



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

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

## **Pourquoi la massification de la Rénovation énergétique des copropriétés résidentielles ne décolle pas ?**

Sur les 9 millions d'appartements en copropriétés résidentielles françaises, près de 7 millions devront être rénovés, notamment sur le plan énergétique, pour répondre au deuxième objectif de la Loi sur la Transition énergétique pour une croissance verte : *réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012.*

En 2012, le programme gouvernemental prévoyait d'engager, à compter de 2017, la rénovation énergétique de 500 000 logts/an avec l'objectif de performance « Effinergie BBC Rénovation » soit 80 KWh/m<sup>2</sup>/an. Ce programme ambitieux, entraînera une dépense annuelle de 15 à 20 milliards d'euros (1), dépense certes conséquente, mais qui permettra de créer près de 250 000 emplois à temps plein nets et non délocalisables.

### **Et pourtant, la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles ne décolle pas.**

Si une des causes principales se situe dans le **manque de confiance** des acteurs entre eux, notamment Syndicats de Copropriétaires et Syndics, et parfois dans le manque de professionnalisme des intervenants, une des raisons majeures, est la complexité et la longueur des opérations tant dans la démarche de mise au point des projets que de leur financement et aussi au manque de clarté des textes législatifs et réglementaires.

Du "Petit guide méthodologique pour la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles" édité en 2015, l'ARMEC (Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Energie dans les Copropriétés résidentielles) a extrait un document résumé, dénommé la « Méthodologie », qu'elle propose à toutes les copropriétés adhérentes à l'Association. Ce document demande d'appliquer une stratégie maîtrisée, une démarche cohérente et une méthode adaptée à la copropriété concernée. Sans respect et maîtrise des SIX étapes proposées, les opérations bloquent à un moment ou l'autre du processus.

L'ARMEC rappelle, dans toutes ses interventions, que la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles ne pourra être pleinement engagée sans la prise en compte de l'entité « Copropriété » et sans valorisation et respect de la place des Conseils syndicaux et des Syndics dans le processus.

C'est la **Règle des 3 C** : Confiance, Compétence, Contrôle.

Pour la réussite de la rénovation énergétique des copropriétés, il est nécessaire que les Syndicats de copropriétaires prennent conscience qu'ils sont les véritables Maîtres d'ouvrage (MO) de toute opération de rénovation énergétique de leur patrimoine immobilier. Malheureusement, ils n'en ont pas la compétence. Ce n'est pas non plus le rôle des Syndics, gestionnaires de copropriété. Il est donc obligatoire de faire appel à une **Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage** (AMO-Tiers de confiance) et de comprendre et accepter que l'établissement d'un réel **AUDIT GLOBAL**, (2) colonne vertébrale du processus, est le passage obligé et nécessaire avant le lancement de la phase opérationnelle, (projet et travaux). Faute de quoi des projets seront engagés sur des incompréhensions, des oublis et des manques entraînant le blocage des opérations de rénovation énergétique.

Cette proposition de Méthodologie, accompagnée d'une démarche cohérente, permettra aux Syndicats de copropriétaires qui s'engagent dans la Rénovation énergétique de leur copropriété :

- de développer leur projet dans la confiance réciproque entre les acteurs,
- de s'assurer de la compétence des intervenants, maîtrise d'œuvre et entreprises,
- et de mettre en place des instruments de contrôle mesurant les gains de performance énergétique escomptés.

En effet des engagements, sans instruments de mesure et organismes de contrôle indépendants permettant de vérifier que la cible a bien été atteinte, n'amèneront pas la confiance chez les copropriétaires.

La réussite de la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles dépendra de l'engagement par le Syndicat des Copropriétaires d'une **AMO/tiers de confiance**, du respect de la **Règle des 3 C**, de l'application d'une **Méthodologie** adaptée et surtout de l'établissement d'un réel **AUDIT GLOBAL, colonne vertébrale** du projet de rénovation énergétique, projet qui doit être considéré comme un **véritable projet architectural**.

Joël Y. Gautier  
Architecte honoraire  
Président de l'ARMEC

- (1) Il est important de rappeler que le coût d'une réelle rénovation énergétique d'une copropriété résidentielle est en moyenne de 300 à 400 €/m<sup>2</sup>. L'investissement dans le parc social est de 400 à 500 €/m<sup>2</sup>. Cette différence peut entraîner à terme une dévalorisation du parc privé par rapport au parc social
- (2) Il eut été préférable, pour éviter toute risque de confusion, que le décret du 28 décembre 2016 parle d'un AUDIT GLOBAL, au sens où le définit l'ARMEC, plutôt que du seul Diagnostic technique global (DTG) qui est plus restrictif. Cet audit global appliqué à toutes les copropriétés permettrait d'obtenir une information juste et pertinente de l'état des copropriétés françaises. Il permettrait aussi de connaître les réels engagements financiers à prévoir dans les futurs budgets. Il pourrait, éventuellement, être subventionné à 50 % par l'Etat (CDC par exemple) et, en cas de travaux, il devrait être possible d'envisager de lui appliquer une TVA à 5,5 % avec rétrocession.