



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

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

**ASSEMBLEE GENERALE des ADHERENTS du 15 mars 2017**

## **RAPPORT MORAL**

L'ARMEC a été créée, il y a plus de 7 ans, par des copropriétaires éco-responsables qui, ayant pris conscience de l'augmentation prévisible des dépenses énergétiques, ont décidé d'engager leur copropriété vers la sobriété énergétique. L'Association a donc aujourd'hui atteint l'âge de raison. L'ARMEC a vocation à intervenir sur l'ensemble du territoire de Rennes-Métropole. Elle est une **Association de Syndicats de copropriétaires**. Chaque adhérent (e) à l'association représente sa copropriété et non lui-même (ou elle-même).

Pour l'année 2016-2017, nous nous étions engagés à « **Poursuivre et amplifier le dynamisme de notre Association** ».

Sur ce point, un très gros effort reste encore à faire.

Nous remarquons, en effet, que la plupart des copropriétés adhérentes sont situées en majorité sur Rennes sud. Il est donc important, pour atteindre nos objectifs, que le maximum de copropriétés situées sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole adhère à l'ARMEC.

Je demande donc à tous d'intervenir auprès de votre syndic pour qu'il fasse adhérer l'ensemble des copropriétés dont il a la gestion. Chacun peut également inviter d'autres copropriétaires de ses connaissances à nous rejoindre. Un peu de prosélytisme ne nuit pas.

Nous avons décidé d'éditer notre « **Méthodologie** ». Cela est réalisé. La Méthodologie est publiée et mise sur le Site. Elle est à la disposition des Syndicats de copropriétaires adhérents à l'ARMEC et également des Syndics qui nous soutiennent.

Le **Site** de l'ARMEC est en cours de rénovation. Il sera opérationnel pour la mi-avril 2017. Il comportera des informations sur l'Association, sur sa Méthodologie, sur des sujets ou des thèmes concernant la rénovation énergétique des copropriétés et un espace documentaire. Pour le site, je tiens à remercier Sylvain B. de son investissement durant ces dernières années et Dominique G. d'avoir accepté de prendre en charge sa refondation, son renouvellement et d'en assurer son évolution.

Par contre, notre souhait d'améliorer la **Communication** n'a pas été atteint. Il est donc nécessaire que l'ARMEC développe, sur ce sujet, des outils, des moyens et des supports adaptés à notre ambition et à nos objectifs. Le prochain CA devra être convaincu de cette faiblesse et prendre ce sujet « à bras le corps ».

Nous avons restructuré les **Réunions mensuelles** avec présentation chaque mois d'un thème spécifique concernant la rénovation énergétique des copropriétés.

Les **Groupes de Travail** ont été ramenés de 7 à 5 pour plus d'efficacité. Leur production devra être valorisée par l'établissement de documents, de « **fiches** » (ou éco-fiches) spécifiques destinées à être présentées sur le Site ARMEC à disposition des adhérents. A ces 5 GT, devra sans doute être ajouté, un GT à « thème « ouvert » (ascenseurs, éclairage des parties communes, ventilation, acoustique ...) Je n'oublie pas la Correspondance avec la CCLSP prise en charge par Claude C.

Dans nos différentes actions et interventions, nous devons garder en mémoire que l'ARMEC agit, avec une **éthique** fortement marquée d'indépendance. Je rappelle que ses actions se développent dans **l'intérêt général**, pour favoriser la mise en oeuvre pragmatique des politiques publiques en faveur de la maîtrise de l'énergie et de la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles.

Malheureusement, parfois les instances politiques ne reconnaissent pas l'ARMEC comme représentante des copropriétés de Rennes Métropole.

Pour ne prendre qu'un seul exemple : Lors de la signature de la convention, le 10 septembre 2015, entre la CDC et Rennes-Métropole, l'ARMEC n'a pas été citée, ni même les Syndics d'ailleurs !!! Et pourtant sur les 6 copropriétés engagées dans le processus, 5 sont membres de l'ARMEC.

De plus, dans le document « **éco-Travo** » qui se présente comme une « plateforme d'acteurs pour faciliter la rénovation énergétique », nous avons constaté, avec regret, qu'il n'est fait aucune mention de l'ARMEC comme « partenaire-acteur ».

Cela montre que l'Association n'est pas reconnue, par la puissance publique comme « interlocuteur privilégié pour les opérations de rénovation énergétique des copropriétés résidentielles »

Vous connaissez tous la position de l'ARMEC. Elle est basée sur l'idée que la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles ne pourra être pleinement engagée et réussie sans la prise en compte de l'entité « **Copropriété** », et non des seuls copropriétaires, avec valorisation et respect de la place des Conseils syndicaux et des Syndics dans le processus.

Je vous rappelle que la **Méthodologie de l'ARMEC** est un **outil** et non une recette (un outil pour l'utiliser et non une recette à mettre dans le tiroir). Elle met au cœur du processus l'application de la règle des 3 C : **Confiance Compétence** et **Contrôle**. Elle demande de respecter une **stratégie maîtrisée**, une **démarche cohérente** et une **méthode adaptée** à chaque copropriété concernée. Et ce processus, développé sur le temps long, doit être soutenu par une véritable **AMO-tiers de confiance** et l'établissement d'un réel « **AUDIT GLOBAL** » (avec ses trois volets) avant le lancement de la **phase opérationnelle** (projet et travaux).

Ce n'est malheureusement pas ce que propose la procédure « éco-Travo ».

Ce n'est pas non plus ce que Christelle Leproust, représentante de Rennes Métropole, a exposé lors de son intervention au salon du COSYAD, le 1er décembre dernier.

Et pourtant, l'ARMEC est reconnue au niveau national et régional.

Nous avons été un acteur engagé dans la « **Mission Transition énergétique** » lancée par la Région Bretagne et la CCI Bretagne. Le rapport issu de cette mission, dans la partie concernant les copropriétés a d'ailleurs repris les avis de l'ARMEC notamment en ce qui concerne plusieurs éléments de sa Méthodologie.

C'est à la suite de cette action et de cet investissement que l'idée de monter une **Association Régionale** a été envisagée. Malheureusement par manque de temps, de moyens, et peut-être de motivation, cela ne fut pas possible.

Nous sommes membre associé du **Réseau Breton Bâtiment Durable** (RBBD) et dans ce cadre, nous participons au Comité de Pilotage du Réseau. Le RBBD a d'ailleurs demandé à l'ARMEC d'intervenir lors de la visite de l'opération de rénovation énergétique de la Copropriété « Gacet-Amsterdam-Tage » en janvier dernier.

L'ARMEC est membre de la **Commission de gouvernance** mise en place par ENERSUD. Elle représente les copropriétés résidentielles desservies par le réseau de Chauffage urbain sud et

centre (Colombier). Nous avons prochainement une réunion avec « ENGIE réseaux » pour la mise sur pied d'une Commission de Gouvernance pour Rennes nord.

C'est pour cela que, plus l'ARMEC aura de copropriétés adhérentes, plus elle sera en mesure d'agir efficacement sur les sujets concernant le **chauffage urbain**. Sujet que connaît parfaitement Laurent Picard et que je remercie vivement au nom de tous ceux qui font appel à lui.

Cela nous a amené à proposer comme thème de notre conférence annuelle : **Les grands enjeux du développement des réseaux de chauffage urbain**. Malheureusement, il n'y a pas eu foule à assister à cette conférence, c'est le moins que l'on puisse dire.

Depuis plus de 3 ans, je me suis engagé dans l'ARMEC, pour essayer de « booster » la Rénovation énergétique des copropriétés résidentielles privées du territoire de Rennes Métropole et faire en sorte que l'ARMEC devienne la référence pour les Syndicats de copropriétaires et les pouvoirs publics.

Mais il me semble que certains membres de l'ARMEC ne pensent, et c'est peut-être normal, qu'aux problèmes concernant leur seule copropriété. Et c'est sans doute sur ce constat que Rennes Métropole a monté la plate-forme « éco-travo » en s'adressant directement aux copropriétaires et non aux Syndicats de copropriétaires.

Dans cette situation, quel est le rôle de l'ARMEC. Aucun. Sauf d'être un espace d'information (et encore l'ALEC est mieux outillée que nous) et de sensibilisation mais nullement de motivation et d'orientation. Actuellement des structures privées, publiques ou parapubliques développent des actions d'information et des interventions auprès des copropriétés. Toutes ces actions sont fortement soutenues par l'ADEME et également par d'autres organismes (APC, ARC, PBD).

Ces structures, avec de gros moyens financiers, proposent aux copropriétés des méthodes d'intervention et disposent d'appuis politiques et de soutiens logistiques. Ce que nous n'avons pas.

Ne devrions-nous pas alors nous rapprocher de ces structures ?

Au vu des actions menées par les collectivités publiques, n'y a-t-il pas, de plus, un mélange des genres entraînant une confusion dans le rôle de chacun ?

L'ARMEC est souvent perçue que comme un outil « au service de » ou un « faire-valoir » ?

Peut-être que le statut associatif n'est pas la structure adaptée ?

Je ressens parfois une certaine lassitude et une incompréhension sur la place de l'ARMEC, son rôle et son devenir. Une lassitude des membres-acteurs bénévoles, engagés avec un fort investissement, depuis de nombreuses années, sans reconnaissance de la part du pouvoir politique.

Sur ce point, je remercie vivement le Bureau, Marie-Hélène D., Eliane, Y. Jean P. et Jean-Louis Y., pour leur investissement en temps, leur engagement sans faille et les actions qu'ils mènent pour la vie notre Association.

Après cette lecture en creux et parfois pessimiste, j'en suis désolé, je souhaite néanmoins être positif car je suis certain que l'ARMEC a un **socle solide**, des acteurs motivés et une compétence certaine. Mais il va falloir renforcer ce socle.

Après la lecture du **Rapport d'Activités 2016**, présentés par Jean, et au vu du **Bilan Financier** établi par Jean-Louis, vous constaterez que nous devons et pouvons rester optimistes.

Mais pour cela, il est souhaitable, je n'ose pas dire obligatoire :

- Que le Conseil d'Administration et le Bureau soient enrichis par de nouveaux membres

- Que l'ARMEC intervienne avec plus d'efficacité et sans doute plus de pertinence auprès des copropriétés non adhérentes et aussi vers les Syndics membres de l'UNIS et de la FNAIM.
- Que soient mieux répartis les missions et le rôle de chacun.

L'année 2017 verra, espérons-le, décoller la **massification de la rénovation énergétique** du bâtiment et donc des copropriétés résidentielles.

Sur ce sujet, nous sommes intervenus par voie de presse et auprès des instances et organismes publics ou para-publics comme l'ADEME, le RBBB et la CDC, pour leur faire part de notre point de vue et les informer sur la Méthodologie de l'ARMEC.

Récemment encore, nous avons réagi sur la position de l'ARC qui garde, dans ses interventions, le terme d'individualisation et non de **Répartition équitable et intelligente** des frais de chauffage.

Mais, pour que l'ARMEC réussisse son projet, il faudra que chaque Président de Conseil syndical assisté de son Syndic (et sans doute chaque copropriétaire) comprenne la **philosophie** de l'ARMEC et accepte, s'il engage sa copropriété dans la rénovation énergétique de son patrimoine immobilier, de respecter notre **Méthodologie**, seul gage de réussite (et espérons-le de qualité) des projets de rénovation énergétique des copropriétés résidentielles.

Je vous rappelle, et vous redis une nouvelle fois, que cette réussite dépendra, avant tout, de l'engagement, au début de l'opération, d'une **AMO/tiers de confiance** et de la réalisation d'un réel **AUDIT GLOBAL, colonne vertébrale** du projet de rénovation énergétique d'une copropriété, projet qui doit être considéré comme un **véritable projet architectural**.

2017 sera sans doute pour l'ARMEC une **année de transition**. Si elle n'a pas encore les moyens de ses ambitions, elle a au moins quelques outils pour atteindre son objectif : **Amener les copropriétés résidentielles de Rennes Métropole à réussir la rénovation énergétique de leur patrimoine immobilier**. Cela demande que chaque adhérent, représentant sa copropriété, acquière une connaissance et une compétence à la hauteur des enjeux. L'ARMEC doit, pour les Syndicats de copropriétaires, rester un **lieu d'échange et de réflexion** sur les problèmes liés à l'énergie sous toutes ses formes.

Si j'ai évoqué quelques pistes ou quelques idées, je ne pourrai en être le pilote et garder la charge de la présidence de l'Association. L'ARMEC doit donc envisager le changement de Président. Le Conseil d'Administration élu lors de cette Assemblée Générale devra donc prendre la bonne décision.

Je vous remercie

Joël Y. Gautier  
Président de l'ARMEC  
15/03/2017