



Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Energie
dans les Copropriétés

L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas

Réunions mensuelles de 18 H 30 à 20 H 30 le 3ème mercredi de chaque mois, sauf juillet et août.

Siège de l'ARMEC : Maison des Associations – 6, cours des alliés 35000 Rennes

Site internet : www.armeco.org.

Courriel : contact.armec@gmail.com

Téléphone mobile : 07 87 81 67 4

COMPTE-RENDU DE LA TABLE RONDE ANNUELLE du 13 décembre 2017

Participants :

Stéphane CHEVRIER	Animateur, Sociologue MANA
Marie-Hélène DUPRAT	Présidente de l'ARMEC
Vincent LAINÉ	Syndic, Président de l'UNIS Bretagne
Sophie LAISNÉ	Architecte Urbaniste
Alexis HERBET	Assistance Maîtrise d'Ouvrage
Perig GOUTTEUX	Directeur de SOLIHA Brest

1. Introduction

Après la présentation de la Table ronde et des intervenants par Stéphane Chevrier, Marie-Hélène DUPRAT, Présidente, présente l'ARMEC et rappelle l'état des lieux de la Rénovation Energétique des Copropriétés en France.

La Rénovation Energétique

Les opérations de Rénovation énergétique poursuivent plusieurs objectifs :

- Un objectif national : Réduction de 50 % la consommation énergétique globale en 2050
- Deux objectifs pour les copropriétés :
 - Réduire les charges de consommation énergétique,
 - Préserver la valeur patrimoniale, face aux résidences nouvelles.

... Sans compter bien sûr l'amélioration du confort que ces objectifs entraînent, hiver comme été !

Mais aujourd'hui, les objectifs ne sont pas tenus : Sur les 9 millions de logements en copropriétés privées, il y a 7 millions de « passoires thermiques » à rénover (dont 370 000 en Bretagne).

L'ARMEC

L'ARMEC est née au moment du Grenelle de l'Environnement et se veut un espace de réflexion et de partage d'expériences entre copropriétaires,

La rénovation des copropriétés est un sujet complexe (technique, prises de décisions difficiles), générateur de peurs (finances) qui gagne à être clarifié par les échanges et par le dialogue pour créer la confiance entre les différents partenaires impliqués.

Il n'y a en effet pas de Rénovation énergétique réussie sans la CONFIANCE entre les différents acteurs : copropriétaires, conseil syndical, syndic, et acteurs professionnels.

L'objectif de cette table ronde est de préciser les apports de chacun !

2. La Rénovation énergétique et les différents acteurs

Les étapes préalables à l'engagement

Un projet de Rénovation Energétique de copropriété est l'œuvre du syndicat de copropriétaires, mais il est porté par le Conseil Syndical et le syndic, dont le partenariat et la motivation doivent être sans faille pour asseoir les différentes composantes du projet dans la durée.

Avant de s'engager dans une opération de Rénovation énergétique, il est nécessaire de faire réaliser un BIC (Bilan initial de la Copropriété) qui permet de dresser un état des lieux complet de la copropriété et, de lancer une enquête socio-économique pour connaître l'ordre de grandeur des capacités financières des copropriétaires

Ensuite il est indispensable de faire réaliser, par une équipe de maîtrise d'œuvre compétente, un AUDIT GLOBAL avec ses trois volets (architectural/urbanistique, technique/énergétique et financier) et de mettre l'ensemble des copropriétaires d'accord sur le projet à réaliser.

Perig GOUTTEUX de SOLIHA (Solidarité Habitat) présente la démarche proposée en vue d'aboutir à un projet qui soit une démarche structurée globale :

- Préciser les moyens financiers mobilisables collectivement,
- Détailler copropriétaire par copropriétaire le coût réel de l'opération, compte tenu des aides collectives et individuelles,
- Définir les aides pour déterminer le niveau de rénovation souhaité, en rapport avec les moyens financiers de chaque propriétaire,
- Créer une motivation collective des copropriétaires facilitant les prises de décision.

La conception architecturale

Le rôle de l'architecte est de bien comprendre les besoins, de bien expliquer les solutions possibles. Il faut montrer par exemple qu'une Rénovation énergétique ce n'est pas seulement apporter de l'isolation, mais c'est aussi rénover et embellir, tenir compte de l'histoire et apporter la modernité !

Il ne faut pas oublier aussi qu'il est possible de créer des extensions (au-dessus, à côté) à la copropriété qui contribuent au financement du projet et modernisent l'image de la copropriété.

Le côté du thermicien

Le rôle du thermicien est de trouver les solutions techniques cohérentes répondant aux attentes et d'obtenir la satisfaction finale sur l'ensemble des objectifs du projet.

L'assistance à la Maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage, qui porte la réussite du projet, est le syndicat des copropriétaires, représenté par le Conseil Syndical. Comme il n'est en général pas suffisamment compétent et disponible, il doit se faire aider par une ASSISTANCE à la MAÎTRISE d'OUVRAGE (AMO).

(Rappel : Le Maître d'œuvre est chargé, pour le compte du Maître d'ouvrage, de faire en sorte que la réalisation corresponde au projet voté en AGE.)

3. Conclusion

Aujourd'hui il est possible de faire émerger des solutions architecturales et techniques satisfaisantes, mais les solutions financières collectives et individuelles restent difficiles à bâtir. Les professionnels font à ce jour pression sur les pouvoirs publics pour rendre la démarche plus lisible.

- ➔ Il faut considérer avec attention les démarches telles que celle proposée par SOLIHA permettant d'apporter des réponses individualisées au financement avant le vote du projet en AG.

Si les premiers points travaillés sont les côtés thermiques et financiers, il ne faut pas perdre de vue qu'une rénovation modifie et améliore l'image de la copropriété !

Pour réussir, un projet de Rénovation Énergétique demande beaucoup d'humilité et une écoute maximale de la part de tous les acteurs.

Dans la conclusion finale, M-H. DUPRAT, Présidente de l'ARMEC, insiste sur le fait qu'il faut d'abord donner envie de faire une Rénovation, et que c'est là une problématique plus humaine que technique !

A l'issue de la Table Ronde, le MEMENTO intitulé « L'ARMEC et la RENOVATION ENERGETIQUE des COPROPRIETES RESIDENTIELLES » est distribué à tous les assistants. Il est possible d'en demander des exemplaires à l'ARMEC.