

L'ARMEC

Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Énergie
dans les Copropriétés résidentielles

L'ARMEC, un espace d'information, de réflexion,
de propositions et d'AIDE à la décision

LA LOI TE / CV

- Le deuxième objectif de la Loi sur la TE pour une CV du 18 août 2015
- Réduction de **50 %** de consommation énergétique finale en 2050 par rapport à 2012
- Avec un rythme de **2,5 % / an** d'ici 2030
- En France, le Bâtiment est responsable du $\frac{1}{4}$ des GES et représente 45 % du total de l'énergie consommée

LES OBJECTIFS

- LES OBJECTIFS REGIONAUX POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT EXISTANT ?

Objectif PBBD : Rénovation de 45 000 logts/an

- 1,3 milliard d' euros / an = 15 à 25 000 etp
- 370 000 appartements en Copropriétés privées
- Copropriétés : rénovation de 10 000 logts/an = 300 Millions/an = 6 000 etp

- LES 2 OBJECTIFS MAJEURS DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

- Réduction des charges
- Préservation de la valeur patrimoniale
- (valeur verte)

- Parc privé vs parc social

LA COPROPRIETE RESIDENTIELLE

- Patrimoine immobilier en indivision
- Syndicat de copropriétaires : Maître d'Ouvrage (MO)
- Syndic : Gestionnaire
- Un appartement est un espace de vie privé au cœur d'un ensemble communautaire : co-propriété
- Bâti (efficience) et Usage (efficacité)
- Comportement de l'habitant (de consommateur à consomm'acteur)

- Chaque copropriété est unique avec son architecture et son histoire
- Un appartement n'est pas un produit financier, c'est un lieu de vie
- Il fait partie d'un patrimoine en indivision constituant la copropriété dont chaque copropriétaire est gestionnaire et responsable
- L'habitant est au cœur de cet ensemble

LES PRINCIPAUX FREINS

Manque

d'information et de prise de conscience
de confiance entre les acteurs
parfois de compétence des intervenants
et de contrôle après les travaux

- Pas d'AMO
Pas d'AUDIT GLOBAL colonne vertébrale
- Temps long
- Equilibre financier

QUELQUES PROPOSITIONS

- **Demande** avant offre
- Réelle **formation** des intervenants (RGE !)
- Application de la **Méthodologie ARMEC**
- **AMO – Tiers de confiance** / Leader énergétique / Facilitateur
- Objectifs raisonnables et supportables financièrement
- **AUDIT GLOBAL** par MOE compétente avec subvention
- **Marché spécifique** (entreprises groupées / conception-réalisation) et CPE
- Simplifier les **règles d'urbanisme** permettant :
 - Extensions / surélévations / nouvelles constructions sur le foncier
- Passer d'une **culture de la norme** à une **culture d'objectif**

QUELLE STRATEGIE ?

- **Savoir anticiper**
- **Règle des 3 C** : Confiance, Compétence, Contrôle
- **Pédagogie** et accepter le **temps long**
- **MO / AMO – Tiers de Confiance**
- **Leader énergétique / Facilitateur**
- **Cohésion** entre **CS** et **Syndic**
- Objectif de « **bonne gouvernance** »

QUELLE METHODOLOGIE ?

- **Le principe est basé sur :**
 - Une Stratégie définie
 - Une Démarche cohérente
 - Une Méthodologie maîtrisée
- **3 grands chantiers (en 6 étapes) avec 2 AG :**
 - 1 BIC / Enquête socio-économique / AMO-Tiers de confiance
- 2 Audit global et plan-programme de rénovation
- 3 Réalisation des travaux avec contrôle à posteriori

LES 6 ETAPES

- **ETAPE 1**
- **Expliquer et sensibiliser les copropriétaires aux enjeux**
- Le pourquoi
- Le comment
- Les mécanismes de financement
- Les différentes phases

- **ETAPE 2**
- Choix d'une **AMO**
- Etablir un état des lieux de la copropriété (**BIC**)
- Lancer une **enquête socio-économique** auprès des copropriétaires
- **AG** : Décision d'établir un **AUDIT GLOBAL**

LES 6 ETAPES

- **ETAPE 3**

- Faire réaliser un véritable **Audit global** par une équipe de maîtrise d'œuvre compétente
 - **Audit architectural, technique et urbanistique**
 - **Audit énergétique**
 - **Audit financier**
- BIM / Passeport rénovation et **carte vitale**

- **ETAPE 4**

- Elaborer un **plan-programme** de rénovation énergétique de la copropriété
- Différents scénarii
- **AGE** pour le lancement de la **phase opérationnelle**

LES 6 ETAPES

- ETAPE 5
- Le projet d'exécution établi par une équipe de MOE
- La réalisation des travaux
- 2 procédures possibles :
 - - Marchés globaux avec groupement d'entreprises ayant un mandataire commun
 - - Marchés « Conception-réalisation »
- ETAPE 6
- Le CPE et le contrôle après travaux

Répartition équitable et intelligente des frais de chauffage

- Décret du 23 avril 2012
- Décret et arrêté du 30 mai 2016
 - Consommations de chauffage
 - Supérieures à 150 kWh/m²/an : mars 2017
 - Entre 120 et 150 kWh/m²/an : décembre 2017
 - Inférieures à 120 kWh/m²/an : décembre 2019
- -1 Répartition équitable et intelligente : **Complément** à la rénovation
- -2 Compteur d'énergie thermique ou Répartiteur électronique de consommation : **Recherche d'équité**
- -3 **Corps de chauffe** : surface réelle d'émission / **indexation** / coefficient de **pondération** : position et orientation de la pièce chauffée
- -4 **Répartition** : part fixe et part variable (30-70)
- -5 **Robinets thermostatiques** ou **thermostats**, pompes à débit variable et interventions sur la Ventilation
- -6 **Comportement** de l'utilisateur (consom'acteur) et **information**

CONCLUSION

- Respecter la **Méthodologie**
 - Choisir une **AMO/ Tiers de confiance**
 - Développer un projet dans la **confiance** réciproque
 - S'assurer de la **compétence** des intervenants
 - Mettre en place des instruments de mesure et de **contrôle**
- **AUDIT GLOBAL** / Colonne vertébrale
- Rénover une copropriété est un **véritable projet architectural**

APPLICATION de la METHODOLOGIE

- La Copropriété Gacet – Tâge – Amsterdam

Chronologie

- 2006 - Lancement de l'idée de rénovation énergétique de la copropriété
- 2009 - Lancement d'un AUDIT
- 2010 -Refus par l'AG de lancer la phase opérationnelle
- 2014 -Proposition de relancer la phase opérationnelle
- 2014/2015 -Mise en place d'une commission « Ensemble prenons de la hauteur » (25 réunions)
- Juin 2015 -Etablissement d'un CC et lancement d'un AO
- Novembre 2015 –Choix de 3 équipes (conception-réalisation)
- Mars 2016 -Remise des projets et expo publique
- Mai 2016 –Jury et choix de l'équipe lauréate
- Août 2016 – Début des travaux
- Avril 2017 – Fin des travaux

Copropriété Gacet – Tage - Amsterdam

- **Analyse**
- 80 appartements
- Temps long : 10 ans
- Motivation (Eliane Yvet, Présidente du CS et SG de l' ARMEC)
- Syndic : HF Gestion
- AMO : HF Promotion
- Audit global (presque) : subventionné à 70 % par l'ADEME
- Convention CDC/RM/Syndicat de Copropriétaires (pb : information)
- Subventions : Ingénierie (?) à 50 % sur TTC et Travaux à 35 % sur HT
- Objectif : BBC rénovation (Bretagne) : 88 KWh/m²/an
- Programme : Rénovation énergétique des 80 appartements +
construction d'une nouvelle copropriété sur le terrain disponible
(modification du PLU)
- Montant des travaux : 33 000 € / appartement (hors nouvelle construction)

