



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

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

L' ARMEC et la RENOVATION ENERGETIQUE des COPROPRIETES RESIDENTIELLES

L'ARMEC, (Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Energie dans les Copropriétés résidentielles) est une association de Copropriétaires éco-responsables.

- L'ARMEC agit dans l'**intérêt général** dans le cadre de la Loi Transition Energétique pour une Croissance Verte du 18 août 2015
- L'ARMEC est un espace d'information, de réflexion, de propositions et d'aide à la décision
- L'ARMEC est un **partenaire** reconnu auprès des acteurs publics

Représentant les **Syndicats de copropriétaires**, l'ARMEC a su construire des relations de **confiance** avec les **Syndics de Copropriétés** en étant « l'**accompagnant** » privilégié des copropriétés résidentielles qui s'engagent dans la rénovation énergétique de leur patrimoine immobilier. Se situant comme « **facilitateur** », elle permet de **dynamiser** les processus engageant la **maîtrise de l'énergie** et contribue à **lever les freins**.

Pour la réussite de ce vaste et difficile chantier et notamment pour le développement maîtrisé et la cohérence des actions, l'ARMEC a élaboré une **Méthodologie** adaptée à la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles.

1. La copropriété résidentielle

- La **Copropriété résidentielle** est un **patrimoine immobilier en indivision, patrimoine unique** avec son **histoire** et son **architecture**.
- Le **Syndicat des copropriétaires**, acteur principal, est le **maître d'ouvrage**. Le **Syndic** est le **gestionnaire** de la copropriété
- Un **appartement** n'est pas un produit financier, c'est un **espace de vie privé** au cœur d'un ensemble communautaire
- L'**Efficiéne énergétique** concerne le **Bâti** en tant que tel et l'**Efficiéne énergétique**, son exploitation ou l'usage que l'on en fait.
- L'**habitant** doit passer du statut de « **consommateur** » au statut de « **consomm'acteur** ».

2. Les deux objectifs majeurs de la rénovation énergétique des copropriétés résidentielles

- La **réduction des charges concernant les consommations énergétiques**
- La **préservation de la valeur patrimoniale (valeur verte)**

3. Les grands enjeux de la transition énergétique

- **Environnementaux**
- **économiques**
- **sociaux**

4. Le deuxième objectif de la Loi TECV du 18 août 2015 :

Réduction de la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 en visant un objectif intermédiaire de 20% en 2030 avec un rythme de 2,5 %/an.

5. La situation actuelle

En France : 33 millions de logements dont plus de **7 millions**, devront être rénovés notamment sur le plan énergétique.

La consommation moyenne d'énergie dans les copropriétés résidentielles construites entre 1945 et 1990 est de **240 KWh/m²/an**. L'objectif « BBC Rénovation » étant de 80 KWh/m²/an), il faudra donc la **diviser par 3**.

Pour les **copropriétés résidentielles bretonnes** (370 000 appartements), il faudra engager leur rénovation sur un rythme annuel de **10 000 logements** soit un investissement de **300 à 400 millions €/an**, générant **5 à 6 000** emplois à temps plein.

6. Les principaux freins

- a. Manque de **prise de conscience** et d'**information** et aussi de :
 - **confiance**
 - **compétence**
 - **contrôle**
- b. Pas d' **Assistance à la Maîtrise d'ouvrage (AMO / Tiers de confiance)**
- c. Pas d' **AUDIT GLOBAL, colonne vertébrale**
- d. Difficulté d'assurer l'**équilibre financier**
- e. **Temps long** des opérations

7. Quelques propositions

- **Demande** avant offre
- **Formation** réelle et contrôlée des différents intervenants.
- **Stratégie maîtrisée, démarche cohérente, méthodologie adaptée**
- Avoir au sein du CS un « **Leader énergétique** » ou faire appel à un « **Facilitateur** »
- **Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage** (AMO/tiers de confiance)
- Etablissement d'un **AUDIT GLOBAL** par une équipe de Maîtrise d'œuvre compétente associée à une ingénierie financière spécialisée. Cet audit global pourrait être subventionné à 50 % par l'Etat (CDC par exemple) et en cas de travaux l'application d'une TVA à 5,5 %.
- **Objectifs** raisonnables, atteignables et supportables financièrement
- Réaliser un véritable **projet architectural** par une équipe de MOE
- Passer un **Marché d'entreprises** :
 - a. soit avec entreprises groupées en imposant un mandataire et un « **pilote** »
 - b. soit en « **conception-réalisation** »
- Etablir un **marché spécifique** incluant un **Contrat de performance énergétique (CPE)** avec un engagement sur 3 voire 5 années.
- Simplifier les **règles d'urbanisme** (extensions / surélévations / nouvelles constructions sur le foncier)
- Passer d'une « **culture de la norme** » à une « **culture d'objectif** »

8. La stratégie

- **Savoir anticiper**
- **Appliquer la règle des 3 C** :
 - **Confiance** entre les acteurs,
 - **Compétence** des intervenants
 - **Contrôle** après les travaux de rénovation énergétique
- Beaucoup de **pédagogie** et acceptation du **temps long** de la part du **Conseil Syndical**, assisté du **Syndic**, une **cohésion** et un **engagement sur le long terme**.

9. La démarche

La rénovation énergétique d'une copropriété peut être regroupée en 3 « chantiers » :

- L'établissement du **Bilan Initial de Copropriété (BIC)**, la réalisation d'une **enquête socio-économique** des copropriétaires et la passation d'un contrat d'**AMO / Tiers de confiance**
- La réalisation d'un réel **AUDIT GLOBAL** avec ses 3 audits spécifiques : architectural, énergétique et financier permettant de définir un **plan-programme de rénovation** et de **hiérarchiser** les travaux à entreprendre. Cet **Audit global** devra être voté en **Assemblée Générale** des Copropriétaires. Par contre, une **Assemblée Générale Extraordinaire** sera nécessaire pour l'**engagement des marchés de travaux** qui devront être validés et finançables.
- L'exécution des **TRAVAUX** de rénovation énergétique avec **contrôle après travaux**.

10. La méthodologie

Qui comporte **SIX** étapes :

- **Etape 1 : Expliquer et sensibiliser les copropriétaires aux enjeux** : le pourquoi, le comment, les mécanismes de financement, les différentes étapes du projet
- **Etape 2 : Etablir un état des lieux de la copropriété (BIC)**, choisir et passer un contrat avec une **Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO-Tiers de confiance)** et lancer une **enquête socio-économique**. Décider en **AG** d'établir un **AUDIT GLOBAL**
- **Etape 3 : Faire réaliser un véritable AUDIT GLOBAL**, avec ses 3 volets, par une équipe de **Maîtrise d'œuvre (MOE)** compétente :
 - a. **L'Audit architectural, technique et urbanistique**
 - b. **L'Audit énergétique**

Si la **rénovation énergétique passive - intervention sur le bâti (efficacité énergétique)** et la **rénovation énergétique active – comportement de l'utilisateur (efficacité énergétique)**, la **Répartition intelligente et équitable** des frais de chauffage, avec gestion et maîtrise individualisée des consommations, peut être également engagée.

c. **L'Audit financier**

- **Etape 4 : Elaborer un plan-programme de rénovation énergétique de la copropriété** avec différents scénarii et convoquer une **AGE** pour le lancement de la **phase opérationnelle**
- **Etape 5 : Engager la réalisation des travaux**
Projet d'exécution par équipe de maîtrise d'œuvre (MOE) et **marché de travaux** passé suivant 2 procédures possibles :
 - a. **Marchés globaux** avec un groupement d'entreprises ayant un mandataire commun et comportant un « **pilote** » chargé d'assurer l'interface (en permanence) entre les entreprises et les habitants de la copropriété
 - b. **Marchés de « Conception-Réalisation »** avec **CPE**
- **Etape 6 : Effectuer le Contrôle post-travaux**

11. Conclusion

L'application de cette **Méthodologie** 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 mesures de **contrôle** des gains de performance énergétique escomptés.

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**.