



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

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

## **COMPTE-RENDU DE LA REUNION MENSUELLE des adhérents du 15 FEVRIER 2017**

**Thème : état d'avancement des opérations concernées par la Convention CDC/RM**

31 présents et 2 excusés

### **1. Exposé de Joël GAUTIER, Président de l'ARMEC :**

#### **- Le contexte de l'opération :**

- Le 10/09/2015 : signature d'une Convention (Rennes Métropole/Caisse de Dépôts et Consignations) portant sur la rénovation énergétique de SIX copropriétaires rennaises dans le cadre d'un AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) de l'État dans le cadre du programme d'investissements avenir-ville de demain (PIA\_VDD). L'ARMEC, ni les Syndics n'ont été cités dans les discours.
- *Rappel des différents courriers de Rennes Métropole, portant sur la Convention et adressés en 2015 aux Présidents de Conseils syndicaux des 6 copropriétés retenues dont 5 adhérentes à l'ARMEC.*
- *Courant quatrième trimestre 201 : information aux six copropriétés sur le texte de la Convention : modalités de financement et critères à respecter (88 KWhep/m<sup>2</sup>/an, instrumentation, engagement des travaux avant fin septembre 2017...), engagements financiers (14,5 millions le montant total des opérations pour les 6 copropriétés, 50 % TTC des études d'ingénierie chiffrées à 689 712 €TTC, 35 % HT pour les travaux estimés à 13 585 069 € HT, l'instrumentation).*
- *Signatures des Conventions RM/Copropriétés : le syndicat des copropriétaires, réel Maître d'ouvrage de l'opération doit signer cette Convention. Or, il semblerait que des Présidents de Conseils syndicaux, représentant le syndicat des copropriétaires, n'aient pas été informés de cette signature.*
- L'objet de la Convention, ses termes et les 2 subventions n'ont pas toujours été clairement définis et bien compris.
- *Questions : sur quels critères ont été retenues les 6 copropriétés ? Comment l'information est-elle passée ? Comment, sur quelles bases et par qui ont été arrêtés les montants des opérations ? Comment a été définie la mission d'ingénierie et l'instrumentation ? Montage et contrôle des 2 dossiers de subventions ?*

#### **Éléments complémentaires par Madame Chrystelle LEPROUST, responsable service environnement énergie Rennes Métropole :**

- Pour permettre le décollage de la rénovation énergétique en France, l'État décide de subventionner des copropriétés prêtes à se lancer et qui serviraient d'exemples.
- L'État s'adresse aux Collectivités pour trouver rapidement des copropriétés cobayes.
- Rennes Métropole choisit 5 copropriétés (sur 6) adhérentes à l'ARMEC, car déjà engagées dans ce processus de rénovation énergétique.
- Avec leurs difficultés et leurs réussites, ces expériences seront répercutées à l'État, à la CDC.

## **1. Présentation rapide de l'état d'avancement des opérations concernant les CINQ copropriétés de l'ARMEC, par :**

- Gilles QUIGNON, résidence Château de Maurepas, secteur de Maurepas
- Madame RENAUD, copropriété Square de Galicie, quartier du Blosne
- Marie-Hélène DUPRAT, résidence Les Grands Chênes, secteur Cimetière de l'Est
- Jacques LEGRIS, Résidence Sainte Thérèse, quartier Sud/Gare-Blosne
- Joël GAUTIER, en l'absence d'Eliane YVET, copropriété 037 allées des Gacet/Tage/Amsterdam, quartier du Triangle

## **2. Principaux points soulevés lors des échanges :**

- *Les principaux freins à la rénovation énergétique :*
  - . Son coût jugé trop élevé,
  - . La défiance vis à vis du projet et des acteurs,
  - . Le manque d'informations concrètes,
  - . Le manque de cohésion au sein du Conseil syndical,
  - . Le temps long des opérations,
  - . Les difficultés à convaincre un noyau dur d'opposants très efficace...
- *Quelles démarches pour réussir la rénovation énergétique ?*
  - . Prendre conscience de la *spécificité* de chaque copropriété et de la nécessité de s'extraire de son *individualisme* (les parties communes représentent 90 % d'une copropriété).
  - . *Sécuriser* l'opération.
  - . Créer la *confiance* entre les acteurs.
  - . Appliquer la *Méthodologie* (AMO, Audit Global...) de l'ARMEC et sa *règle des 3C* (confiance, compétence, contrôle).
  - . Faire *financer l'Audit Global par l'État*.
  - . Mettre en place une *démarche participative*, déployer beaucoup de *pédagogie*, passer d'une démarche théorique à la pratique, *vulgariser* le projet.
  - . Mettre l'accent sur le *risque de paupérisation* des copropriétés, la valorisation du patrimoine et le besoin de confort d'une population vieillissante,
  - . Voter les projets en *AGE*.
  - . Faire des prévisions sur les coûts de futurs travaux sans subventions.
  - . Travailler en équipe, *se faire aider* par l'ARMEC, Rennes Métropole, Territoires Publics, l'ADIL, l'ANAH, l'ALEC.
- Précisions de Mme LEPROUST : Anaïs BOURRY continue de suivre les 5 copropriétés. Rennes Métropole a missionné Territoires Publics pour accompagner d'autres copropriétés : possibilité de prendre contact avec Fabrice MATHOULIN, responsable d'opérations, téléphone 02 99 35 22 22.

Joël GAUTIER :

- Remercie Mme LEPROUST, MR. MATHOULIN, MR. JOUAN, MR. LE JEUNE, MR. MARTIN, MR. RENAULT d'avoir répondu à l'invitation de l'ARMEC,
- Demande à Rennes Métropole de faire passer le message de l'ARMEC à savoir le financement par l'État d'un réel Audit global et souhaite à tous : réussite dans leurs projets de rénovation énergétique.

### **Autre sujet :**

*Pour information* : en cas de fuite d'eau en amont des compteurs, qui doit payer l'installation de robinets d'arrêt ? Claude CHARLES a questionné l'EBR (Eau du Bassin Rennais) sur ce sujet et est en attente d'une réponse.

**RAPPEL : ASSEMBLEE GENERALE des ADHERENTS de L'ARMEC LE 15 MARS 2017 à 18 H 30 (seuls les adhérents peuvent voter)**

Pour le Bureau,  
Marie-Hélène DUPRAT