace Faire qui soit l'accompagne dans le cadre du programme SARE (acte A4), soit lui propose une liste de professionnels qui ont des offres d'AMO marchandes, intégrées ou pas à la maîtrise d'œuvre. Néanmoins, les responsables de copropriété peuvent directement se tourner vers un bureau d'étude thermique qu'ils ont rencontré dans le cadre d'une formation ou d'un événement organisé par ailleurs. Alain Desprairies explique que la manière dont les syndicats de copropriété prennent connaissance de l'offre d'Ile-de-France Energies varie beaucoup d'une copropriété à l'autre, et ne passe pas toujours par un espace Faire.

[Il y a] des copropriétaires du conseil syndical qui suivent des conférences de l'association des responsables de copropriétés. (...) À l'issue des formations, on est souvent contactés en disant : « j'ai entendu [votre collègue], est-ce que vous pouvez nous faire une proposition ? ». Et puis, il y a des gens qui regardent sur Internet. (A. Desprairies, entretien, 12 août 2021)

Selon Mélodie Pomar, si les syndicats de copropriété avaient tous connaissance de la gratuité de l'accompagnement dans le cadre du programme SARE, ils choisiraient d'être accompagné par un espace FAIRE, plutôt que de payer un accompagnement par un bureau d'étude.

Donc en concurrence, ce n'est pas vraiment une concurrence, parce que, pour nous, on dit aux gens : « C'est gratuit. » Donc à partir du moment où ils savent qu'on existe, évidemment qu'ils choisissent que nous les accompagnions. (M. Pomar, entretien, 17 septembre 2021)

Gabriel Vallan, salarié à Urbanis, partage ce constat : « le propriétaire va se dire : « Non, potentiellement, j'ai quelque chose de gratuit, donc je ne vais pas payer une prestation alors qu'il y a un dispositif qui le permet de façon gratuite. » ». Les structures choisies par l'Ademe pour remplir le rôle d'espaces Faire ont donc une position privilégiée vis-à-vis des offres marchandes. Par conséquent, selon Mélodie Pomar, salariée de Soliha, le fait que toutes les copropriétés ne passent pas par un espace FAIRE permet que des offres marchandes d'accompagnement rencontrent une demande de la part des copropriétaires et puissent ainsi se développer.

Le but du Sare, ce n'est pas de casser le marché. Des gens comme Reanova, c'est des gens qui font un travail de qualité, et qui sont engagés envers la qualité des travaux qui sera réalisée et la transition énergétique et la massification de la transition énergétique. Donc il n'y a pas non plus de raison de casser et de risquer de les mettre dans une situation compliquée, quoi. (M. Pomar, entretien, 17 septembre 2021)

Ainsi, les conseillers Faire et les opérateurs de l'Anah estiment que les formes d'accompagnement non marchandes s'adressent aux mêmes copropriétés que les offres marchandes, et sont donc susceptibles de les concurrencer. Les structures d'accompagnement publics et parapublics semblent avoir une position ambiguë vis-à-vis du marché puisqu'elles jouent des rôles de juges et de parties : elles se présentent comme un tiers mais proposent une activité similaire à celle du marché.

Opérations programmées

Dans le cadre des opérations programmées, une copropriété peut choisir, en plus de l'opérateur financé par la collectivité, une offre de maîtrise d'œuvre qui intègre une prestation d'accompagnement. Dans ce cas, l'opérateur du marché public et l'accompagnateur payé par la copropriété doivent négocier la répartition des tâches pour éviter les doublons. Marine Sabatier explique que Urbanis en tant qu'opérateur public essaye de se coordonner au mieux avec l'ensemblier sélectionné par la copropriété, pour le « bien de la copropriété ». Les professionnels impliqués dans ce type de situation considèrent que s'il y a des conflits entre les structures d'accompagnement, cela crée de la confusion dans la transmission des informations et la copropriété risque d'arrêter le projet. Néanmoins, Marine Sabatier considère que cette coordination n'est jamais facile, car les prestations vendues par les bureaux d'étude viennent empiéter sur les missions de l'opérateur qui ont été définies en amont par la collectivité. Dominique Faure, de l'Anah, explique que des conflits entre les bureaux d'étude et les acteurs « parapublics » ont eu lieu notamment concernant qui devait réaliser le calcul thermique. Joseph de Courrèges, dirigeant de Reanova, témoigne aussi de difficultés de coordination mais il considère que les bureaux d'étude ont des compétences à apporter aux opérateurs : « il y a une chose que les opérateurs ne savent pas faire, c'est tous les calculs de quotes-parts avec les travaux

privatifs et tous les montages des prêts ». Gabriel Vallan fait l'hypothèse que les structures proposant des solutions tout-en-un pourraient également les concurrencer pour l'obtention des marchés public : « Depuis trois, quatre ans, on voit de nouvelles structures qui arrivent, donc on voit aussi des marchés publics qui sont construits totalement différemment qu'au préalable. ».

6.2. Vers un accompagnateur unique ?

France Rénov' : le nouveau nom des espaces EIE à partir de janvier 2022

Suite au rapport Sichel et à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le ministère de la Transition écologique a publié un dossier de presse précisant les évolutions que devraient connaître les espaces de conseil et d'accompagnement. Il est prévu de changer de nouveau le nom des espaces de conseil et des PRIS de l'Anah, qui deviendront à partir du 1^{er} janvier 2022 les « Espaces Conseil France Rénov' ». Ce nouveau nom, qui ne fait plus spécifiquement mention à la rénovation énergétique mais à la rénovation en général, est lié à l'annonce du transfert du réseau Faire de l'Ademe à l'Anah (ministère de la Transition écologique [MTE], 2021). Ces changements actent la transformation de la mission d'information sur les questions énergétiques en celle de guichet de la rénovation. Le communiqué de presse précise que « France Rénov' sera le point d'entrée unique de tous les parcours de travaux pour la rénovation énergétique comme pour l'amélioration de l'habitat, des plus simples aux plus complexes ». Le pilotage par l'Anah de l'ensemble des structures d'accompagnement et de conseil tente de clarifier l'articulation entre deux approches du bâti qui coexistaient jusqu'ici. Gabriel Vallan, salarié d'Urbanis résume bien les différences entre les deux réseaux qui sont régulièrement évoquées au cours des entretiens.

[II] y a les deux grosses structures d'État, donc l'Anah, historiquement logement avec de grosses missions sociales, sortie de précarité des ménages, et puis l'Ademe, qui est sur le volet énergie, massification. Et en fait, les deux structures aujourd'hui sont vraiment en train de se rapprocher. (G. Vallan, entretien, 8 septembre 2021).

Thierry Repentin, président de l'Anah, considère-lui aussi que le manque de coordination est un obstacle à la massification de la rénovation énergétique « nous avons une approche soit par l'habitat, soit par la rénovation énergétique, or il faut pouvoir allier les deux » (cité dans MTE, 2021). Selon Delphine Godefroy, salariée de la fondation Soliha, la coexistence de deux réseaux distincts créait des conditions territoriales complexes où les opérateurs Anah et les espaces Faire ne se transmettaient pas les informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Ainsi, la mise-en-place, au 1^{er} janvier 2021, de « France Rénov' » est censé « rendre la rénovation parfaitement accessible » grâce à un « service unique, simple et visible » (T. Repentin, cité dans MTE, 2021). La volonté de mettre en place un guichet unique pour tous les travaux de rénovation, quelle que soit leur nature n'est pourtant pas nouvelle. En 2013, le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) comprenait la mise en place des Points rénovation info service (PRIS), présentés comme le « guichet unique » de la rénovation. Ce dispositif regroupait en effet les Espaces Info Energie, animés par l'Ademe, les délégations Anah et les agences départementales d'information sur le

logement (ADIL). Un même numéro et un site internet devaient faciliter la prise de contact. La principale différence de France Rénov avec les PRIS semble être le pilotage de l'ensemble par l'Anah. Il reste à savoir si cela permettra d'atteindre les objectifs de cette réforme : un meilleur suivi des ménages et une amélioration de la visibilité des structures de conseil.

Par ailleurs, le communiqué de presse du ministère de la Transition écologique (2021) confirme la création d'un « accompagnateur rénov' » qui avait été proposée par le rapport Sichel et évoquée par la loi Climat & Résilience. Ce nouvel acteur, qui concerne autant les copropriétaires que les propriétaires de maisons individuelles, interviendra en aval de l'espace de conseil jusqu'à la réception des travaux. Le rôle sera dans un premier temps confié aux anciens espaces Faire et aux opérateurs de l'Anah, puis ce rôle sera ouvert à d'autres structures. Selon le communiqué de presse du Ministère, « Mon accompagnateur rénov' pourra donc être issu du service public, ou du secteur privé ». La prestation comprendra une visite du logement, un diagnostic énergétique et architectural, des préconisations pour que les travaux soient à la fois performants et adaptés aux besoins, et une aide pour comparer les devis des entreprises. Les modalités de financement et les conditions pour obtenir cet agrément ne seront précisées qu'au printemps 2022 ; différentes options s'offrent encore aux décideurs publics. Les entretiens avec les acteurs de l'accompagnement en Ile-de-France ont souligné quelques questions concernant ce rôle.

Une homogénéisation du contenu de l'accompagnement ?

Une première possibilité est que l'accompagnateur rénov' ne soit qu'un terme chapeau visant à masquer la complexité des offres publiques, parapubliques et privées, sans modifier leur fonctionnement. C'est ce que suggère Delphine Godefroy de la fédération Soliha : « c'était surtout des enjeux de com' et de lisibilité » bien qu'elle considère que l'accent mis par les pouvoirs publics sur l'accompagnement aille dans le sens de ce qui est défendu par Soliha depuis longtemps. Il se peut néanmoins que soient effectués certains ajustements visant une plus grande cohérence. Par exemple, le contenu de l'accompagnement concernant le financement du projet pourrait être harmonisé. Dans ce cas, l'Anah devra préciser le niveau de compétences exigé. Les accompagnateurs rénov' pourraient soit réaliser des plans de financement standards comme le font aujourd'hui la plupart des espaces FAIRE, soit effectuer une enquête sociale et des plans personnalisés pour chaque copropriétaire sur le modèle des opérateurs des marchés publics. L'Anah pourrait enfin exiger des accompagnateurs qu'ils aident les syndicats de copropriété à trouver des modes de financement du reste à charge (prêts collectifs, tiers financement), une aide que seules certaines AMO privées et parapubliques proposent pour l'instant. Mais selon Delphine Godefroy, les copropriétés n'ont pas toutes les mêmes besoins : certaines ont besoin d'un accompagnement plus approfondi sur le plan du financement, de leur (ré)organisation ou de l'obtention d'aides sociales (au-delà de celles qui concernent la rénovation énergétique). Ce rapprochement entre les deux réseaux serait essentiel pour que la prise en charge des copropriétaires se fasse de manière cohérente et complète mais elle considère également que les compétences demeureront distribuées.

Après, derrière, nos missions n'étaient quand même pas complètement les mêmes. Donc il restera en tous les cas la question de notre cœur de métier, on ne peut pas s'improviser sur la LHI [lutte contre l'habitat indigne] comme ça, ou la décence dans un claquement de doigts. Donc je pense que les cœurs de métier des différentes personnes qui travaillaient sur des réseaux, qui travaillaient historiquement sur ces questions vont rester, mais ça va faciliter au moins la répartition des différentes informations et le suivi des contacts. (D. Godefroy, entretien, 8 novembre 2021)

Ce sentiment est partagé par une salariée de l'association Soliha 75-92-95 : « ils parlent d'un accompagnateur rénov' unique (...) en l'état actuel des choses, c'est pas du tout comme ça qu'on s'est organisés, qu'on s'est configurés. On n'a pas une personne qui va incarner le truc. » (S. Ubrich, 27 octobre 2021).

Financement de l'accompagnateur rénov'

L'évolution des modes de financement a été peu abordée lors des entretiens. Delphine Godefroy aborde cette question sous l'angle d'un besoin d'uniformisation des financements puisque, pour un contenu identique, le montant d'un acte dans le cadre du programme SARE est beaucoup plus élevé que la subvention attribuée pour l'AMO associée aux aides de l'Anah (Habiter Mieux puis Ma Prime Rénov copropriété). Le rapport Sichel considère que le « barème SARE est apparu plus réaliste que le forfait actuel de l'ANAH (moins de 600€ pour HMS et 150 € pour MPR) insuffisant au regard des missions attendues des accompagnateurs Rénov » (2021, p.113). Le montant minimum de l'accompagnement d'une copropriété est estimé à 15 000 euros hors taxes.

En termes de modes de financements, l'un des trois existants pourraient être adopté : un financement de fonctionnement des structures tels qu'étaient financés les Espaces Info Energie jusqu'à la fin de l'année 2020 ; un forfait versé à la structure pour chaque copropriété accompagnée (programme SARE) ; une subvention versée au syndicat de copropriété, proportionnellement au montant de la prestation (subvention MaPrimeRénov' copropriété). Or, les discussions autour du mode de financement semblent liées à différentes manières d'envisager l'accompagnement des projets de rénovation énergétique. Le financement à l'acte est décrié par certains conseillers Faire qui considèrent que ce modèle est contradictoire avec une mission de « service public ». Ils estiment qu'il ne permet pas de répondre à tous les usagers de la même manière quelles que soit leurs ressources, faisant ainsi référence au « principe d'égalité devant le service public » issu de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 (« La notion de service public », 2018). La subvention versée au syndicat de copropriétaire a elle aussi ses inconvénients puisqu'elle défavorise les copropriétés qui comptent peu de lots, le coût des prestations intellectuelles étant, selon les personnes interviewées, peu compressible. Enfin, un financement de fonctionnement versé à toutes les structures d'accompagnement impliquerait que l'Anah (et donc l'État) ait relativement peu de contrôle sur qui est accompagné et de quelle manière. Les syndicats de copropriété seraient accompagnés complètement gratuitement et les structures n'auraient pas à justifier les actes réalisés. Cette hypothèse est l'inverse de ce qui a été fait jusqu'à maintenant puisqu'il serait difficile de

contrôler que les copropriétés accompagnées soient celles qui sont prêtes à envisager des travaux performants (entendus comme permettant en théorie plus de 35% de gains énergétiques).

En faisant des hypothèses sur quel pourrait être un mode de financement commun à toutes les prestations d'accompagnement, nous montrons qu'il est très probable que différentes configurations continuent de coexister. En effet, la volonté politique qu'une offre marchande d'accompagnement se développe suppose que toutes les copropriétés ne soient pas accompagnées par un dispositif gratuit. Mais d'autre part, certaines copropriétés ont des caractéristiques socioéconomiques et techniques particulières qui restreignent leurs possibilités de payer un accompagnement et supposent qu'elles soient accompagnées gratuitement (dans le cadre d'une opération programmée ou du programme SARE).

Qui pourra prétendre au rôle d'accompagnateur rénov ?

La question qui fait le plus débat est la position de cet accompagnateur vis-à-vis de la maîtrise d'œuvre et du marché de la rénovation énergétique dans son ensemble. Lors de la divulgation du rapport réalisé par Olivier Sichel, directeur général délégué à la Caisse des dépôts (2021), des organisations représentant les artisans du bâtiment et les architectes avaient réagi contre la création d'un nouveau métier qui pourrait empiéter sur leurs activités. La Capeb, un syndicat patronal de l'artisanat du bâtiment, s'opposait en particulier à la possibilité que ces acteurs fassent des préconisations de travaux ou sélectionnent les entreprises (Lacas, 2021). L'obligation potentielle pour les ménages de recourir à cet acteur lui conférerait un pouvoir trop important sur l'organisation du marché. De plus, les architectes et en particulier le Conseil national de l'ordre (Cnoa), représenté par Denis Dessus, considère que ce rôle de suivi et de prescription correspond déjà au métier d'architecte et que la création d'un tel intermédiaire n'est pas nécessaire (Fournier, 2021).

Nous demandons depuis des années que la maîtrise d'œuvre, conception et suivi du chantier, soit intégrée dans le coût des travaux éligibles à des aides publiques de la rénovation. Cela serait plus efficace et plus réaliste que de rendre obligatoire cet 'accompagnateur'. (D. Dessus cité dans Fournier, 2021)

A l'opposé, des opérateurs de l'Anah et des espaces Faire considèrent que l'accompagnateur doit être indépendant de la maîtrise d'œuvre pour être à même de remplir son rôle de « tiers de confiance ». Mélodie Pomar, de Soliha 75-92-95 considère que les offres « tout-en-un » ne sont pas adaptées pour défendre les intérêts des copropriétaires.

L'idée, c'est qu'il soit indépendant, tiers de confiance, neutre. Ça, c'est les mots clés, quoi. Donc à partir de là, il ne peut pas être responsable de la qualité des travaux qui vont être réalisés, il ne peut pas encadrer les entreprises de travaux, il doit être complètement indépendant des vendeurs de matériaux. (M. Pomar, entretien, 17 septembre 2021)

L'assistant à la maîtrise d'ouvrage doit pouvoir, selon Mélodie Pomar, critiquer les solutions de travaux proposées par la maîtrise d'œuvre. C'était le parti pris par l'Anah lors de la mise en place d'une obligation de recourir à une AMO dans le cadre d'Habiter Mieux Sérénité, une décision sur laquelle l'Anah est revenue lors de la mise en place de Ma Prime Rénov' copropriété. Actuellement, est considéré comme assistant à la maîtrise d'ouvrage un organisme référencé sur le site Ma Prime Rénov, c'est-à-dire dont l'Anah a vérifié les compétences pour réaliser un accompagnement technique, financier et social. Il peut être maître d'œuvre mais ne doit pas participer aux travaux ou fournir des matériaux, de l'énergie ou des équipements. Selon Mélodie Pomar, la décision de l'Anah s'explique par un nombre insuffisant d'AMO autonomes de la MOE par rapport à la demande. Elle espère que ce type de prestation va se développer pour que l'Anah puisse imposer la séparation entre AMO et MOE. Le Cler avait également pris position pour que le futur accompagnateur rénov' soit indépendant de la MOE, mais il est ensuite revenu sur cet aspect, considérant qu'un espace de conseil pourrait jouer ce rôle par ailleurs : « On a un peu reculé vis-à-vis de la séparation entre les AMO et MOE... si vraiment ce type d'acteurs est spécialisé là-dessus, pourquoi pas non plus » (E. Pages, entretien, 3 septembre 2021). Delphine Godefroy, de la fédération Soliha, estime quant à elle que le rôle de tiers lors de projets de rénovation énergétique en copropriété peut être rempli par le syndic, lequel a le devoir légal de contrôler la qualité des travaux. Or cette position n'est pas partagée par la plupart des conseillers Faire qui témoignent d'une méfiance des copropriétaires envers leur syndic.

La création prochaine d'un accompagnateur rénov' montre une prise en compte politique de la nécessité d'un « travail d'intéressement » (Brisepierre, 2016) tout au long des projets. Néanmoins, les tensions inhérentes au rôle de prescription semblent loin d'être résolues.

Conclusion

Malgré les objectifs ambitieux et les discours volontaristes des dernières années, le taux de rénovations globales demeure très bas. Selon le Haut Conseil pour le Climat (2020), les bâtiments résidentiels et tertiaires rénovés atteindraient un niveau BBC dans seulement 0,2% des cas sur la période 2012-2016. Les différents acteurs de la rénovation interrogés dans cette enquête partagent un constat : l'accompagnement des syndicats de copropriétaires est nécessaire pour améliorer la performance énergétique des logements qui dépendent de ce statut juridique. Le relatif consensus s'explique avant tout par le fait que les interviewés aient été choisis pour leur implication sur cet aspect. Néanmoins, ils divergent sur le contenu de l'accompagnement et sur ses conditions d'existence.

Une première différence est la manière de définir les besoins auxquels répond l'accompagnement. Par exemple, la problématique identifiée par les bureaux d'étude ensembliers est la multiplicité des interlocuteurs laquelle détériore la qualité de la communication entre les professionnels et avec les copropriétaires. L'intégration des différentes compétences permet de gagner du temps sur la transmission des informations et d'internaliser la complexité du projet. Ce type de réponse s'adresse à des copropriétés qui comptent minimum 20 ou 50 lots en fonction des bureaux d'étude. Selon une tout autre approche, les conseillers Faire et les opérateurs de l'Anah interrogés considèrent avant tout que l'accompagnant doit être un « tiers » à même de défendre les intérêts de la copropriété. Dans ce cas, le principal problème découle des nombreuses asymétries d'information entre les entreprises du bâtiment et le syndicat de copropriétaires. Ils font l'hypothèse que les copropriétés ne s'engagent pas dans des rénovations en raison du risque que les travaux soient de mauvaise qualité. L'accompagnant doit donc obtenir la confiance des copropriétaires. L'accompagnant doit être indépendant de tout ou une partie des prestations marchandes à destination des copropriétés. Selon les espaces Faire, le « tiers de confiance » doit respecter les principes d'une mission de « service public », en particulier traiter de la même manière toutes les demandes de conseil qui lui parviennent. Certains conseillers considèrent que le fait de conditionner l'accompagnement à un objectif de performance exclut des syndicats de copropriétés modestes, lesquels auront par conséquent d'autant plus de risques de faire l'objet de travaux de mauvaise qualité. Des parties prenantes des politiques de la Ville de Paris discutent aussi la définition de la performance énergétique mais pour une autre raison. A Paris, le type de bâti rend difficile de traiter des postes qui permettent un gain énergétique important ; certains acteurs estiment que d'autres manières de calculer la performance énergétique pourrait être utilisées, en introduisant des critères à propos des matériaux utilisés. Une autre différence est la manière dont est envisagé le coût des travaux. Les bureaux d'étude considèrent la rénovation énergétique comme un investissement rentable : soit parce que cet investissement sera remboursé à terme par les économies d'énergie, soit parce que la valeur verte est équivalente aux coûts engagés. Les opérateurs de l'Anah observent quant à eux que le retour sur investissement n'est pas un argument qui satisfait les copropriétaires, car il s'agit d'un investissement à très long terme. Pour ce qui est de la valeur verte, elle ne permet pas à des copropriétaires modestes d'avoir des liquidités pour payer des travaux. Les opérateurs de l'Anah et les conseillers Faire préfèrent présenter la rénovation énergétique comme une dépense.

Ces éléments de différenciation montrent que les acteurs rencontrés ne partagent pas la même perception de la rencontre entre l'offre et la demande de rénovation énergétique. Les bureaux d'étude estiment qu'une demande de la part des syndicats de copropriétaires préexiste, et que, ceux-ci ont seulement besoin de prendre connaissance d'une offre qui leur convient. Par conséquent, les bureaux d'étude participent à des salons et à des conférences afin de rencontrer les copropriétaires. Les espaces Faire et les opérateurs de l'Anah semblent moins convaincus de l'existence d'une demande significative, ils l'expliquent par le fait que les avantages de la performance énergétique ne sont pas forcément évidents ou visibles. C'est pour les révéler que les espaces Faire organise des balades thermiques, des visites de copropriétés rénovées, etc. Ils déclarent lors des entretiens que les copropriétaires sont surtout sensibles au confort qu'une rénovation peut leur apporter ainsi qu'à l'amélioration de l'aspect esthétique de leur immeuble. Pour tous les acteurs rencontrés, le travail d'intéressement doit se poursuivre au fur à mesure des travaux car les copropriétés risquent de choisir les travaux les moins coûteux si elles n'ont pas connaissance des aides qu'elles peuvent obtenir en fonction des gains énergétiques estimés. Or, selon les espaces Faire, certaines copropriétés, notamment lorsqu'elles comptent peu de lots, ne peuvent pas payer une assistance à la maîtrise d'ouvrage. Un accompagnement financé par une subvention forfaitaire permet de répondre à ce besoin mais concurrence en même temps les offres marchandes proposées par les bureaux d'étude. Afin d'optimiser les dépenses publiques, les formes gratuites d'accompagnement sont destinées à des copropriétés susceptibles d'aller au bout d'un projet performant. Au sein de la région francilienne, différentes formes d'articulation entre dispositifs publics et marché ont ainsi cherché à distribuer les copropriétés entre les offres d'accompagnement marchande et les prestations financées par les pouvoirs publics en fonction de leur propension à payer et de leur maturité vis-à-vis de la rénovation énergétique. Les critères choisis pour évaluer cette dernière caractéristique continuent d'être discutés, critiqués et modifiés au fur à mesure des dispositifs locaux et nationaux.

Bibliographie

Littérature académique

- Akerlof, G. A. (1970). The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84(3), 488–500. <https://doi.org/10.2307/1879431>
- Altmann, E. (2014). Apartments, Co-ownership and Sustainability: Implementation Barriers for Retrofitting the Built Environment, *Journal of Environmental Policy & Planning*, 16:4, 437-457, [10.1080/1523908X.2013.858593](https://doi.org/10.1080/1523908X.2013.858593)
- Bonaiti, J-P. (1988). Politiques nationales de maîtrise de l'énergie dans l'habitat : une innovation à l'épreuve du terrain. *Politiques et management public*, vol. 6, n° 4. pp. 1-23. <https://doi.org/10.3406/pomap.1988.2024>
- 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*, n°96. <https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2019/11/GBS-Blog-articles-16.pdf>
- Brisepierre, G. (2016). Suivi des opérations PREBAT - Monographie sociologique, Rénovation d'un immeuble en copropriété à Neuilly sur Marne en Ile de France. [URL](#)
- Brisepierre, G. (2019). Analyse comparative de deux dispositifs public-privé d'accompagnement de la rénovation énergétique des copropriétés, ADEME. <https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2019/12/GBS-rapport-dispositifs-accompagnement-RE-copro-2019.pdf>
- Brisepierre, G. (2020). Le grand jeu social de la rénovation énergétique : un tour d'horizon des acteurs, Contribution LMS. <https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2021/01/Brisepierre-Le-grand-jeu-social-de-la-renovation-energetique-2020.pdf>
- Callon, M. (1986). Eléments pour une sociologie de la traduction : La domestication des coquilles St-Jacques et des marins-pêcheurs dans la baie de St-Brieuc, *L'année sociologique*, Troisième série, Vol. 36.
- Debizet, G. (2011). La rénovation énergétique des bâtiments en France entre marché, actions territoriales et dispositions nationales, *Développement durable et territoires*, Vol. 2, n° 1. <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.8856>
- Dodier, N. & Baszanger, I. (1997) Totalisation et altérité dans l'enquête ethnographique. *Revue française de sociologie*, 38-1. pp. 37-66. DOI : 10.2307/3322372
- Hatchuel, A. (1995). Les marchés à prescripteurs. *L'inscription sociale du marché*, 2-7384-3145-3. [hal-01863931](https://doi.org/10.1080/01863931)
- Puustinen, T., Pennanen, K., Falkenbach, H. & Viitanen, K. (2018). The distribution of perceived advantages and disadvantages of infill development among owners of a commonhold and its' implications. *Land Use Policy*, Vol. 75, 303-313, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.051>.
- Puustinen, T. & Viitanen, K. (2015). Infill Development on Collectively Owned Residential Properties: Understanding the Decision-making Process – Case Studies in Helsinki. *Housing, Theory and Society*. 32. 1-27. [10.1080/14036096.2015.1053979](https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053979).
- Simon, E. (2021). Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés, (Ré)gé(né)rer les copropriétés. *Plan urbanisme construction architecture*. <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/panorama-regenerer.pdf>

Strauss, A. & Corbin, J. (2005). *Les fondements de la recherche qualitative, Techniques et procédures de développement de la théorie enracinée* (Traduit par M-H. Soulet ; vol.22). Academic Press Fribourg.

Littérature grise nationale

Agence de la transition écologique. (2018). *Vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions. Rapport de synthèse.*

Agence de la transition écologique. (2021). *Guide des actes métiers du programme SARE.* [URL](#)

Agence Régional Energie-Climat. (2020). *Rénovation énergétique des copropriétés en Ile-de-France.* [URL](#)

Assemblée Nationale. (2021). *Rapport d'information sur la rénovation thermique des bâtiments.* [URL](#)

Cit'ergie. (2020). *Recueil des bonnes pratiques des collectivités Cit'ergie.* [URL](#)

CLER – réseau pour la transition énergétique. (2021). *Communiqué de presse : le CLER se retire des rencontres digitales du réseau FAIRE.* [URL](#)

Forum des politiques de l'habitat privé. (2016). *Transition énergétique dans les copropriétés.* [URL](#)

Gabarda-Oliva, D. & Doré, N. (2018). *Vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions.* ADEME. [URL](#)

Haut conseil pour le climat. (2020). *Rénover mieux : leçons d'Europe.* [URL](#)

Intercommunalités de France [AdCF]. (2021). *Rénovation énergétique des logements du parc privé, les enjeux pour les intercommunalités.* Focus Habitat. [URL](#)

Ministère de la Transition écologique. (2021). *Dossier de presse : France Rénov', Relever le défi de la rénovation des logements pour tous.* [URL](#)

Sichel, O. (2021). *Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés.* Banques des territoires. [URL](#)

Simon, E. (2020). *Comprendre les copropriétés pour mieux les rénover* [Webinaire]. Plan urbanisme construction architecture. [URL](#)

Littérature grise Ile-de-France

Agence Parisienne du Climat. (2017). *Cahier des charges audit global : rénovation architecturale et énergétique.* [URL](#)

Agence Parisienne du Climat. (2020). *Charte d'affiliation des professionnels de l'éco-rénovation.* [URL](#)

Agence Parisienne du Climat & Association des Responsables de Copropriété. (2021). *Référentiel. Réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG).* [URL](#)

Atelier parisien d'urbanisme. (2017). *Les conditions de logement en Ile-de-France.* [URL](#)

Mairie de Paris. (2016). *Candidature de la Ville de Paris « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements ».* [URL](#)

Pages internet

ADEME Ile-de-France. (s.d.). *Rénover votre logement.* Ile-de-France.ademe.fr. Consulté le 9 décembre 2021, sur <https://ile-de-france.ademe.fr/particuliers-et-eco-citoyens/renover-votre-logement/>

Agence Nationale pour l'information sur le Logement. (s.d.). *Assistance à maîtrise d'ouvrage des organismes habilités par l'Anah.* Anil.org. Consulté le 9 décembre 2021, sur <https://www.anil.org/documentation->

[experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2014/assistance-a-maitrise-douvrage-des-organismes-habilites-par-lanah/](#)

ALEC Maîtrisez Votre Energie. (2021, 24 novembre). Balade thermique : découvrez la face cachée des façades rosnéennes ! agence-mve.org. Consulté le 9 décembre 2021, sur <https://www.agence-mve.org/baladethermique-rozny-20211124/>

Association des Responsables de Copropriété. (s.d.). Salon indépendant de la copropriété. Arc.fr. Consulté le 20 novembre 2021, sur <http://salon-copropriete-arc.fr/>

Direction de l'information légale et administrative. (2021, 7 décembre). *Diagnostic de performance énergétique : quelles évolutions à partir du 1^{er} juillet 2021 ?* Service-public.fr. Consulté le 9 décembre 2021, sur <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14841>

La notion de service public. (2018, 30 juin). *Vie publique*. <https://www.vie-publique.fr/fiches/20223-la-notion-de-service-public>

Ministère de la Transition écologique. (2020, 28 septembre). Audit énergétique des copropriétés. Ecologie.gouv.fr. Consulté le 9 décembre, sur <https://www.ecologie.gouv.fr/audit-energetique-des-coproprietes>

Plan Bâtiment Durable. (2016, 29 février). *Tiers-financement*. Planbatimentdurable.fr. Consulté le 9 décembre 2021, sur <http://www.planbatimentdurable.fr/tiers-financement-r210.html>

Urbanis. (s.d.). *A propos*. Urbanis.fr. Consulté le 7 décembre 2021, sur <https://urbanis.fr/a-propos>

Textes juridiques

Article L232-2 du Code de l'énergie.

Article L365-3 du Code de la construction et de l'habitat. Consulté le 9 décembre 2021 sur https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020465506

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. (J.O. 27 novembre 2021). Legifrance.gouv.fr. Consulté le 9 décembre 2021, sur <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>

Articles de presse

Fournier, L-A. (2021, 22 mars). *Rapport Sichel : « L'accompagnateur travaux existe déjà », rétorque D.Dessus (Cnoa)*. Batiactu. <https://www.batiactu.com/edito/rapport-sichel-accompagnateur-travaux-existe-deja-retorque-61478.php>

Lacas, F. (2021, 20 avril). *Rapport Sichel : l'artisanat du bâtiment laisse exploser sa colère*. Batiactu. <https://www.batiactu.com/edito/accompagnateur-renov-artisanat-n-est-pas-a-vendre-61694.php>

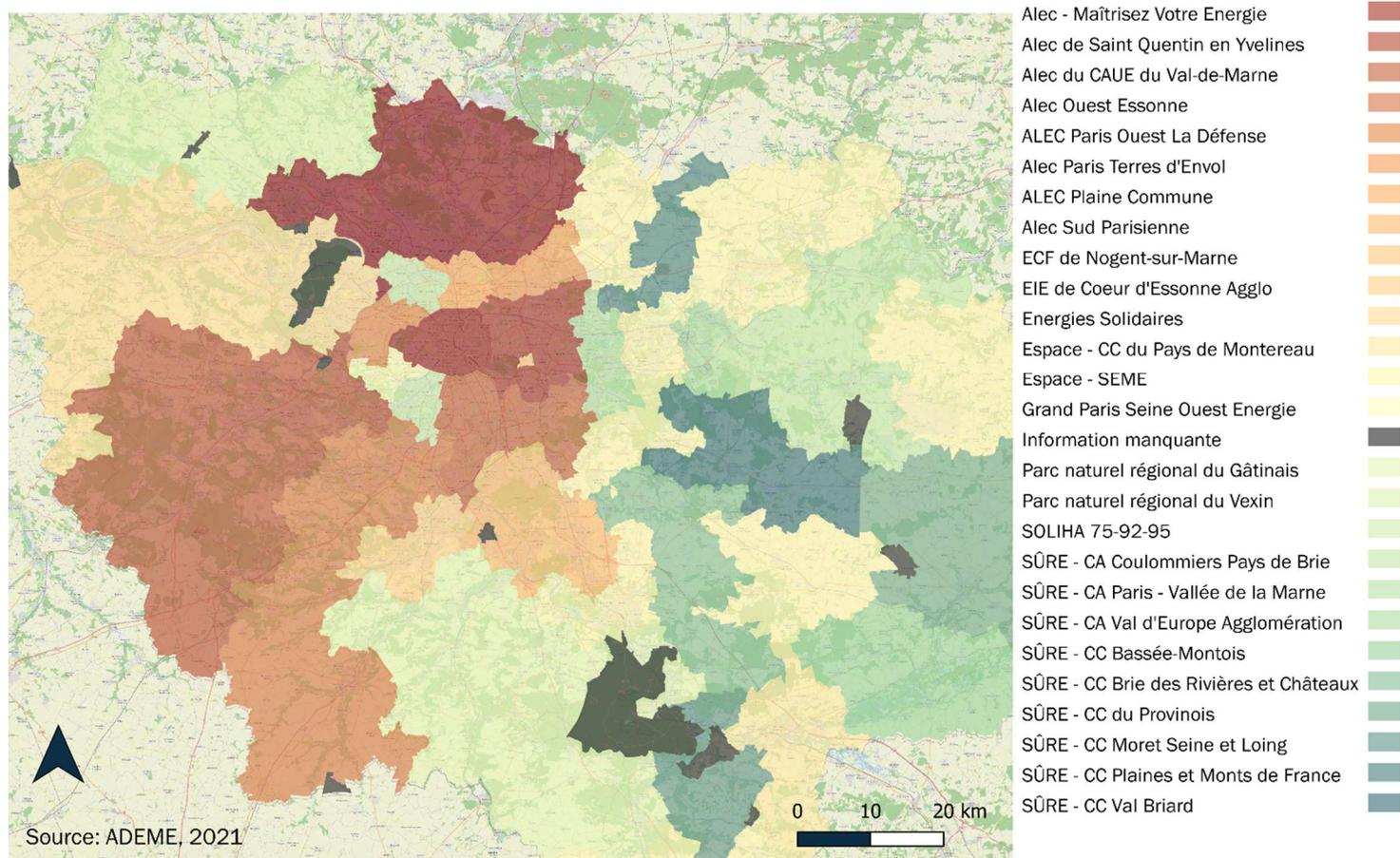
Annexes

Annexe 1 : cartes des espaces FAIRE situés en Ile-de-France

Les cartes ci-dessous ont été réalisées à partir de la base de données mise à disposition par l'ADEME dans le cadre du programme SARE. La première indique pour chaque commune du territoire national quel est l'Espace Conseil FAIRE qui y opère ainsi que ses coordonnées. Les territoires représentés en noir sont ceux pour lesquels aucune structure n'est renseignée. La carte permet de rendre compte de la diversité des structures intervenant en tant qu'Espaces Conseil FAIRE. La deuxième carte montre que les frontières des EPCI et des Espaces Conseil FAIRE ne sont pas toujours cohérentes et que certains EPCI sont partagés entre plusieurs Espaces Conseil FAIRE.

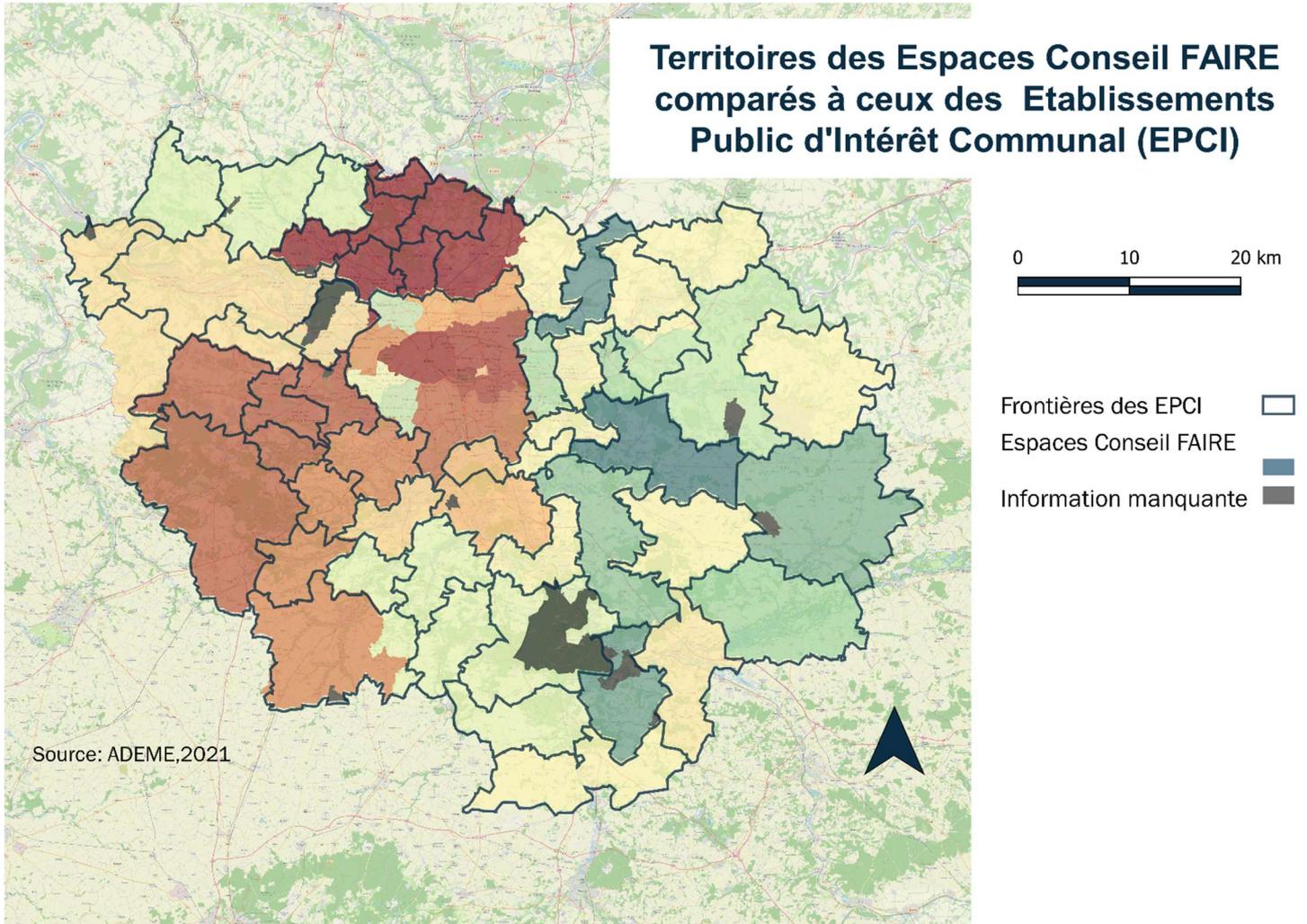
Carte 1

Répartition des Espaces FAIRE en Ile-de-France



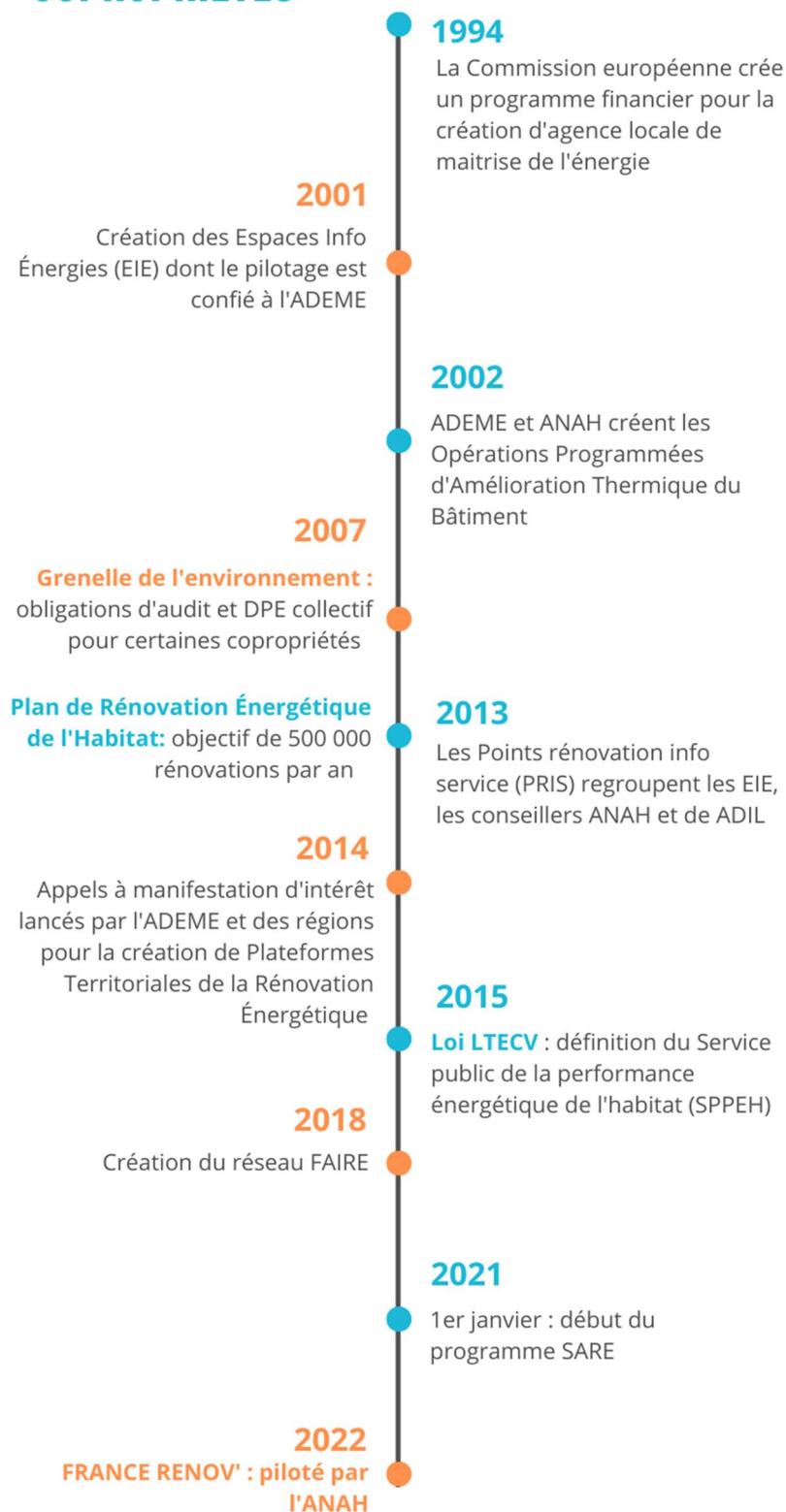
Carte 2

Territoires des Espaces Conseil FAIRE comparés à ceux des Etablissements Public d'Intérêt Communal (EPCI)



Annexe 2 : brève chronologie des dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique (visant entre autres ou en particulier les syndicats de copropriétaires)

BRÈVE CHRONOLOGIE RENOVATION DES COPROPRIETES



Annexe 3 : grille d'entretien-type

Thématique	Présentation de la structure	Rencontre/ prise de contact copro	Typologie des copropriétés	Contenu de l'accompagnement
Objectif	Comprendre en quoi consiste la prestation, qui la paie.	Identifier pourquoi/ comment une copro prend contact.	Caractéristiques des copros accompagnées par ce prestataire.	Variation ou non de la prestation en fonction du contexte et de la copro.
Relances	<ul style="list-style-type: none"> - vos missions ? - contexte de création - évolution des activités - quelles différences avec d'autres structures ? 	<ul style="list-style-type: none"> - par quel biais ? - partenaires institutionnels ou non ? - motivations, besoins des copropriétaires ? - sélection des copros ? sur quels critères ? 	<ul style="list-style-type: none"> - différents types de copros ? - impact du territoire ? 	<ul style="list-style-type: none"> - comment aidez-vous les copros à choisir les professionnels ? (Audit, MOE, travaux)

Thématique	Formes de rencontre offre et demande	Accompagnateur unique	Aides et réformes
Objectif	Comparer les manières dont une copro fait des choix par rapport à un projet de travaux, en fonction du type d'accompagnement.	Expliciter les raisons d'existence mais aussi les inconvénients de la diversité des acteurs.	Perception des évolutions récentes.
Relances	<ul style="list-style-type: none"> - mode de répartition entre les types d'accompagnement ? - concurrence ? - il y a-t-il des problèmes si plusieurs choses (information, subvention, prestation) sont fournies par les mêmes personnes ? 	<ul style="list-style-type: none"> - loi Climat & Résilience : accompagnateur rénov, qu'en pensez-vous ? - quelles conditions sont selon vous nécessaires pour exercer ce rôle ? 	<ul style="list-style-type: none"> - l'aide Ma Prime Rénov copropriété a-t-elle impacté l'activité ? - réforme du DPE ?