



Dossier de presse – 16 décembre 2014

Présentation du Livre Blanc de la Rénovation énergétique en copropriété et Lancement du Projet Vilote

En partenariat avec ses partenaires, l'Agence parisienne du climat a présenté ce mardi 13 janvier 2015 deux études pour lever les freins à la rénovation énergétique résidentielle et contribuer à massifier le chantier de la rénovation du bâtiment.



I/Publication du livret 2 « Acteurs&Actions » du Livre Blanc sur la rénovation énergétique des copropriétés.

Dans un projet de rénovation énergétique en copropriété, différents acteurs professionnels peuvent être amenés à intervenir, en fonction des compétences de la copropriété mais aussi de l'envergure du projet et des choix de la copropriété. Pour apporter un éclairage sur les acteurs de la rénovation et leurs actions, l'Agence Parisienne du Climat publie le deuxième livret du Livre Blanc sur la rénovation énergétique en copropriété.

Un premier livret avait été publié sur les freins et les leviers à la rénovation énergétique en copropriété en juin 2013, avec les différentes parties prenantes.

Une démarche pragmatique et collaborative avec les professionnels

Comment s'organisent les professionnels entre eux ? Comment assurer une continuité de l'information et des conseils dans le projet ? Quelles sont les étapes clés d'un projet ? Comment s'organise une maîtrise d'ouvrage non professionnelle ? Quelles sont les principaux freins aujourd'hui ? Quelles solutions apporter pour optimiser le passage à l'acte ?

De nombreuses questions en suspens sur lesquelles **un groupe de travail « Acteurs & Actions », piloté par l'Agence Parisienne du Climat**, s'est penché durant le premier semestre 2014 afin de proposer des pistes de solutions pour améliorer le processus de rénovation en copropriété. **L'Agence Parisienne du Climat a mobilisé ses principaux partenaires et adhérents, architectes, bureaux d'études, entreprises, l'ADEME, le Conseil Régional Île-de-France, la Ville de Paris**, pour constituer ce groupe de travail, en respectant une représentativité de l'ensemble des corps de métiers. Cette démarche est déjà un premier résultat qui a permis de progresser ensemble sur l'analyse partagée des problématiques de terrain.

Objectif principal : un guide-action des étapes du projet

Le groupe de travail composé de 25 organismes a mis à plat des éléments de méthodes de manière pragmatique, non normative, et a donné lieu à un guide synthétique pour l'action illustré par des schémas.

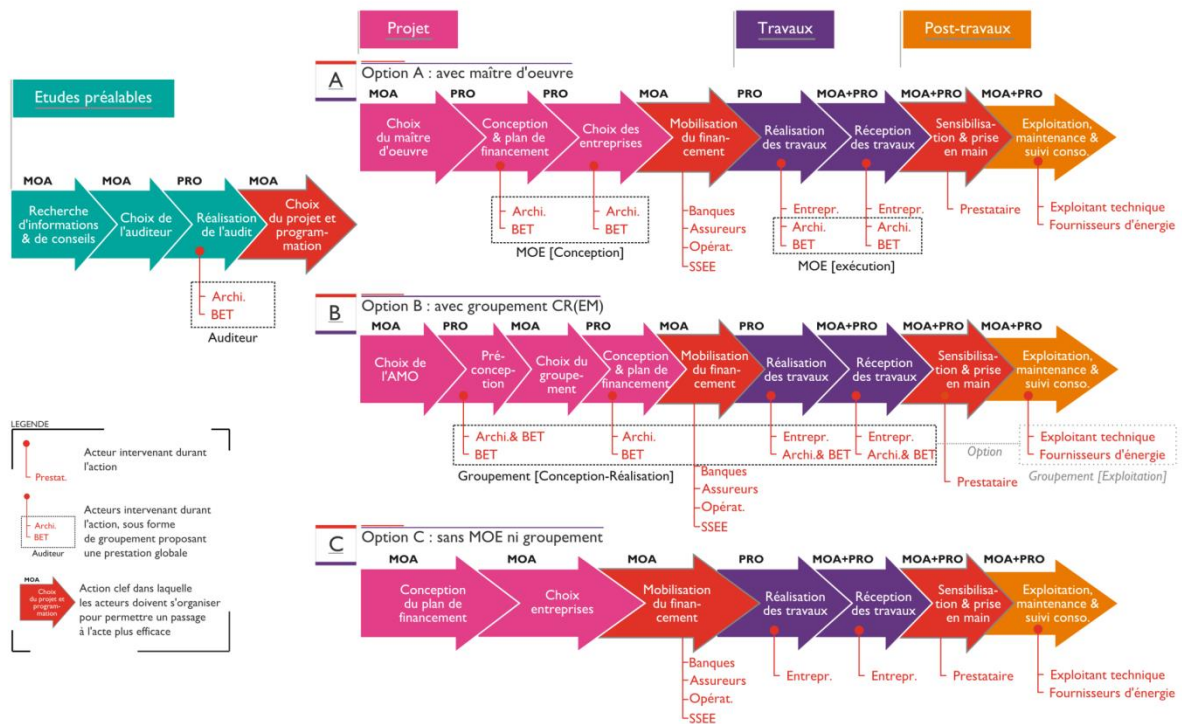
Les étapes d'un projet de rénovation énergétique en copropriété et les actions des professionnels

L'objectif visait à étudier de façon très détaillée les étapes d'un projet de rénovation en copropriété et des acteurs intervenants.

3 options sont présentées dans la conduite du projet après la phase d'études préalables, en fonction des situations de la copropriété et de la complexité des projets :

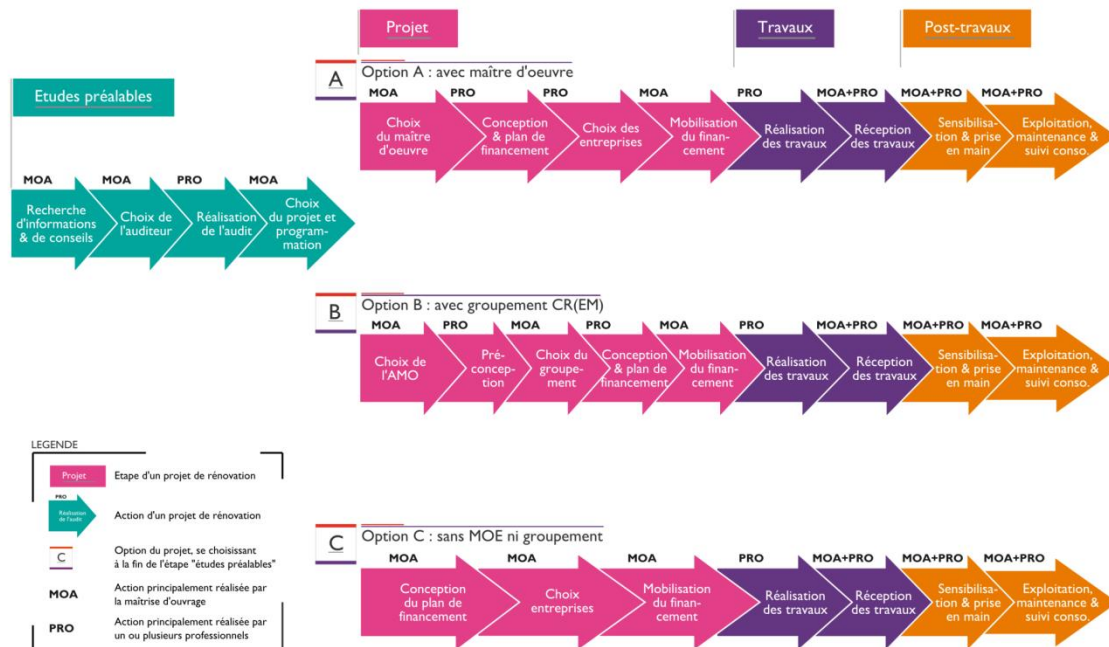
- Option A : faire appel à **un maître d'œuvre** pour réaliser conception et suivi des travaux, dans le cadre de projets importants ou complexes
- Option B : Faire appel à **un groupement de maîtrise d'œuvre et entreprises** de travaux pour assurer conception et réalisation des travaux avec possibilité d'y associer l'exploitation et la maintenance et dans ce cas ; il est recommandé de se faire accompagner en amont d'assistant à maîtrise d'ouvrage.

- Option C : Pour certains projets de plus faible envergure, la copropriété fait appel directement aux entreprises de travaux avec une mise en concurrence vivement recommandée en amont.



ACTIONS DES PROFESSIONNELS DANS UN PROJET EN COPROPRIETE

COMMENT ÇA MARCHE ? Sur ce schéma sont présentées les principales étapes du projet et les actions réalisées par les professionnels extérieurs à la copropriété pouvant intervenir dans un projet de rénovation. Le groupement de prestataires est parfois fortement conseillé (en particulier lors de l'audit et de la maîtrise d'oeuvre) afin d'aborder le projet de manière globale. Il permet également de réduire le nombre d'acteurs en contact avec la maîtrise d'ouvrage.

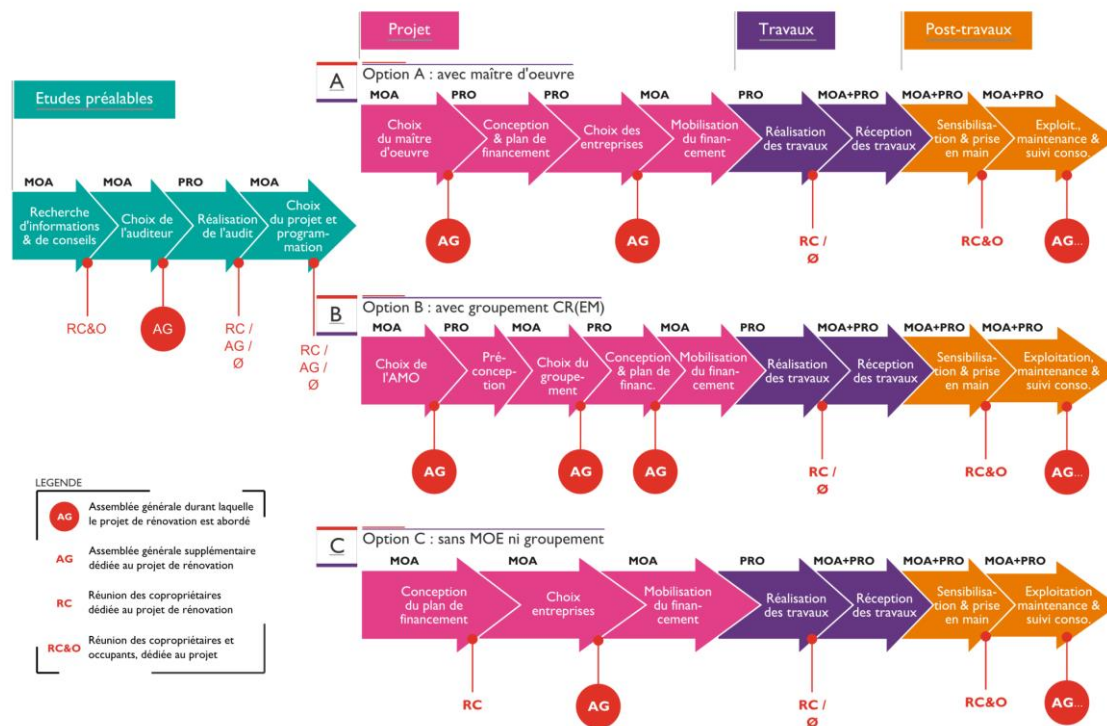


ETAPES & SQUELETTE D'UN PROJET DE RENOVATION EN COPROPRIETE

COMMENT ÇA MARCHE ? Sur ce schéma sont présentées les principales étapes du projet (études préalables, projet, travaux et post-travaux) et les actions, numérotées de 1 à 13. Cette ponctuation arbitraire s'appuie sur l'expérience et l'expertise de l'APC et de ses partenaires et représente un consensus entre les professionnels du secteur de la rénovation en copropriété, membres du groupe de travail "acteurs et actions", piloté et animé par l'APC.

La mobilisation de la maîtrise d'ouvrage

Communication interne et pédagogie sont des éléments indispensables à la réussite du projet aussi bien pour les professionnels qui rencontrent une maîtrise d'ouvrage non professionnelle que pour le conseil syndical qui doit mobiliser des copropriétaires moins impliqués. Une organisation d'échanges formels et informels, adaptée au cas par cas, doit s'anticiper avec des réunions en assemblées générales et des réunions de copropriétaires et/ou de locataires.



MISSIONS DE LA MAITRISE D'OUVRAGE DANS UN PROJET DE RENOVATION

COMMENT ÇA MARCHE ? Sur ce schéma sont présentés les moments décisifs de la copropriété. Ainsi, les assemblées générales (ordinaires ou extraordinaires), instances de décisions, et les réunions de copropriétaires et d'occupants, instances d'échanges et de co-construction du projet ponctuent l'avancée du projet de rénovation. La fréquence et le type de réunion est à adapter en fonction des habitudes de la copropriété et doivent donc être adoptées par le conseil syndical et son syndic pour être les plus efficaces possibles.

Ce second livret, rédigé par l'APC à partir de ces différents travaux, est consultable ici :

Les suites de cette étude

Ce travail trouvera des prolongements dans le cadre de **l'Alliance Co'pro**, la plateforme de la rénovation durable pour approfondir plusieurs sujets complémentaires:

- Préciser les missions et modalités d'articulation optimum entre Syndicat des copropriétaires (SC), conseil syndical (CS), syndics & assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Préciser les missions du tiers accompagnateur / tiers de confiance

Il permettra également de préciser le parcours utilisateurs de la plateforme **CoachCopro®** dédié à l'accompagnement des copropriétaires et des syndics.

Partenaires

Le livre blanc de la rénovation en copropriété est **co-financé par l'Agence Parisienne du Climat, l'entreprise Bati-rénov, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ADEME.**

2/ Projet VILOTE : VIsion LONg TERme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable

SENZO études, Biomasse Normandie et l'APC lauréats de l'appel à projet 2014 de l'ADEME



VILOTE figure parmi les 12 projets retenus par l'ADEME dans un appel à projets de recherche pour soutenir et accélérer l'innovation dans le bâtiment.

Le projet VILOTE (VIsion LONg TERme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable) a été sélectionné par l'ADEME, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, en mai 2014 parmi les 12 projets d'innovation lauréats financés pour faciliter la rénovation des bâtiments.

Une étude socio-économique visant la massification de la rénovation énergétique

Le projet vise à proposer des pistes de solutions dans l'optique d'une massification de la rénovation énergétique, en abordant l'ensemble des problématiques actuelles ou émergentes : environnement, qualité de vie, mutations.... Au-delà d'encourager les rénovations, **l'ambition est de favoriser le maintien, dans le temps, des performances du bâtiment** en proposant l'amélioration de dispositifs d'information et d'accompagnement existants, ainsi que de nouveaux outils / méthodes.

Un postulat pas ou peu exploré jusqu'à présent : l'intégration de la vision long terme dans les choix décisionnels actuels de l'ensemble des acteurs de la vie d'un bien immobilier

Une vision patrimoniale et long terme du bâtiment est un gage de pérennité aussi bien sur la qualité, dans le temps, du bien immobilier que sur les budgets d'entretien et d'amélioration. Plus qu'une construction technologique adaptée à son année de construction ou de rénovation, «le bâtiment responsable à l'horizon 2020» n'est-il pas le bâtiment géré et utilisé avec une vision temporelle, une vision à moyen-long terme ? C'est ce postulat que nous proposons d'explorer dans notre projet de recherche.

Les partenaires : une équipe pluridisciplinaire

Coordonné par l'Agence Parisienne du Climat et associant l'expertise de Biomasse Normandie (expertise technique et EIE), et SENZO Etudes (cabinet de sociologie), **le projet s'appuie sur une équipe multidisciplinaire, associant des compétences en techniques du bâtiment, accompagnement de projets de rénovation, économie, et sociologie.**

Le projet de recherche « Vision long terme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable (VILOTE) » est soutenu et financé par l'ADEME dans le cadre Appel à Projet de Recherche (APR) « Vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020 » (publication sept. 13). Ce projet de 18 mois a été lancé en mai 2014 et prendra fin en octobre 2015.

La méthodologie du projet VILOTE

Les objectifs de VILOTE : approche globale et maintien des performances dans le temps

Assurer le maintien dans le temps des performances d'un bâtiment est le point central de ce projet.

Le projet vise à explorer et valider le postulat qu'un bâtiment géré et utilisé avec une vision temporelle, à moyen/long-terme, du processus de vie d'un bâtiment (construction, utilisation, entretien/maintenance/renouvellement, valorisation, ...) présente une meilleure qualité globale, à terme, qu'un bâtiment géré et utilisé à travers une succession de visions ponctuelles, constituées par les moments de construction et de rénovation, essentiellement.

L'objectif est d'identifier, puis dans un second temps de proposer, des pistes de solutions pour des outils et des méthodes permettant d'améliorer la gestion en tenant compte des différents enjeux (qualité de l'air, bruit, énergie, confort...) et de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, favorisant la réalisation de travaux durables.

Des enquêtes terrain sur la rénovation énergétique dans l'habitat

Le projet étudie les points de convergence, de divergence et les spécificités de 3 segments de l'habitat : logement social, copropriété, maison individuelle.

Pour chaque segment, des enquêtes qualitatives **seront** réalisées, en région Ile-de-France et en région Caennaise, auprès de bailleurs/propriétaires, locataires/occupants, et professionnels à 2 étapes clés de la rénovation énergétique: avant et après les travaux.

L'étude sociologique poursuit plusieurs objectifs :

- # Déterminer les facteurs-clés du succès d'une opération de rénovation énergétique : les éléments contextuels, les motivations / freins et leurs fondements.
- # Mettre en perspective les aspects favorables et défavorables d'une vision long-terme du bâtiment.
- # Evaluer, le cas échéant, dans quelle mesure et de quelle manière, une vision temporelle moyen/long-terme est adoptée dans la démarche de rénovation énergétique, par tout ou partie des acteurs impliqués.
- # Mettre en lumière les principaux déterminants de la rénovation énergétique dans les années futures.
- # Mettre en lumière des leviers, facilitateurs ou accélérateurs de la rénovation énergétique, qui feront l'objet de propositions en solutions concrètes (adaptations de solutions existantes ou nouvelles solutions).

Première publication : état de l'art

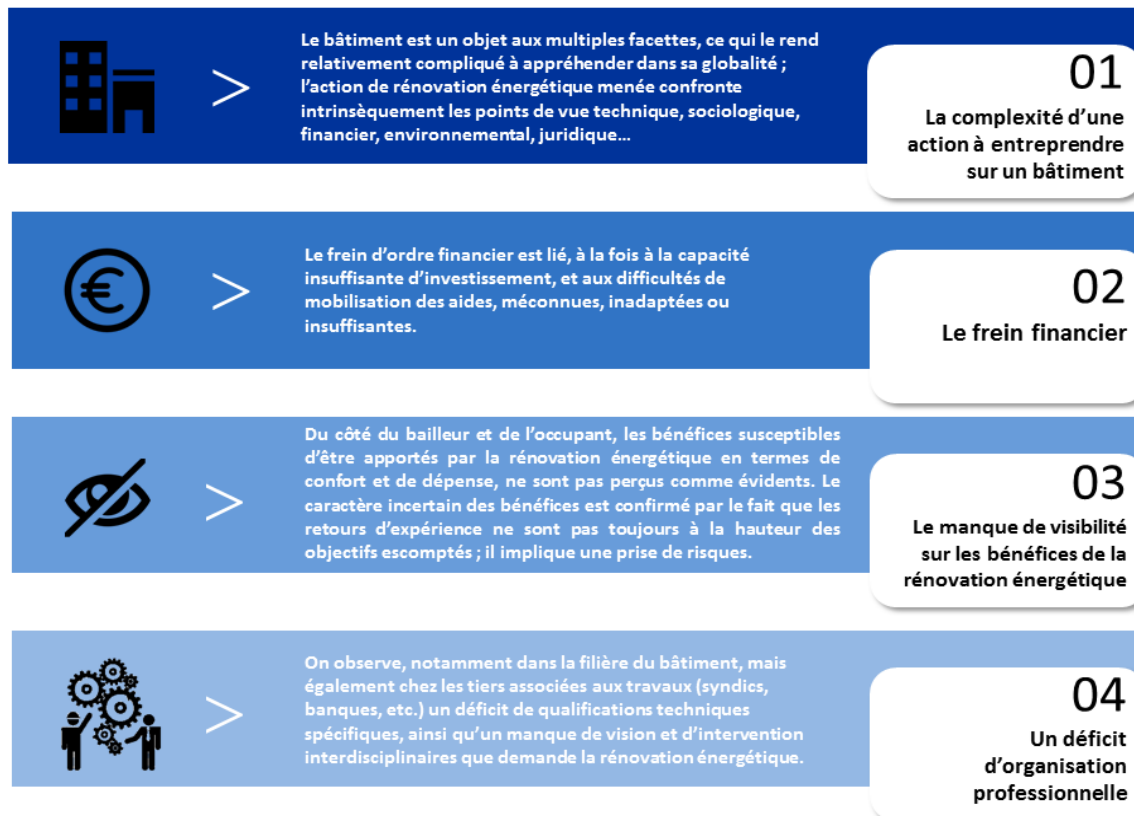
Cette étude a donné lieu à une première publication sur les motivations et freins à la rénovation énergétique en France et la pertinence de l'approche moyen-long terme du bâtiment.

Les partenaires se sont appuyés sur un large corpus d'études scientifiques, de retours d'expérience et travaux de réflexions, qu'ils ont rassemblés et exploités dans le cadre d'une analyse documentaire, de même que sur leurs propres observations et expertises.

Sont ainsi mis en évidence dans ce travail :

- # Des enjeux de rénovation énergétique propres à chaque segment du secteur de l'habitat, qui justifient l'étude et la proposition de solutions spécifiques
- # Des freins communs aux 3 segments, pour lesquels des solutions doivent être apportées en priorité
- # Les moteurs communs aux 3 secteurs de l'habitat, sur lesquels s'appuyer
- # Les évolutions vers une démarche globale, durable et responsable

Les freins communs et solutions à apporter en priorité



2 moteurs sur lesquels s'appuyer pour inciter au passage à l'acte :

- **Valorisation sociale et stratégie patrimoniale**
- **Qualité de vie et maîtrise des dépenses**



Ce premier état des lieux confirme l'intérêt d'approfondir l'identification des leviers de la rénovation énergétique en intégrant une vision globale et dynamique encore peu étudiée, et selon la segmentation proposée : logement social, copropriété, maison individuelle.

Les prochaines étapes

Le projet VILOTE se poursuit jusqu'au printemps avec **la réalisation d'enquêtes qualitatives menées auprès d'un échantillon d'acteurs liés à un projet de rénovation énergétique, en région francilienne et caennaise.**

Les résultats déboucheront sur l'exploration par l'équipe VILOTE de pistes de solutions visant une massification de la rénovation énergétique, tenant compte des évolutions potentielles à moyen terme.

Afin d'appuyer l'émergence d'une vision globale et dynamique du processus de vie d'un bâtiment, le champ des pistes de solutions dépasse les questions purement thermiques : il recouvre celui des outils numériques, de l'organisation des professionnels, de l'information, et de l'accompagnement sociologique.

Pour suivre l'avancement du projet, les partenaires ont ouvert une communauté sur le site construction21 : « [Projet VILOTE : une étude socio-économique visant la massification de la rénovation énergétique](#)».

L'AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT

www.apc-paris.com

Créée à l'initiative de la Ville de Paris pour contribuer à la réalisation des objectifs du Plan Climat et fort de 85 adhérents et partenaires, l'Agence Parisienne du Climat fédère les acteurs pour la transition énergétique métropolitaine et la lutte contre le changement climatique. Travaillant à la mobilisation du territoire et sur des projets opérationnels, l'APC accompagne le changement et met notamment le grand chantier de la rénovation énergétique du bâtiment au cœur de ses activités. L'APC contribue à la création d'un socle commun de connaissances et de démarches pour accompagner les transformations urbaines.

BIOMASSE NORMANDIE

<http://www.biomasse-normandie.org/>

Créée il y a plus de 30 ans, l'association a pour objet de conduire des travaux de Recherche-Développement et de mener des actions de promotion, de conseil et d'appui portant sur :

- la valorisation énergétique et agronomique de la biomasse,
- les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables,
- la gestion des déchets.

Dans le cadre des domaines précités, l'association prend les initiatives ou répond à des sollicitations extérieures, dans le but :

- de soutenir les actions de développement de ces filières,

- d'assister les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de leur projet (assistance à maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre,...).

SENZO ETUDES

www.senzo-etudes.com

SENZO est un cabinet d'études qualitatives, conseil et accompagnement, fondé en 2001. SENZO réalise des investigations à caractère sociologique et marketing.

SENZO a développé des approches méthodologiques et des techniques spécifiques dans plusieurs secteurs de spécialisation que sont l'énergie, le logement social, l'édition, le transport.

Le cabinet mène des projets à visées opérationnelle et de recherche.

L'institut développe son expertise en particulier dans le domaine de la transition énergétique.

Contact presse

Agence Parisienne du Climat

Cécile Gruber : cecile.gruber@apc-paris.com - 01 58 51 90 22 / 06 31 02 53 69