

CORE / Trois copropriétés à Rennes

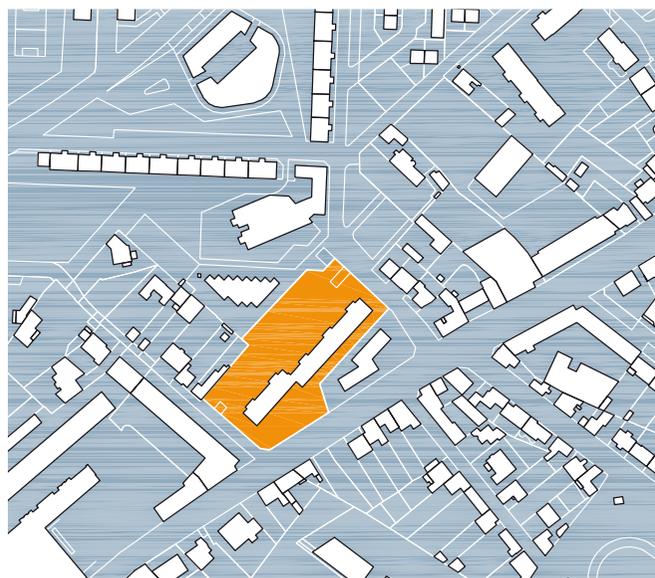
Programme de recherche-action

Amélioration énergétique en copropriétés

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement / Plan Urbanisme Construction Architecture / Agence Nationale de l'habitat



Copropriété **Gacet / Amsterdam / Tage**



Copropriété **du Château de Maurepas**



Copropriété **des Hautes Ourmes**

MANA
Stéphane **Chevrier**
Alan-gilles **Grouhel**

ALEC
DU PAYS DE RENNES
Ange-Marie **Desbois**
Daniel **Guillotin**
Cécile **Joly**

ARMEC
Bruno **Choquet**
Gilles **Quignon**
Eliane **Yvet**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère
de l'Ecologie,
du Développement
durable,
des Transports
et du Logement

PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture

Agence
nationale
de l'habitat
Anah

© Mars 2014

MANA

14, rue René Godest
35400 Saint-Malo
02 23 18 30 23 / 06 80 63 37 62
ici.mana@orange.fr / www.manafactory.fr

ALEC

104, boulevard Georges Clémenceau
35200 Rennes
02 99 35 23 50
www.alec-rennes.org

ARMEC

(Adresse temporaire) Carrefour 18
7, rue d'Espagne
35200 Rennes
07 87 81 67 44
www.armeco.org



Sommaire

* Préambule	5
* Volet recherche	7
1. Hypothèses & Méthode	7
* Hypothèse 1 : Dynamique de mobilisation des copropriétaires et des conseils syndicaux autour d'un projet d'amélioration énergétique	8
* Hypothèse 2 : La formation et la « professionnalisation » des conseillers syndicaux engagés dans un projet d'amélioration énergétique	9
* Hypothèse 3 : Processus de construction du projet et processus de décision autour de supports cognitifs partagés	9
* Méthode	11
2. Trois copropriétés	13
* 1. La copropriété Gacet / Amsterdam / Tage	15
* 2. La copropriété du Château de Maurepas	33
* 3. La copropriété des Hautes Ourmes	47
3. Inventaire des formations	61
4. Retour sur les hypothèses	71
* Hypothèse 1 : Créer du collectif pour créer du projet ?	71
* Hypothèse 2 : Professionnaliser le conseil syndical ?	80
* Hypothèse 3 : Construire des supports cognitifs et un argumentaire objectif	84
* Pour conclure	87

Amélioration énergétique en copropriétés / Préambule





PRÉAMBULE

Cette recherche-action comprend deux volets :

- * **1** / Un volet **recherche**.
- * **2** / Un volet **action**.

Le volet **recherche** est structuré en 4 parties. La première partie sera l'occasion de rappeler les hypothèses de recherche initiales ainsi que la méthode mise en place pour étudier et analyser trois projets d'amélioration énergétique en copropriétés à Rennes. La deuxième partie sera consacrée à la présentation de ces trois copropriétés en suivant la chronologie de projet d'amélioration énergétique. La troisième partie se penchera sur les actions de formation existantes destinées aux copropriétaires. La quatrième partie propose un retour sur les hypothèses éclairées à la lumière des investigations de terrain.

Le volet **action** s'appuie sur les enseignements et les conclusions de la recherche pour définir des pistes d'action de nature à favoriser la mise en œuvre de projet d'amélioration énergétique en copropriété :

Une réflexion sur la formation et la « professionnalisation » des conseillers syndicaux. La recherche doit permettre de mieux comprendre et de mieux identifier les besoins de formation, les attentes et les contraintes des conseillers syndicaux. Quel peut être le rôle des associations locales (Armec ou Alec) dans la définition et la mise en œuvre de cette offre ? Comment, à travers ces formations, sensibiliser les conseillers syndicaux sur la question énergétique ? Peut-être faut-il imaginer des formats (contenus, supports, modes de diffusion) d'information-formation-animation différents ?

Une réflexion sur le processus de construction du projet et processus de décision qui doit conduire, après inventaire, à élaborer une méthode de conduite de projet, à construire des argumentaires, des supports cognitifs, des supports de communication, des supports pédagogiques (diaporamas, plaquettes, panneaux d'exposition...) variés en fonction de la typologie des syndicats de copropriétés, des conseils syndicaux et des syndics.



Amélioration énergétique en copropriétés / Volet recherche



HYPOTHÈSES & MÉTHODE

* 1 / Hypothèses

Les freins à la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique en copropriétés sont nombreux et de nature très variée. Les acteurs rennais de la copropriété n'échappent bien évidemment pas à ces difficultés qui doivent trouver des réponses pour faire face aux enjeux sociaux, économiques, énergétiques et climatiques. Mais au-delà des problèmes de gouvernance déjà identifiés, les partenaires réunis dans le cadre de ce projet soulignent l'existence de difficultés d'une autre nature, difficultés qui sont rarement traitées en tant que telles mais qui sont pourtant lourdes de conséquences. Cette proposition cherche à explorer des voies nouvelles, absentes du catalogue de propositions *du chantier copropriété* du Plan bâtiment Grenelle, des réflexions du colloque *La copropriété et le développement durable en Europe* organisé à l'initiative de l'association Planète-copropriété ou des études identifiant les freins au passage à l'acte, à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique.

Pour comprendre les facteurs de blocage aux projets d'amélioration énergétique en copropriétés, il est important de s'intéresser à la **gestation de ces projets et au montage des dossiers**, très en amont de la décision (vote). Le projet est fait d'une **multitude de micro-décisions** qui lui donnent sa forme et sont autant de facteurs de blocage. Par ailleurs, pour comprendre ce processus, il convient de **resituer l'action dans un jeu d'acteurs** qui associe les parties prenantes de la copropriété (syndicat de copropriétaires, conseils syndicaux, syndic), mais aussi les acteurs institutionnels engagés dans le champ de l'habitat et de la maîtrise de l'énergie. Le site rennais est particulièrement intéressant car les acteurs institutionnels (Ville de Rennes, Ademe, ALEC du pays de Rennes...), qui disposent d'une longue expérience, participent à la structuration et à la professionnalisation des copropriétaires.

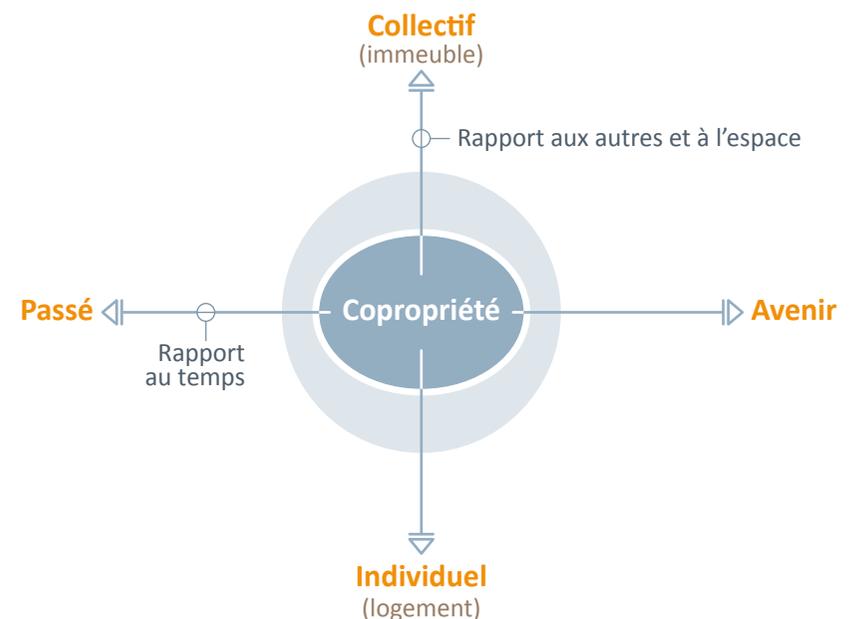
* Hypothèse 1 / Dynamique de mobilisation des copropriétaires et des conseils syndicaux autour d'un projet d'amélioration énergétique.

De nombreuses copropriétés souffrent d'un déficit de projet commun. Le partage d'une même adresse, la proximité physique, la cohabitation dans un même immeuble ou le partage d'un bien ne suffit pas à construire un collectif porteur d'un sentiment d'appartenance au lieu, d'une vision partagée des enjeux, d'une communauté d'intérêts. Le sentiment de propriété semble parfois se limiter aux parties privatives, millièmes sur lesquels ils exercent un droit d'usage et de jouissance exclusif. Ils sont propriétaires d'un logement plus qu'ils sont copropriétaires d'un immeuble. Cette somme d'individualités ne suffit pas à faire du collectif. L'absence d'une vision globale de l'immeuble ne favorise pas l'expression d'un sentiment d'appartenance. Le statut d'occupation (propriétaire occupant ou locataire) et la durée d'occupation du logement jouent bien évidemment un rôle important dans la construction de ce sentiment d'appartenance et dans la capacité d'appropriation des espaces et des équipements partagés. La faible présence des propriétaires occupants, associée à un turn-over rapide des locataires, favorise cette désappropriation des enjeux à moyen ou long terme de la copropriété. Il convient toutefois, de ne pas réduire le sentiment d'appartenance ou le sentiment de propriété au statut de propriétaire. Certains locataires installés de longue date s'approprient les lieux et développent un sentiment de propriété qui peut laisser croire qu'ils sont propriétaires.

Le temps de l'habitant n'est pas celui de l'habitat. Le temps court du propriétaire ou du locataire n'est pas le temps long du bâtiment. Cette désynchronisation des temporalités fragilise les copropriétés et ne permet pas la construction d'une mémoire de l'immeuble. Ces immeubles qui connaissent de très fortes rotations sont des lieux sans mémoire. Seul le syndic conserve un historique - parfois très partiel - de l'immeuble. Mais l'historique n'est pas la mémoire, il renvoie à la gestion patrimoniale et à la dimension technique de l'immeuble. Cette absence de mémoire, cette inscription dans le temps présent ne favorise pas une projection dans le futur nécessaire pour engager des travaux d'amélioration ambitieux. L'histoire de la copropriété peut, à l'inverse, constituer un frein à la mise en œuvre d'un projet. Lorsque les copropriétaires ne parviennent pas à dépasser une histoire faite de conflits, de litiges et de contentieux, la copropriété se nourrit de ce passé et de ce passif de relations sociales tendues (non-respect du règlement intérieur, impayés de charges, litiges avec une entreprise...) pour envisager l'avenir. Ces histoires entretiennent un climat qui paralyse la capacité à se projeter et à co-produire un projet commun.

La copropriété est par définition inscrite dans une double tension entre individuel (le logement) et collectif (l'immeuble), d'une part, et, entre passé et avenir, d'autre part. C'est dans cette tension que les copropriétaires s'inventent une manière originale d'habiter ensemble. Lorsqu'un projet d'amélioration énergétique de la copropriété est évoqué, il interroge le passé et l'avenir et questionne le collectif que les copropriétaires forment avec d'autres. On le voit à travers le graphique ci-dessous, plusieurs configurations sont possibles. La perception d'un propriétaire bailleur de fraîche date n'est pas celle d'un propriétaire occupant de longue date.

Sans céder à une vision irénique du vivre-ensemble - le conflit fait aussi partie de la vie sociale - **il nous semble nécessaire de créer du collectif pour créer du projet**. Dès lors, il convient de s'interroger sur la forme que peut prendre ce collectif. En d'autres termes, qu'est-ce qui réunit les copropriétaires par-delà la singularité de leur statut, de leurs intérêts personnels, de leur histoire etc. : des intérêts mutuels bien compris, des valeurs, une histoire partagée, un sentiment d'appartenance ? Comment favoriser l'émergence d'un collectif quelle que soit sa forme et quels que soient les liens qui réunissent les différentes parties prenantes ? Quel peut être le rôle des différents acteurs dans la construction de ce collectif éphémère ou plus pérenne ? Comment favoriser la construction d'une mémoire commune ? Quelle forme donner à cette mémoire ?



* Hypothèse 2 / La formation et la « professionnalisation » des conseillers syndicaux engagés dans un projet d'amélioration énergétique.

Dans ce jeu d'acteurs, les représentants de la maîtrise d'ouvrage ne sont pas des professionnels du bâtiment ou de l'immobilier. Ils apprennent leur rôle en s'inscrivant dans une *carrière* de conseiller syndical, mais la complexité technique, juridique et financière des dossiers suppose un minimum de compétences et de savoir-faire pour dialoguer avec le syndic et représenter les copropriétaires. Par ailleurs, l'aspect conflictuel et affectif de certains dossiers suppose parfois des trésors de diplomatie et de pédagogie pour apaiser les tensions, arbitrer les différends, convaincre du bien fondé de la démarche et emporter la décision. Quels sont ces savoir-faire et ces compétences mobilisés autour d'un dossier d'amélioration énergétique d'une copropriété ? Si la variable financière est centrale dans la compréhension des enjeux, il convient, cependant, de ne pas réduire la question à cette seule dimension. La question de la formation ou de la « professionnalisation » des conseils syndicaux, déjà pointée par le *chantier copropriété*, nous semble importante à explorer. Des initiatives existent pour « professionnaliser » ces acteurs. L'UNIS (ex CNAB) a par exemple mis en place une *journée des conseils syndicaux* dans les différentes régions qui ont parfois pris la forme de mini-salons de la copropriété. À Rennes est organisé, par la fédération Bretagne de l'Unis, depuis 7 ans, le Cosyad¹, salon de la copropriété qui s'adresse aux copropriétaires. L'Unis a par ailleurs mis en place une *Université de la copropriété* qui propose une « formation à la carte pour les conseils syndicaux ». Pourtant, les formations proposées ne semblent pas toujours correspondre aux attentes et répondre aux contraintes des conseillers syndicaux.

1. Salon des copropriétaires visant leur meilleure connaissance du monde de la copropriété, de sa gestion, de son fonctionnement, pour une meilleure prise en main des copropriétés par les conseils syndicaux, véritables organes politiques des copropriétés.

* Hypothèse 3 / Processus de construction du projet et processus de décision autour de supports cognitifs partagés.

Pour créer du collectif et permettre aux copropriétaires de se projeter dans l'avenir, il faut pouvoir disposer de supports cognitifs et de supports de communication partagés pour médiatiser la relation entre les acteurs. Il faut pouvoir faire exister le projet en mobilisant des plans, des photos, des graphiques, des catalogues produits, des échantillons de matière et il faut pouvoir construire un argumentaire appuyé sur des données objectives (factures, coût de l'énergie, coût du crédit, retour sur investissement attendu, valorisation du bien, valeur verte...) et/ou sur des valeurs. Ce travail de conviction passe par la mobilisation de supports cognitifs, de supports de communication, de supports pédagogiques et de données qui progressivement vont faire exister le projet et agréger les copropriétaires autour de celui-ci. Il est important de mieux comprendre cette dynamique de gestation de la construction du projet et de la prise de décision pour identifier les freins. Nous faisons l'hypothèse que ces supports sont pauvres ou peu adaptés (trop techniques) pour véritablement permettre de fédérer autour du projet et de mettre les choses en perspective. Ils ne permettent pas de construire véritablement une vision partagée et une dynamique autour du projet et des enjeux énergétiques et climatiques. Cette pauvreté constitue en soi un frein. Comment « vendre » un projet lorsque les arguments et les supports pour le donner à voir sont fragiles ou inadaptés pour faire face aux scepticismes et aux contraintes des copropriétaires prompts à défendre leurs intérêts immédiats ? Là encore se pose la question des compétences, compétences du conseil syndical, mais aussi compétences du syndic.

Supports pour pouvoir se projeter dans un avenir à construire, mais aussi supports pour conserver la mémoire de l'immeuble: du simple carnet d'entretien à vocation technique à la biographie de l'immeuble les formats à imaginer sont nombreux pour inscrire la copropriété dans une histoire. Ce type de support partagé favorise la prise de conscience d'intérêts communs, mais quel peut être sa forme et son contenu ? Comment les copropriétaires, de manière individuelle, construisent-ils pour eux-mêmes cette mémoire (décisions d'assemblées générales, factures, photos...) ?

Agence Locale de l'Énergie et du Climat du Pays de Rennes (ALEC)

L'ALEC a été créée en 1997 par l'ADEME et la Ville de Rennes avec le soutien de la Commission Européenne. Association à but non lucratif, l'ALEC a pour mission d'informer, conseiller et accompagner les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les gestionnaires de patrimoine, les particuliers, les entreprises et les artisans autour de projets de gestion de l'énergie, des énergies renouvelables, de qualité environnementale et d'efficacité énergétique... L'ALEC est composée de 3 pôles :

- * **Le pôle Grand Public/Espace Info Energie/ Habitat** regroupe les actions de sensibilisation et de conseils auprès des particuliers et des différents acteurs de l'Habitat, pôle qui sera directement concerné par cette opération de recherche action.
- * **Le pôle Collectivités locales** a pour mission la réduction des consommations d'énergie et d'eau du patrimoine communal (bâtiment, éclairage public, flotte de véhicules municipaux) par la maîtrise des consommations et le développement des énergies renouvelables.
- * **Le pôle Actions spécifiques** regroupe des projets liés à la gestion économe de la ressource en eau, les pédibus et les déplacements alternatifs, le programme DISPLAY, la maîtrise des consommations d'électricités dans les commerces,...

C'est dans le cadre de sa mission Habitat que l'agence, en 2007, a été sollicitée par la Ville de Rennes pour être partenaire d'un projet européen Belief ayant pour objet la mise en place d'un forum local sur son territoire sur la réhabilitation thermique des logements collectifs privés.

BELIEF

La réhabilitation thermique des logements est une thématique abordée dans le plan Énergie-Climat de la Ville de Rennes voté en décembre 2004. Il est apparu pertinent à la Ville d'axer le Forum Local BELIEF sur cette problématique afin de faire se rencontrer des professionnels rennais et de créer une dynamique locale. Le lancement du forum en Mai 2007 a été l'occasion de formuler une série de propositions destinées à initier la dynamique partenariale. Une seconde réunion organisée six mois après le lancement du forum local a permis l'établissement par les participants d'un « constat partagé » sur les freins à lever pour être en mesure de réaliser des projets de réhabilitation thermique performante. Une troisième réunion en mai 2008 été l'occasion de lancer quatre ateliers thématiques pour travailler sur l'année 2008-2009 sur les questions de réhabilitation thermique du parc des logements privés, de stratégie patrimoniale, de méthode de conception et de réalisation pour mener à bien les projets de réhabilitation thermique. Les actions entreprises par la Ville dans le cadre du forum local ont été formalisées par un plan d'action sur la période 2007-2009, adopté en conseil municipal en février 2008. Ce sont toutes des actions partenariales : les professionnels du bâtiment et leur organisation professionnelle, les organismes de logements sociaux, les syndicats de copropriétés, les différents échelons des collectivités locales, les partenaires institutionnels, les fournisseurs d'énergie...

LE CERCLE ÉNERGIE

Dans ce cadre, La ville a mandaté l'ALEC pour organiser un cycle de rencontres d'information intitulé « cercle énergie » destiné aux syndicats de copropriétés rennais de plus en plus confronté aux questions d'économie d'énergie dans un contexte de hausse du coût de l'énergie. Quatre demi-journées ont été organisées avec la CNAB (devenue UNIS) et la FNAIM : (Introduction aux enjeux énergétiques et climatiques (janvier 2008), Les solutions techniques (mars 2008), Les dispositifs financiers (mai 2008), Le chauffage urbain (janvier 2009).

L'ARMEC

La Ville de Rennes a également demandé à l'ALEC de créer et animer un réseau de copropriétaires éco-responsables pour mettre en relation les copropriétaires motivés mais isolé jusqu'à présents. Cette structure devant permettre la reconnaissance d'un interlocuteur unique, de diffuser des informations adaptées et de faire émerger une demande. Ainsi, en plus de l'information apportée aux copropriétaires, l'agence les a aidé à se structurer et à se définir des objectifs par la création de l'association ARMEC (Association Rennaise de la Maîtrise de l'Énergie dans les Copropriétés). Les statuts de l'association ont été déposés en février 2009. Depuis l'agence accompagne à la demande l'ARMEC.

Association rennaise pour la maîtrise de l'énergie dans les copropriétés (ARMEC)

L'Armec, association créée en 2009, a pour but la mise à disposition des copropriétaires, avec la collaboration d'experts, des informations techniques et réglementaires liées aux économies d'énergie. L'association se veut le relais des différentes expériences réalisées. Elle se propose de synthétiser les idées et de favoriser la mutualisation des investissements au niveau du Pays de Rennes. Elle diffuse des informations avec l'appui de l'ALEC (ex Clé), organise des rencontres thématiques (diagnostic énergétique, isolations des parois et des toitures, remplacement des fenêtres...) et des partages d'expériences...www.armeco.org.



HYPOTHÈSES & MÉTHODE

* 2 / Méthode

Sites d'étude / Pour mener à bien cette recherche, trois copropriétés ont été sélectionnées avec le soutien des membres de l'ARMEC. Ces copropriétés construites dans la décennie 70 sont relativement comparables d'un point de vue constructif. Elles présentent des performances thermiques relativement semblables. Deux de ces copropriétés se sont engagées dans un projet de surélévation qui verront le jour, si l'assemblée générale de chacun de ces copropriétés en décide ainsi, au plus tôt en 2015 / 2016. Ces projets et réflexions sont donc aujourd'hui en cours. Le temps de la recherche n'est pas le temps des projets d'amélioration énergétique en copropriétés. Si nous avons pu en saisir la naissance, nous n'en verrons pas la fin dans le cadre de cette recherche.

Techniques d'enquête / Pour mener à bien cette recherche, nous avons conduit les actions suivantes :

- * Participation aux assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.
- * Participation aux commissions et aux événements mise en place dans le cadre de projets de surélévation.
- * Mise en place d'un comité de pilotage local (UNIS, Syndic, AUDIAR, ADEME, Rennes Métropole, Région, DDTM...).
- * Entretiens avec les présidents des conseils syndicaux.
- * Entretiens avec les membres des conseils syndicaux.
- * Entretiens avec un panel de copropriétaires.
- * Entretiens avec les syndics.
- * Entretiens avec les acteurs locaux (UNIS, ARMEC, ADEME, IAUR, CREPA...).
- * Etude des dossiers techniques.
- * Inventaire des formations destinées aux copropriétaires.
- * Inventaire des sites internet destinés aux copropriétaires.
- * Inventaire de supports pédagogiques et cognitifs mobilisés en assemblée générale.

Amélioration énergétique en copropriétés / Volet recherche



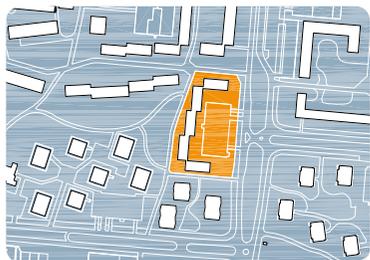
TROIS COPROPRIÉTÉS

Cette étude repose sur l'étude de trois copropriétés rennaises engagées dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique.

Cette deuxième partie sera consacrée à la présentation de la chronologie des faits marquants de ces copropriétés. Il s'agit bien évidemment d'une lecture sélective dont l'ambition est d'éclairer le lecteur avant de poser les éléments d'analyse.

L'histoire que nous présentons à travers ces lignes est une histoire inachevée dans la mesure où les projets ne seront soumis au vote de l'assemblée générale que dans quelques mois.

[Précisons que ces copropriétés ne font face à aucun impayé, sont animées par des conseils syndicaux actifs, et que seule la copropriété du Château de Maurepas est propriétaire du terrain en pied de copropriété (en orange sur la carte.]



Copropriété Gacet / Amsterdam / Tage

1-3 allée d'Amsterdam

1-3-5-7-9-11 allée du Tage

34-36 allée du Gacet

Année de construction : 1973

80 logements (5 bâtiments)

Chauffage urbain

Syndic Habitation Familiale



Copropriété du Château de Maurepas

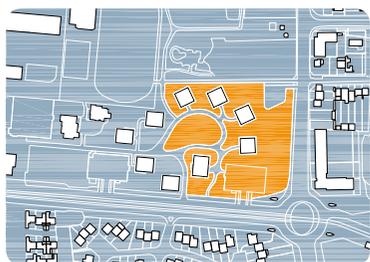
223-225-227-229-231 rue de Fougères

Année de construction : 1970

70 logements (2 bâtiments)

Chauffage collectif Gaz

Syndic Lecomte



Copropriété des Hautes Ourmes

7-8-9-10-11 Square des Hautes Ourmes

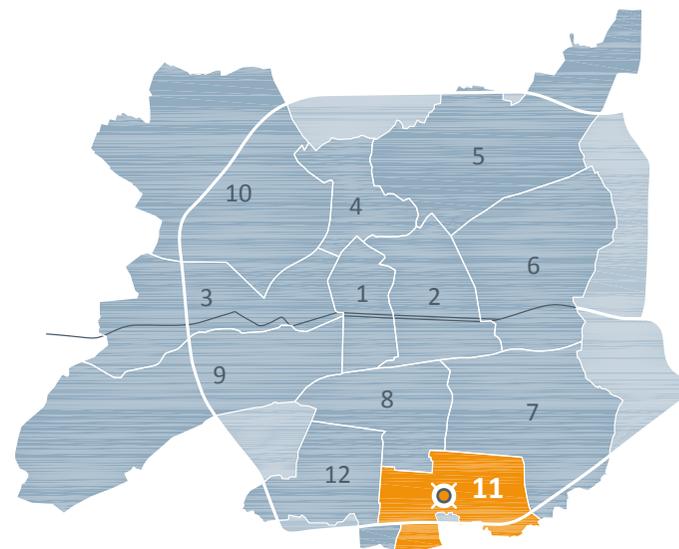
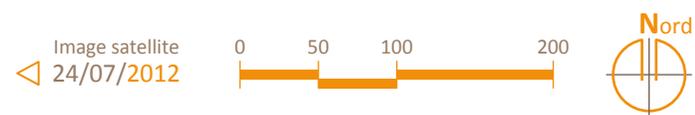
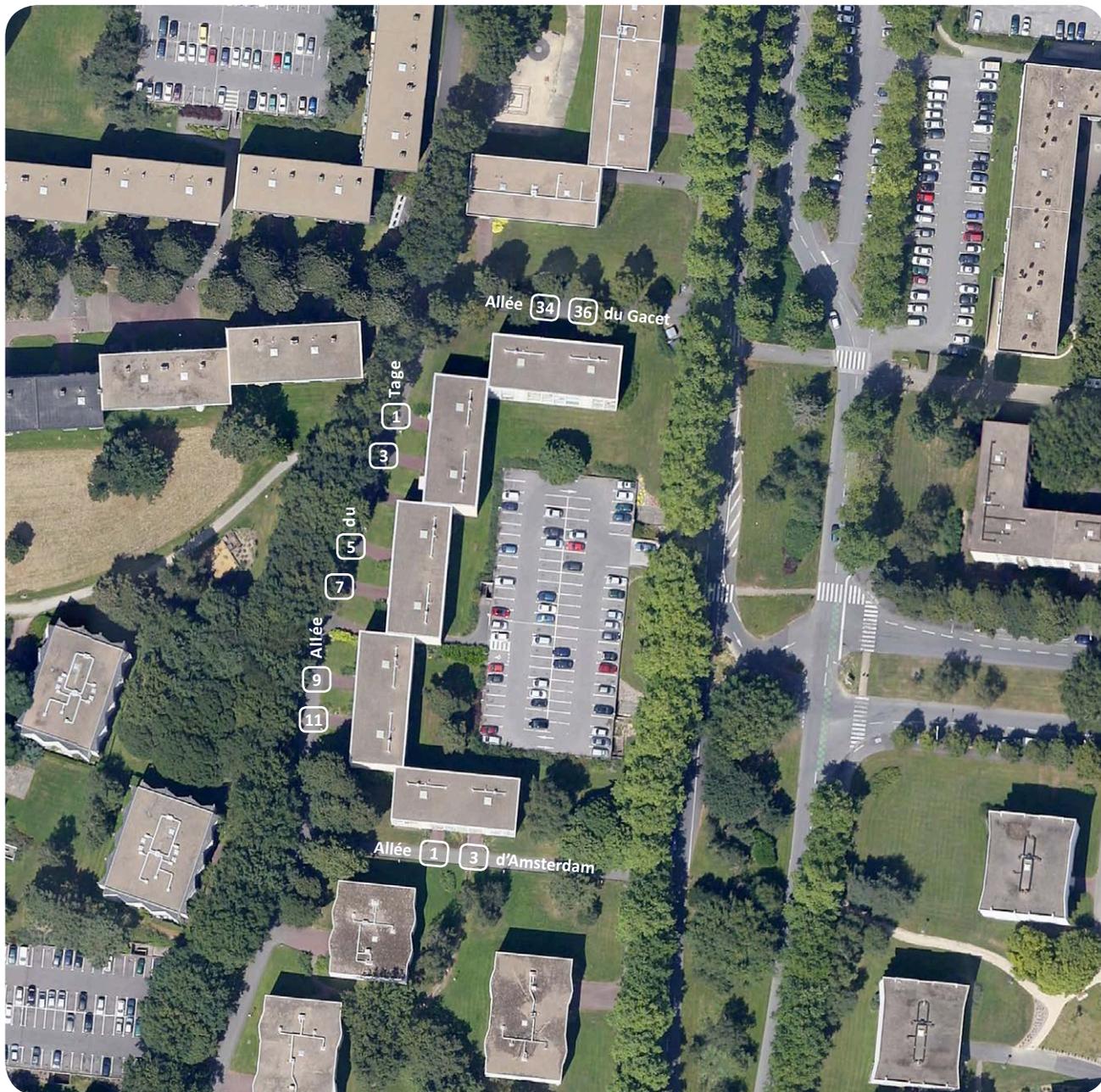
Année de construction : 1969

116 logements

(5 bâtiments dont une tour de 16 étages)

Chauffage urbain

Syndic LMH





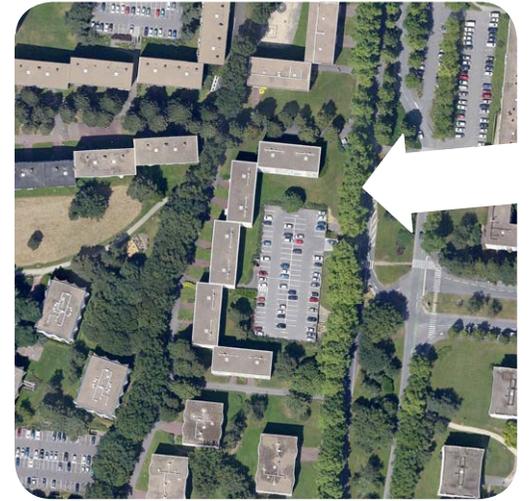
La copropriété **Gacet / Amsterdam / Tage**

La copropriété Gacet / Amsterdam / Tage s'est engagée dans un projet de surélévation dont nous rappelons la chronologie ci-dessous. Ce projet est né en dehors de la copropriété. Il est en premier lieu le fruit de la réflexion des acteurs engagés dans le projet de renouvellement urbain du Quartier du Blosne à Rennes et des acteurs chargés de la transition énergétique. Ces acteurs à la recherche d'un démonstrateur ou d'une opération pilote vont impulser la démarche. Le projet est composé de trois phases très distinctes. Une première phase (avril / septembre 2012) où les copropriétaires (à l'exception de la présidente du conseil syndical) sont absents de débats essentiellement techniques. Une seconde phase (septembre 2012 / septembre 2013) marquée par l'entrée en scène des copropriétaires. Cette période est dominée par une tension latente. Rumeurs, spéculations techniques quant à la forme que prendra le projet, conflits de légitimité entretiennent les inquiétudes. Les acteurs apprennent à mieux se connaître et définissent progressivement leurs rôles et leurs périmètres de compétences respectifs. Cette seconde phase se clôt en septembre 2013 par un vote en assemblée générale extraordinaire qui valide la poursuite du projet. A l'issue de cette période, les rôles apparaissent plus clairement définis. La souveraineté du syndicat de copropriétaires, un temps oublié, est restaurée par un vote en assemblée générale qui approuve la poursuite des études de faisabilité du projet. Le rôle respectif du conseil syndical et de la commission ad hoc sont précisés. La compétence en matière de pilotage et de montage de projet, implicitement contestée par les inquiétudes ou les initiatives des copropriétaires, est reconnue. La troisième phase devrait s'achever courant 2014 avec le choix d'une équipe de conception-réalisation chargée de réaliser le projet puis le vote en assemblée générale.

- ◀ Copropriété Gacet / Amsterdam / Tage
 - 1-3 allée d'Amsterdam**
 - 1-3-5-7-9-11 allée du Tage**
 - 34-36 allée du Gacet**
 - 35200 Rennes / Quartier 11 : le Blosne



© Mana
Date du Cliché: Juin 2013



© Mana
Date du Cliché: Juin 2013





© Mana
Date du Cliché: Juin 2013



© Mana
Date du Cliché: Juin 2013





© Mana
Date du Cliché: Juin 2013



© Mana
Date du Cliché: Juin 2013





© Mana
Date du Cliché: Juin 2013



© Mana
Date du Cliché: Juin 2013



« construction sur les toits et en pignons : aide à la décision des copropriétés »

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine entrepris sur le Quartier du Blosne à Rennes, les acteurs engagés dans la démarche partagent un certain nombre de constat :

- *Les bailleurs sociaux sont engagés dans un processus progressif de rénovation des bâtiments qu'ils détiennent dans ce quartier, alors que les copropriétés rencontrent des difficultés à le faire.*
- *Ces difficultés, majoritairement d'ordre financier (...) empêchent dans la quasi-totalité des cas le passage à la phase travaux après la réalisation des audits énergétiques (...)*
- *Le contraste croissant entre les bâtiments rénovés des bailleurs sociaux et ceux non rénovés des copropriétés, conduit à une dévalorisation progressive mais inexorable du patrimoine des copropriétaires et nuit au programme global de réhabilitation du quartier.*

Au cours d'échanges avec l'Allemagne, initiés par l'Audiar dans le processus de concertation du projet de rénovation urbaine, la possibilité de développer du financier complémentaire sur les toits et en pignons pour financer les travaux de rénovation, a interpellé un certain nombre d'acteurs qui souhaitent explorer la faisabilité de cette piste sur le quartier du Blosne.



La copropriété **Gacet / Amsterdam / Tage**

* Phase 1

* **03 avril 2012 : Lancement du projet**

La représentante du cluster Eco-origine² et le directeur général d'Habitation Familiale, coopérative de construction, promoteur et syndic de copropriétés, sollicitent la présidente de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage pour lui présenter l'hypothèse d'une surélévation permettant le financement de travaux de rénovation énergétique de la copropriété³. Un diagnostic et une étude de faisabilité, réalisés en 2010 et 2011, ont souligné la nécessité de réaliser d'importants travaux de réfection des réseaux de chauffage, d'eau chaude et eau froide sanitaires⁴ dans cette copropriété.

* **24 mai 2012**

Le cluster Eco-origine, l'Audiar⁵, Habitation familiale, la Présidente de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage se réunissent à nouveau pour envisager un projet de « construction sur les toits et en pignons » permettant de financer par la vente de droits à construire des travaux d'amélioration de la copropriété.

◁ * **29 juin 2012 : Elargissement du cercle des acteurs**

A l'initiative d'Habitation Familiale, une vingtaine de personnes, représentant une quinzaine de structures⁶ publiques ou privées, se réunissent pour débattre de la question. La copropriété Gacet / Amsterdam / Tage est représentée par sa présidente. Cette réunion doit permettre d'engager une dynamique de recherche pour préparer les arguments et les outils d'aide à la décision favorisant l'engagement de travaux d'amélioration énergétique en copropriétés. Le projet est composé de deux parties : Une première partie « évaluation de la faisabilité » (technique, architecturale, juridique, financière, commerciale, acceptabilité des copropriétaires) d'un projet de rénovation par création de foncier supplémentaire sur les toits et / ou les pignons. Une seconde partie « préparation à la mise en œuvre » (mobilisation et engagement des copropriétaires, mobilisation et préparation des entreprises). Dans cette perspective, Habitation Familiale a sollicité deux architectes pour réaliser une « esquisse » de « projet d'extension » de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage.

2. Le cluster Eco-origine est situé à Rennes. Il est structuré autour de quatre axes prioritaires : 1°) l'éco-rénovation de l'habitat 2°) l'analyse, la mesure et le contrôle 3°) les éco-matériaux 4°) l'intelligence de l'eau.

3. Habitation Familiale a construit cet ensemble de quatre bâtiments et en assure la gestion en sa qualité de syndic.

4. La réfection des réseaux extérieurs d'eau chaude sanitaire, d'eau froide sanitaire et la réfection des installations de chauffage sont estimées entre 517.000 € TTC et 697.000 € TTC par le bureau d'étude thermique en charge de l'étude de faisabilité (Horus 2012).

5. Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise.

6. Habitation Familiale, Saudray et Bouet Architectes, Arkea Banque, Eco-origine, Armec, Ville de Rennes, Rennes Métropole, Audiar, Alec du Pays de Rennes, Unis Bretagne, Archipel Habitat, Abibois, Setur, Notaire.



7 points essentiels ont été évoqués par les membres du conseil syndical lors de cette rencontre. Il n'existe pas une unanimité entre les différents membres du conseil syndical.

Mixité sociale et peuplement de la copropriété. La création de logements en terrasses et pignons laisse craindre l'arrivée de locataires issus du parc social. L'évocation des actions menées par la Ville de Rennes dans le quartier du Blosne renforce cette crainte d'une modification du peuplement de la copropriété. Certains copropriétaires rejettent ainsi une certaine forme de mixité sociale (à l'échelle du bâtiment) qui tendrait à brouiller les frontières entre « eux » et « nous ». Ils perçoivent cette modification du peuplement comme une forme de disqualification sociale dans un quartier qu'ils jugent - pour certain d'entre eux - dévalorisé par sa composition sociale. Les atouts du quartier ne sont pas toujours perçus par des copropriétaires qui se sentent parfois stigmatisés.

Esthétique et image. La dimension architecturale a été évoquée à plusieurs reprises au cours de la rencontre. Elle peut être un vecteur de revalorisation de l'image du bâtiment. Mais là encore, certaines personnes expriment la crainte de voir la frontière entre copropriétés et parc social se brouiller. La forme du bâtiment et le parti pris architectural doivent pouvoir se démarquer des choix esthétiques faits par les bailleurs sociaux afin qu'il n'y ait pas de confusion entre l'un et l'autre. Pour certains d'entre-eux, l'esthétique ou l'image du bâtiment doit ainsi être un marqueur de frontière et de classement social. A l'inverse, la non réalisation de travaux peut être un facteur de perte d'image pour la copropriété alors même que le parc social aura fait de gros efforts pour réhabiliter son parc.

Pouvoir de décision et perte de souveraineté. Un certain nombre de personnes ont exprimé la crainte de se voir imposer des choix (de la part notamment des architectes) et de voir remis en question leur pouvoir décisionnaire sinon leur « souveraineté » en qualité de propriétaire. Le conseil syndical tient à réaffirmer son statut de maître d'ouvrage et de porteur de projet aux côtés d'Habitation Familiale. En d'autres termes, le conseil syndical souhaite demeurer l'auteur d'un projet dont il revendique une paternité symbolique.

Valeur verte et économies d'énergie. La question financière a été évoquée à plusieurs reprises. La non réalisation de travaux laisse courir le risque d'une augmentation des charges, d'une dépréciation de la valeur locative des logements et d'une perte de valeur du bien. Les copropriétaires sont sensibles à cet argument. Mais la question du coût des travaux reste très sensible. Il faut noter que les économies d'énergies attendues ont été très peu évoquées.

Travaux et nuisances. Les travaux seront à l'origine d'un certain nombre de nuisances. Ils peuvent créer un sentiment de fragilité et d'insécurité dans la mesure où ils conduisent à remettre en question une somme d'habitudes et de routines. L'évocation de la fragilité des fondations du bâtiment relève du même registre : la peur de l'effondrement d'un édifice mais aussi d'un certain nombre de repères et d'habitudes qui font la vie quotidienne.

Habitabilité et usages. Les personnes présentes ont évoqué par petites touches successives les questions relatives à l'usage et à l'habitabilité des intérieurs. Cette question est centrale, au-delà de la question d'image et de coût, les travaux doivent apporter un bénéfice en termes d'usage. La luminosité des logements situés au rez-de-chaussée, la faible qualité acoustique du bâtiment, la création d'un ascenseur ou la création de balcons de plus grande taille ont ainsi été évoqués. Il faut noter que la question du confort en général et du confort thermique en particulier a été très peu mentionnée.

Exemplarité et innovation. L'évocation du caractère « expérimental » de l'opération peut constituer un élément de rejet du projet. Le projet ne doit pas laisser croire que le montage de l'opération et les techniques de construction ne seront pas parfaitement maîtrisés. Les termes test, expérience, pilote doivent être proscrits. L'argument environnemental (émission de GES) n'a pas été évoqué.

* Phase 2

◁ * 18 septembre 2012 : Rencontre avec le conseil syndical

La démarche initiée par Habitation Familiale est soumise aux membres du conseil syndical⁷. Habitation Familiale demande la confiance du conseil syndical et la possibilité d'engager des études⁸ (financées par Habitation Familiale) pour poursuivre la démarche. Proposition est faite aux membres du conseil syndical de mettre en place une commission restreinte pour suivre le projet. La réponse du conseil syndical restera très évasive. Aucun vote n'est venu sanctionner cette confiance timidement accordée.

La rédaction du compte-rendu de la réunion donne lieu à une passe d'armes entre Habitation Familiale et la présidente de la copropriété qui fait part de son mécontentement par mail :

« Je suis extrêmement choquée que vous vous soyez permis de rectifier mon compte-rendu et que vous me demandiez d'en diffuser un autre à l'en-tête d'Habitation Familiale aux membres du Conseil Syndical. Il me semble qu'il y a inversion des rôles : le Syndicat de copropriétaires est le commanditaire et non le syndic qui est seulement à son service ».

Au-delà des questions de préséance, le différend porte sur la compréhension et l'interprétation des propos du directeur général d'Habitation Familiale. La totalité des travaux sera-t-elle prise en charge par la vente des droits à construire ?

* 27 septembre 2012 : Information à l'ensemble des copropriétaires

Envoi d'un courrier aux copropriétaires pour les informer du lancement d'une « étude de faisabilité de modernisation de la copropriété et de l'hypothèse de la vente de droits à construire sur les toits-terrasses de la copropriété ».

* 01 octobre 2012 : Remise d'un dossier d'esquisse

Les architectes remettent à Habitation Familiale une étude de faisabilité envisageant la création de logements sur les toits et sur les pignons de la copropriété. Une éventualité d'étendre le périmètre d'action est étudiée sur le parking de la copropriété adjacent. Parallèlement Habitation Familiale réalise une étude des besoins financiers. L'étude de faisabilité architecturale souligne l'existence d'un potentiel de droits à construire d'environ 2980 m² de surface de plancher⁹ permettant la réalisation d'environ 40 logements. Le résiduel financier (delta recettes/dépenses) apparaît très mince les travaux de valorisation et d'amélioration énergétique de l'existant basés sur des pré-estimations (la rénovation des façades et les travaux d'isolation extérieure estimés à 300.000 € ht et le changement des menuiseries, estimé à 200.000 € ht, la réfection du réseau de chauffage). Outre les problématiques énergétiques, la rénovation des façades est indispensable pour favoriser la bonne commercialisation des futurs logements. Un minimum d'environ 725.000 € ht semblerait nécessaire pour rénover la copropriété, alors que la vente de droits à construire laisse espérer 400.000 € ht de recettes.

7. Onze conseillers sont présents à cette réunion sur les vingt que compte la copropriété.

8. Les études sont financées par Habitation Familiale.

9. (Surface X coef PLD de 1,5) – surface plancher existant (6197 m²).

* **02 octobre et 26 octobre 2012**

Au cours de réunions internes associant Habitation Familiale et Mana, bureau d'études et de conseil sociologiques, chargé d'accompagner la coopérative de construction, il est rappelé la nécessité de définir plus précisément le rôle et les prérogatives de chacun des acteurs (syndic, présidente, conseil syndical, commission) et de mieux associer les copropriétaires à la démarche et au projet. Dans cette perspective, la commission dite « Réhausse » est ouverte à l'ensemble des copropriétaires dans la limite de 20 personnes. La commission ne peut jouer un simple rôle de représentation. Elle doit être active et participer à son niveau à la coproduction du projet. Les membres de la commission doivent être dans l'action.

* **22 octobre 2012**

Lors d'une réunion avec les architectes, Habitation Familiale rappelle que la forme de l'éventuelle marché de maîtrise d'œuvre (conception-réalisation ou concours) n'a pas été définie à ce jour. L'hypothèse envisagée de créer des logements sur la dalle de stationnement aérien située devant la copropriété semble difficilement réalisable au regard des dispositions techniques et des contraintes juridiques liées à la copropriété, en effet la destruction de celle-ci nécessite un vote de l'assemblée générale à l'unanimité, vote jugé quasiment impossible à obtenir.

* **24 octobre 2012 : Assemblée générale ordinaire**

Si le projet n'est pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale, le sujet est néanmoins évoqué. Une certaine confusion semble régner quant à la valeur des droits à construire.

* **5 février 2013 : Réunion avec les copropriétaires du 3^{ième} étage et la commission Réhausse**

Habitation Familiale réunit dans ses locaux les copropriétaires du 3^{ième} étage qui disposent d'un droit de veto et les membres de la commission Réhausse dont fait partie la présidente du conseil syndical. Au cours de cette réunion, Habitation Familiale met l'accent sur :

- La nécessité de réaliser des études pour apprécier la faisabilité technique, juridique, financière et la viabilité commerciale du projet (il est notamment rappelé que la valeur des biens immobiliers dans le quartier du Blosne est la plus faible de Rennes).
- Le caractère complexe d'une telle démarche qui d'un point de vue réglementaire, sur un certain nombre de points, nécessite l'aval de la Ville de Rennes
- L'engagement (y compris financier) d'Habitation Familiale dans cette démarche.
- La mise en place d'un concours qui mettra en concurrence trois équipes selon la procédure de conception-réalisation qui permettra de garantir prix et délais de réalisation.
- Le caractère participatif de la démarche qui permettra d'associer la commission Réhausse et les copropriétaires aux choix du lauréat.
- La souveraineté de l'assemblée générale qui en dernière analyse décidera d'engager ou non les travaux. Il est rappelé que les sommes dégagées par la vente des droits à construire seront affectées à la réalisation de travaux qui restent à ce jour à définir.

Quelques copropriétaires font part de leurs inquiétudes, mais les opposants au projet ne forment pas un front unis. Les arguments mobilisés sont ceux déjà avancés lors de la réunion du 18 septembre 2012. Les copropriétaires les plus jeunes sont globalement plus favorables au projet. La nécessité de réfection du système de chauffage (rejetée en assemblée générale) constitue un argument fort en faveur du projet qui pourrait proposer une solution de financement.

* **13 mars 2013 : Réunion de la commission Réhausse**

A la différence des réunions précédentes, cette réunion qui réunit les membres de la commission Réhausse et les copropriétaires du 3^{ème} étage, se fait en dehors des locaux d'Habitation Familiale et en son absence. Le compte-rendu de la réunion exprime les craintes des copropriétaires quant à la solidité de l'immeuble. La peur de l'effondrement ou la crainte de fragiliser la structure de l'immeuble est un thème récurrent. Ils exigent notamment la réalisation d'une étude de structure par une entreprise indépendante pour apprécier la résistance des bâtiments et refusent l'installation d'ascenseurs dans les parties communes qui nécessiterait de modifier la structure interne des cages d'escalier. L'installation d'ascenseurs externes privés (autoportants) ne desservant que le dernier niveau est envisagée pour limiter les travaux et les charges des copropriétaires actuels. Ces exigences et le ton général péremptoire du compte rendu témoignent d'une certaine défiance vis-à-vis d'Habitation Familiale.

* **3 avril 2013 : Rencontre avec le conseil syndical**

La défiance de la commission Réhausse impose à Habitation Familiale la nécessité de reposer la question de confiance aux membres du conseil syndical.

Habitation Familiale s'emploie, notamment, par la voix de son directeur général, à justifier l'engagement de la coopérative de construction. Il est rappelé, d'une part, que la coopérative a construit cette copropriété dont elle assure aujourd'hui la gestion, d'autre part, que la présidente du conseil syndical est favorable à la démarche, enfin, que cette copropriété nécessite d'importants travaux... La vente de droit à construire pourrait constituer une solution de financement, mais, il convient au préalable, de réaliser des études techniques, juridiques, financières pour apprécier la faisabilité du projet sous ces différents aspects. Sans demander un blanc-seing, Habitation Familiale attend du conseil syndical qu'il lui accorde une confiance de principe¹⁰ et qu'il reconnaisse ses compétences et son rôle en matière de conduite de projet.

En la matière, il s'agit de reprendre la main sur la commission Réhausse pour mieux définir sa composition et son mode de fonction. La commission sera notamment chargée de participer à la rédaction du cahier des charges remis aux équipes de conception-réalisation candidates. Au sein de cette commission, il est proposé la mise en place de groupes de réflexion (usages / esthétique / vivre ensemble) animés par Habitation Familiale et la nomination de trois ambassadeurs qui seront les porte-parole de la commission auprès des copropriétaires. Une exposition sera mise en place pour faire connaître la démarche à un large public et permettre à chacun des copropriétaires d'apprécier les projets des équipes candidates avant de se prononcer par vote (dont les modalités restent à définir). Il est rappelé que le projet ne pourra se faire sans une approbation du syndicat de copropriété selon les règles de la majorité spécifique à ce type de projet. Il est proposé la diffusion d'un questionnaire pour recueillir les attentes des copropriétaires. Il est enfin proposé la signature d'une charte entre la copropriété, la Ville de Rennes et Habitation Familiale pour officialiser la mise en place de la commission.

Il est rappeler que si le conseil syndical n'accordait pas sa confiance à Habitation Familiale, la coopérative de construction se verrait contrainte, compte tenu des engagements financiers d'une telle démarche, de mettre un terme à la démarche pour se retourner vers une autre copropriété. C'est du bout des lèvres, sans conviction, que le conseil syndical accorde sa confiance à Habitation Familiale. A la suite de cette réunion, fort de cette confiance minimale accordée, un courrier d'information est adressé à l'ensemble des copropriétaires.

* **13 mai 2013 : Rencontre avec Mme la Ministre du développement durable**

Lors de la venue de la Ministre du développement durable à Rennes, la présidente du conseil syndical est invitée à exprimer brièvement les difficultés rencontrées pour conduire un projet d'amélioration énergétique en copropriété. Les membres du conseil syndical sont informés de cette rencontre. La présidente du conseil syndical adressera un courrier à la Ministre du logement pour demander la révision de la loi de 1965.

10. Conviction qu'Habitation Familiale défend par principe les intérêts de la copropriété, conviction qu'Habitation Familiale proposera les meilleures options possibles en tenant compte des contraintes techniques, commerciales, juridiques.



Le **1^{er} groupe** de travail s'articule autour du « vivre ensemble » :

- Se préparer au mieux à la période des travaux : informer des nuisances propres à tout chantier (bruit, poussière, dérangements) tout en les encadrant dans la mesure du possible.
- Rappeler que cette étape certes contraignante est néanmoins nécessaire pour gagner en confort de vie.
- Anticiper l'arrivée des nouveaux propriétaires : les accueillir, les intégrer, actualiser le règlement de copropriété.
- Proposition HF : réaliser un suivi photos des travaux pour garder la mémoire des bâtiments avant, pendant et après les travaux.

Le **2^{ème} groupe** de travail recoupe les usages (au sens technique) et la recherche de performances :

- Les réseaux (chauffage, eau chaude, VMC...).
- Les performances thermiques, acoustiques ...
- La structure des bâtiments (existantes, à renforcer en vue de la surélévation).
- Les ascenseurs ...

Le **3^{ème} groupe** de travail concerne l'esthétique et l'architecture :

- La connaissance des règles d'urbanisme qui orienteront les choix architecturaux (volume, hauteur, retraits...).
- Exemples d'architecture en requalification, extension, surélévation de bâtiments.
- L'aménagement des parties communes intérieures (halls, cages d'escaliers...) et extérieures (parkings, espaces verts ...).

Des outils, des supports de communication sont jugés indispensables pour accompagner ce transfert d'information vers l'ensemble des copropriétaires.

- Des documents de synthèse, didactiques, des ateliers de travail diffusés aux membres de la commission et affichés dans les halls.
- Une réflexion sera engagée sur l'opportunité et les conditions de mise en œuvre d'un blog / forum, d'une newsletter, d'une boîte aux lettres disponible sur place pour remonter les suggestions et réactions des copropriétaires.

- ◁ * **10 juin 2013 : Mise en place de la commission Réhausse**
Cette réunion de mise en place de la commission avait notamment pour but de valider la liste des membres de la commission et les groupes de travail mais aussi de choisir les ambassadeurs.
- * **28 juin 2013 : Commission Réhausse**
Cette réunion qui devait poursuivre la mise en place de la commission pour qu'elle soit opérationnelle en septembre 2013 n'a pu respecter l'ordre du jour. Deux pétitions, signées par une dizaine de copropriétaires, ont été remises à Habitation Familiale pour manifester l'opposition de ces copropriétaires au projet. A l'issue de cette réunion, il a été décidé la mise en place d'une assemblée générale extraordinaire en septembre pour décider de l'avenir du projet et de la pertinence d'une démarche participative associant (au sein d'une commission pilotée par Habitation Familiale) les copropriétaires à la rédaction du cahier des charges soumis aux équipes de conception-réalisation candidates. La signature de la charte tripartite prévue le 02 juillet 2013 a été cependant maintenue.
- * **02 Juillet 2013**
Signature de la charte par la présidente de la copropriété, le directeur général d'Habitation familiale, l'adjoint au maire de la Ville de Rennes chargé de l'urbanisme, en présence d'une 50^e de personnes. La charte a été signée sous un marabout dressé à proximité immédiate de la copropriété. Cette rencontre autour d'un buffet a permis de nombreuses discussions informelles.

* Phase 3

- * **12 septembre 2013 : Assemblée générale extraordinaire**
78% des copropriétaires étaient présents ou représentés pour cette assemblée extraordinaire. Les copropriétaires présents ou représentés ont été appelés tour à tour par le gestionnaire de copropriété pour exprimer à haute voix leur choix ou le choix de la personne pour laquelle ils disposaient d'un pouvoir. Les votes ont été comptabilisés en tenant compte des tantièmes dont chaque copropriétaire dispose. La poursuite du projet a été approuvée d'une courte majorité : 52%. Le choix de la poursuite de la démarche participative a été voté à main levée. Le directeur général d'Habitation Familiale informe les copropriétaires que la coopérative devrait bénéficier du soutien financier de l'ADEME Bretagne pour la conduite des études de faisabilité.
- * **21 novembre 2013 : Mise en place de la nouvelle commission**
Un cycle de conférences (architecture, thermique, acoustique, structure, etc.) sera mise en place pour informer et sensibiliser les membres de la commission aux questions de réhabilitation des bâtiments existants. Ce n'est qu'à l'issue de ces conférences qu'ils seront invités à rejoindre l'un des groupes de travail.
- * **2 décembre 2013 : Réunion de la commission "Ensemble, prenons de la hauteur"**
La commission est baptisée « Ensemble, prenons de la hauteur ». 18 personnes en font partie. La méthodologie proposée par Habitation Familiale est validée. Un cycle de trois réunions-débats permettra aux membres de la commission de se familiariser avec les questions relatives à la thermique, à l'architecture, à l'acoustique et à la structure. Après ce cycle de réunion, les membres de la commission seront invités à se répartir dans un des ateliers. Les ateliers débiteront en mars 2014. Des points d'étape devront être définis pour informer les copropriétaires des avancées des travaux et réflexions de la commission.

* **13 janvier 2014 : Réunion-débat sur la thermique**

11 membres de la commission sont présents au cours de cette réunion qui se déroule dans les locaux d'Habitation Familiale. La réunion est animée par Habitation Familiale et deux bureaux d'étude (Horus et Solenn). Horus a réalisé le diagnostic thermique de la copropriété. Bien que technique, la présentation très pédagogique permet de sensibiliser les copropriétaires à la problématique thermique et aux enjeux auxquels sera confrontée la copropriété. Il appartiendra aux membres de la commission de définir le niveau de performance qu'ils souhaitent atteindre. La copropriété dispose d'un potentiel de réduction (approximatif) de ses consommations énergétiques de 2.5 (en suivant les recommandations de l'audit énergétique). La réduction des émissions de gaz à effet de serre devrait être de 7 (une centrale biomasse alimente depuis peu le quartier). La rencontre s'est achevée par le partage d'une galette des rois.

* **27 janvier 2014 : Réunion-débat sur l'architecture et le droit des sols**

12 membres de la commission sont présents au cours de cette réunion qui se déroule dans les locaux d'Habitation Familiale. La réunion est animée par Habitation Familiale, un architecte, professeur à l'Ecole Nationale d'Architecture de Bretagne (ENSAB) et un représentant de la Ville de Rennes. La réunion permet de présenter l'intérêt d'une démarche de « conception-réalisation » et de préciser les modalités, de présenter quelques projets de surélévation, de préciser la notion de droit à construire. L'architecte présente notamment des projets (visuels, plans, maquettes) réalisés par des étudiants de deuxième année (ENSAB) sur une copropriété voisine. Le représentant de la Ville de Rennes précise que la modification du PLU a été approuvée en conseil municipal pour donner plus de liberté au projet. Habitation Familiale précise que cette modification est le fruit de la signature de la charte d'engagement tripartite signée le 02 juillet 2013. La copropriété sera intégrée désormais en zone UO. Un pot de l'amitié clot cette deuxième réunion.

* **11 février 2014 : Réunion-débat sur la structure, l'acoustique, les normes incendie**

12 copropriétaires sont présents à cette réunion animée par la Socotec dans les locaux d'Habitation Familiale. Cette réunion vise à faire passer trois messages. La présence de fissures (la Socotec a visité un logement dans la perspective de cette réunion et réalisé quelques photos) n'est pas synonyme de fragilité de la structure. La surélévation n'apportera pas de nuisances acoustiques supplémentaires. La création de niveaux supplémentaires (changement de catégorie) impose un enclouement des cages d'escaliers. L'enclouement des cages d'escalier étant complexe voire impossible il sera nécessaire d'envisager d'autres options.

* **17 février 2014 : Réunion-débat de synthèse**

12 copropriétaires sont présentes à cette réunion animée par Habitation Familiale. Cette réunion vise à faire le point sur les trois réunions-débats (intérêts et pédagogie) et à composer les groupes de travail. Les membres de la commission se disent très satisfaits de cette expérience jugée enrichissante. Un modèle de cahier des charges d'un projet de conception-réalisation est distribué à chacun des membres de la commission. Les copropriétaires présents sont sollicités pour alimenter la rédaction d'une newsletter à destination des copropriétaires (deux personnes se portent volontaires). Les supports (diaporama) des précédentes réunions-débats seront accessibles pour les copropriétaires sur l'intranet d'Habitation Familiale. Les membres du groupe sont invités à diffuser les supports papier aux personnes qui ne disposeraient pas d'un accès internet. Une boîte aux lettres sera installée pour permettre à chaque copropriétaire de faire remonter des remarques ou doléances à la coopérative de construction.

* **Le concours devrait être lancé au deuxième semestre 2014.** L'assemblée générale se positionnera après désignation du lauréat.

Fiche technique

x	NOMBRE DE LOTS	80
x	ANNÉE DE CONSTRUCTION	1973

x	DESCRIPTION PHYSIQUE	
	Nombre de bâtiments	5
	Nombre d'étages	4 Niveaux.
	Nombre de cages d'escaliers	10
	Précisions	

x	OCCUPATION	Total des Tantièmes : 1 000 000
	Nombre de PO	55
	Nombre de PB	25
	Nombre de commerces	0

x	DESCRIPTION TECHNIQUE RAPIDE	
	Façade	
	Matériaux de construction	Ossature béton armé et planchers porteurs. Construit sur un vide-sanitaire de 30 à 60 cm de hauteur.
	Isolation	Parois opaques constituées de panneaux de béton préfabriqués sans isolation. Pignons construits en béton branché de 2 X 13 cm.
	Remarques particulières	Isolation refaite en 2006 avec un isolant polystyrène (environ 4cm) une lame d'air, une brique plâtrière avec un enduit de finition intérieur plâtre.
	Toiture	
	Type de toiture	terrasse.
	Type de couverture	béton.
	Isolation	Procédé d'étanchéité avec un panneau de polyuréthane d'une épaisseur de 6 cm.
	Remarques particulières	Refait en 2009.
	Fenêtres	
	Type de menuiserie	Bois à 50 % et PVC à 50 %.
	% de double vitrage	49%.
	Ventilation	
	VMC	Ventilateur hélicoïde reprenant un réseau de deux gaines cylindriques en acier galvanisé.
	Problèmes rencontrés	Probablement pollution de l'air inspiré.

x	ÉTAT D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ	
	Très dégradé : mauvais entretien	
	Dégradé : entretien insuffisant	
	État moyen : entretien normal	
	Bon état	Peinture refaite en 2006 Toiture-Terrasse refait en 2009 Fermeture des gaines vide-ordures en 2010.
	Travaux réalisés régulièrement	
	Existence d'un plan pluriannuel de travaux	Etude de faisabilité d'une surélévation.

x	ÉQUIPEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ	
	Ascenseurs	Non.
	Chaudière collective	Oui. Chauffage Collectif Urbain.
	Type d'énergie	Fuel Gaz Biomasse.
	Tarifs réglementés pour le :	
	Eau chaude collective	Oui.
	Compteur d'eau froide	Oui.
	Compteur d'eau chaude	Non.
	Répartiteurs de frais de chauffage	Non.
	Type de contrat	Contrat de fermage.
	Date de fin de contrat	2014.
	Nombre de KWh/m2 Shab consommé pour le chauffage	2009/2010 : 838 MWH.
	Surface habitable de l'immeuble en m2	
	Consommation d'énergie pour la dernière saison de chauffe en KWh	
	Consommation d'ECS en m3 si production collective	2009/2010 : 236 MWH pour un volume soutiré de 1 218 m3.

La copropriété **Gacet / Amsterdam / Tage**

x GESTION

Date de l'exercice comptable	1 ^{er} juillet de chaque année.
Date de la dernière AG	19 novembre 2013.
Montant du budget annuel	187 639 €.
Montant des impayés de charges	Aucun.
Montant des impayés fournisseurs	Aucun.
Existence d'un fonds travaux	Non.
Nombre de syndics différents sur les 5 dernières années	Syndic identique.

x TRAVAUX VISÉS PAR L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DE 1965

Travaux réalisés sur les 5 dernières années	Isolation Toiture/Terrasse - installation digicode.
Travaux en cours (votés et commencés)	Changement et isolation des canalisations des tuyaux de chauffage : travaux votés et non réalisés à ce jour.
Travaux programmés pour les prochaines AG	Aération vide-sanitaire – changement de la trappe du trou d'homme dans le vide-sanitaire par une grille – changements et isolation des tuyaux ECS et eaux pluviales et eaux usées.

x LA COPROPRIÉTÉ DISPOSE-T-ELLE DE PLANS ?

Pour les façades	Non.
Pour les étages	Non.
Pour les réseaux	Oui.

x ÉTUDES ET AUDITS

La copropriété a-t-elle réalisé :

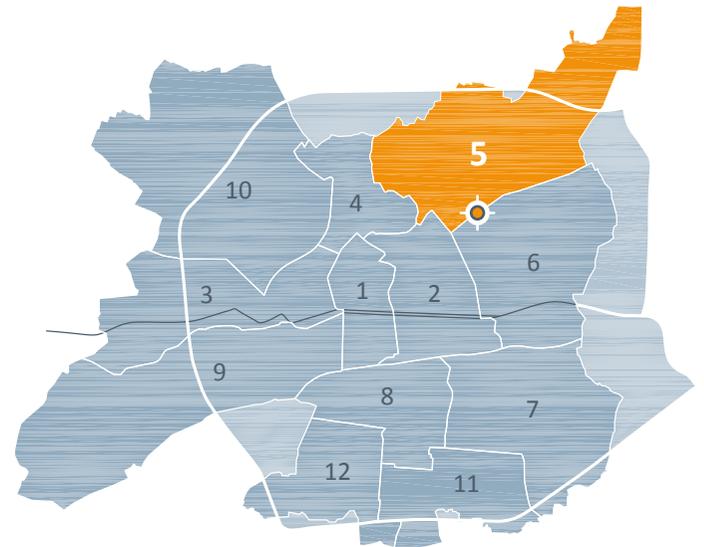
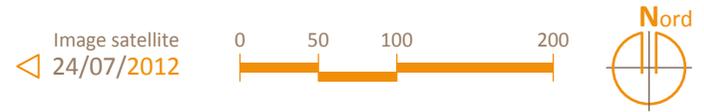
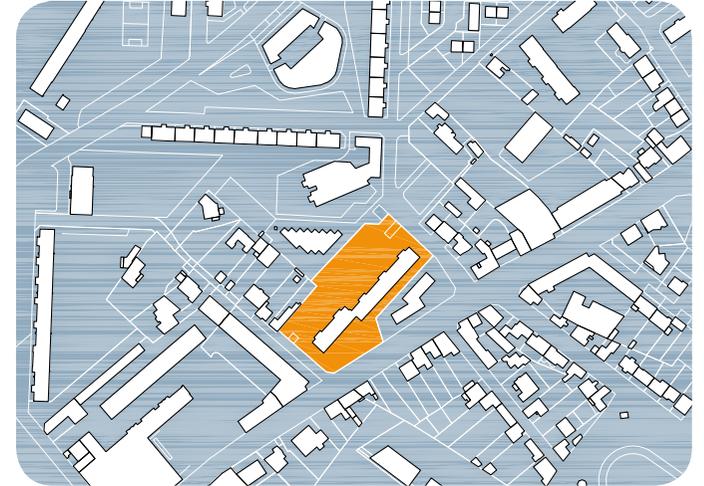
Un bilan des consommations énergétiques (type BES)	Oui.
Une étude thermique	Oui.
Une étude patrimoniale/architecturale	En cours.
La copropriété a-t-elle un architecte référent ?	Non.

x ÉVALUATION DYNAMIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

	Note	Commentaires
Niveau des charges d'après les équipements et les services de la copropriété	78 %	Dont 60 % en frais de chauffage.
% Niveau des impayés de charges	0	
Qualité et stabilité de l'occupation	8	Bien que 2013 voit une augmentation des ventes des appartements (peur probable des futurs travaux à faire).

x QUELLES SERAIENT LES MOTIVATIONS A L'ORIGINE D'UN PROJET DE RÉNOVATION ?

Performances thermiques	x	
Étanchéité/infiltrations		
Vieillessement des revêtements	x	
Désordres		
Autres		Vieillessement de la copropriété, surtout au niveau de toutes les canalisations. VMC à refaire. Système électrique dans les parties communes à refaire. Inciter les copropriétaires à changer les huisseries et vitrages. etc....
Existe-t-il un consensus au sein de la copropriété sur la nécessité d'engager une rénovation énergétique ?	Oui mais de très fortes réticences.	





La copropriété du **Château de Maurepas**

La copropriété du Château de Maurepas s'est engagée, avec le soutien technique de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes, dans une réflexion sur son avenir. Si l'hypothèse d'une surélévation est envisagée, la démarche est très différente de celle exposée plus haut. En effet, celle-ci est interne à la copropriété et le syndic n'y joue qu'un rôle mineur. Dans ce cas, comme dans le précédent, on notera l'importance des « leaders énergétiques »¹¹, chevilles ouvrières, qui ouvrent la copropriété sur des réseaux d'acteurs locaux ou nationaux. Le projet est composé de deux phases très distinctes. Une première phase (2009 / 2012) durant laquelle le leader énergétique de cette copropriété, par ailleurs membre fondateur de l'ARMEC, tente d'engager les copropriétaires sur la voie de l'amélioration énergétique. Une seconde phase (2013), marquée par l'expérience de La copropriété Gacet / Amsterdam / Tage, qui voit germer l'hypothèse de travaux plus ambitieux qui pourraient prendre la forme d'une surélévation. Dans ce cas, comme dans le précédent, l'issue de ce projet ne sera connue qu'en 2014 / 2015.

◀ Copropriété du Château de Maurepas

223-225-227-229-231 rue de Fougères

35700 Rennes / Quartier 5 : Maurepas-Bellangerais

11. Différentes recherches ont permis de mettre en avant l'existence de « leaders énergétiques » dans le jeu d'acteurs en copropriétés.

Qu'est-ce qu'un leader énergétique ? Il est généralement :

- * Propriétaire occupant ;
- * Senior ;
- * Investi dans la gestion de la copropriété mais pas nécessairement président du conseil syndical ;
- * Relativement ancré dans le territoire local ;
- * Sensible aux questions environnementales ;

Le leader énergétique s'empare de la question énergétique. Il procède à un transfert de connaissances professionnelles (sciences / techniques / gestion d'équipe / gestion de projet). Le leader énergétique tire symboliquement « bénéfice » de cet investissement, mais la reconnaissance sociale ne provient, pas en premier lieu, des autres copropriétaires de l'immeuble, mais des sollicitations des institutions publiques qui le reconnaissent comme acteur de la chose publique. De ce point de vue, l'ARMEC est une association de « leaders énergétiques » qui progressivement s'impose dans le débat local comme acteur à part entière.

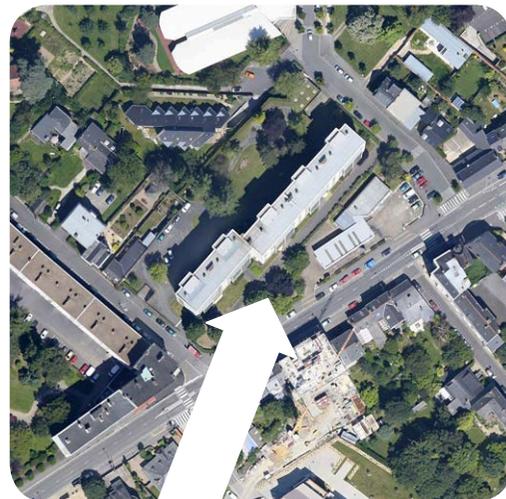


© Mana
Date du Cliché: Février 2014

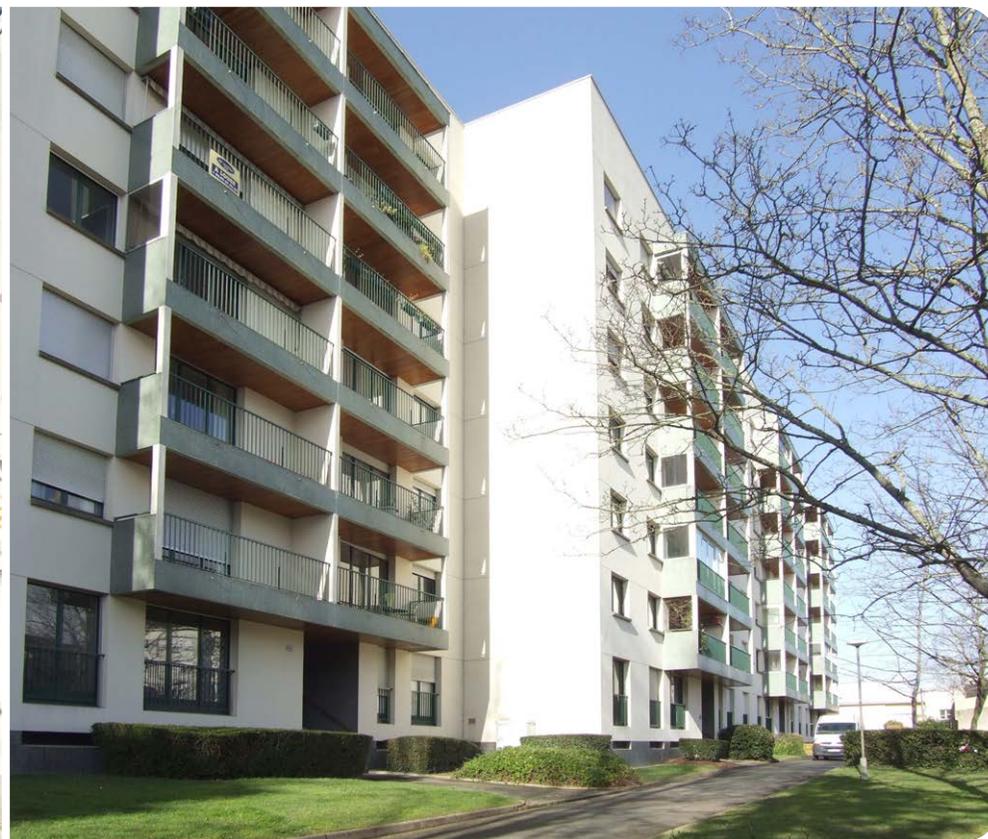




© Mana
Date du Cliché: Février 2014

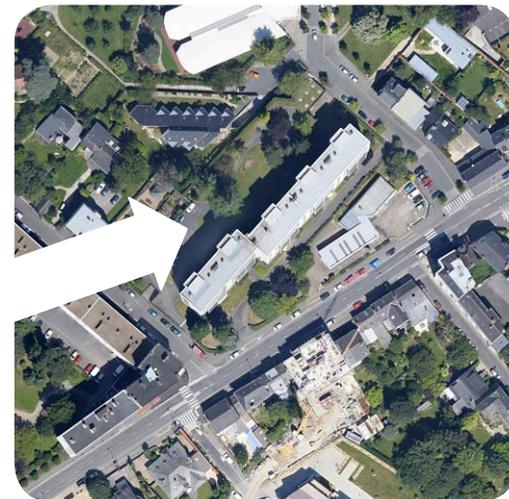


© Mana
Date du Cliché: Février 2014



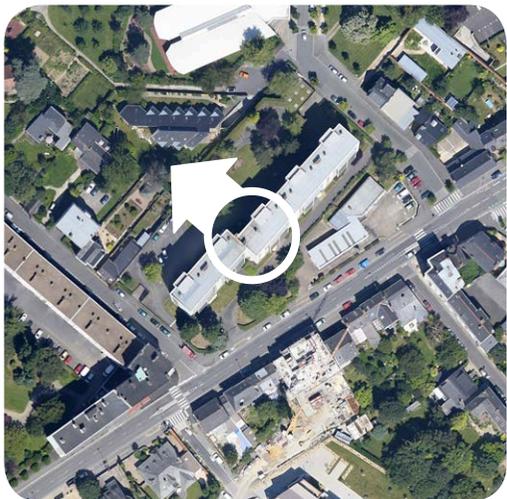


© Mana
Date du Cliché: **Février 2014**

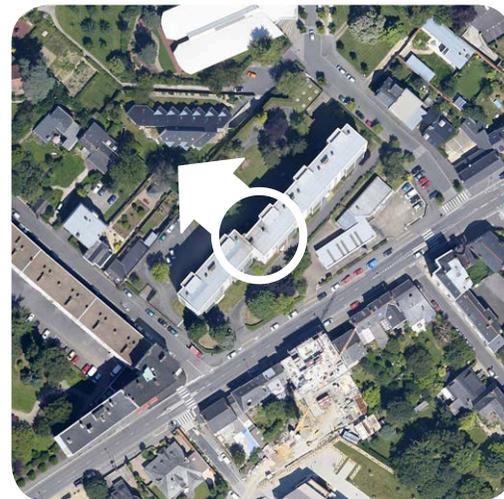


© Mana
Date du Cliché: **Février 2014**



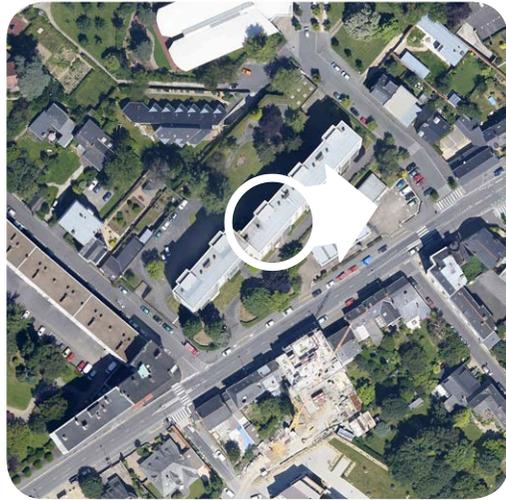


© Mana
Date du Cliché: Février 2014

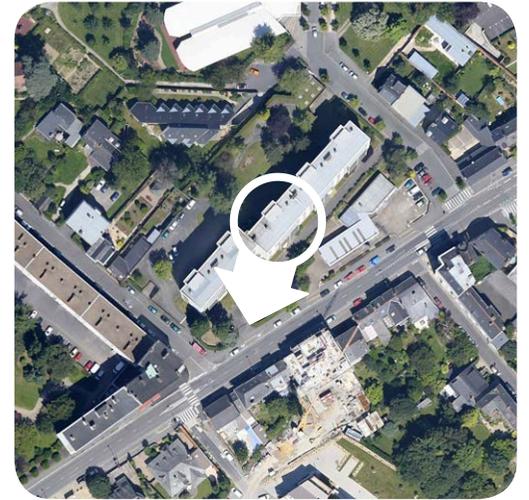


© Mana
Date du Cliché: Février 2014





© Mana
Date du Cliché: Février 2014



© Mana
Date du Cliché: Février 2014





La copropriété du **Château de Maurepas**

* **Phase 1**

* **14 août 2012 : Courrier aux copropriétaires**

Le leader énergétique invite les copropriétaires à réfléchir « ensemble, sans précipitations, sur les mesures à prendre afin de faire phase à une hausse incontournable du coût de l'énergie et donc du chauffage et de la production d'ECS ».

* **27 septembre 2012 : Réunion de réflexion**

Au cours de cette réunion (hormis le syndic et les intervenants, onze personnes assistent à cette réunion), le leader énergétique, membre du conseil syndical, présente les résultats d'un sondage réalisé auprès d'une majorité de copropriétaires. Le questionnaire diffusé permet notamment d'apprécier les niveaux de consommation (chauffage) par logement et les travaux engagés par chaque copropriétaire (robinets thermostatiques, double-vitrage, isolation par l'intérieur...). La présentation de ces travaux est l'occasion de rappeler l'intérêt d'une isolation des bâtiments par l'extérieur et de justifier les travaux déjà réalisés (isolation des planchers hauts, calorifugeage des tuyauteries de chauffage et d'eau chaude sanitaire, pose de répartiteurs) donnant droit à crédits d'impôts ou à des certificats d'économie d'énergie (CEE). Pour faire face à la montée du prix des combustibles, des travaux supplémentaires sont envisagés : installation de robinets thermostatiques dans tous les logements, installation de double vitrage et fermeture des loggias, contrôle et désembouage des radiateurs, équilibrage du chauffage. Les aides disponibles (crédit d'impôts, CEE, Eco-PTZ) sont rappelées. Le directeur d'un bureau d'études et d'ingénierie en bâtiment, invité par le conseil syndical, rappelle la démarche à suivre pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique efficaces.

* **07 octobre 2012 : Courrier aux copropriétaires**

Avant la mise en fonctionnement du chauffage, le leader énergétique rappelle, par courrier, aux copropriétaires quelques conseils pour modérer les consommations d'énergie (températures de consigne dans les différentes pièces). Les répartiteurs de chauffage ont permis d'enregistrer une différence de consommation de 1 à 9.4 entre « l'appartement le moins consommateur et le plus gourmand ». Il est rappelé l'intérêt de s'équiper de robinets thermostatiques et d'huissieries double vitrage.

* Phase 2

* 05 mai 2013 : Assemblée générale

Au cours de l'assemblée générale, le leader énergétique rappelle les différents travaux réalisés, depuis 2010, à la suite des recommandations de l'audit énergétique. La présentation permet d'identifier une démarche en 4 temps :

- Information et sensibilisation des copropriétaires par la venue d'un intervenant extérieur (ADEME, ARMEC, ALEC, etc.).
- Consultation des entreprises et décision de l'assemblée générale d'engager les travaux.
- Actions (engagement des travaux).
- Présentation des résultats obtenus (coût des travaux après déduction des aides financières et impact sur les consommations).

Le diaporama utilisé lors de la présentation est agrémenté de photos (radiateur avec répartiteur et robinet thermostatique, calorifugeage de la tuyauterie, étiquette énergétique avant et après travaux...) et siglé du logo de l'ARMEC.

L'assemblée générale s'achève par une invitation à « réfléchir » à l'hypothèse d'une « rehausse ». Selon le leader énergétique, le terme « rehausse » n'est peut-être pas le plus approprié compte tenu de la spécificité architecturale de l'immeuble (un acrotère de 2.30 mètres masque la toiture en zinc qui couvre le toit-terrasse). Par un simple photomontage, le leader énergétique tente de démontrer que la construction d'un étage supplémentaire ne changera pas l'aspect des immeubles. Proposition est faite d'engager une étude de faisabilité sur la question. Huit personnes se portent volontaires pour participer à la réflexion. (12 en englobant les membres et non membres du C.S.)

* 03 Juillet 2013 : Courrier à l'IAUR

Le leader énergétique prend contact avec l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement de Rennes (IAUR), notamment chargé d'animer la concertation sur le Quartier du Blosne, et de l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise (AUDIAR) pour étudier un « projet d'isolation par l'extérieur qui pourrait évoluer vers une éventuelle « rehausse » de l'immeuble dans le but de l'adapter le plus possible aux normes d'économie d'énergie et environnementales actuelles ». Parallèle à cette démarche, le leader énergétique se met en quête de l'architecte qui a dessiné l'immeuble pour obtenir son aval dans l'hypothèse de travaux qui modifieraient l'esthétique de l'immeuble.

* 26 septembre 2013 : Vote du Conseil syndical

Le conseil syndical vote par 6 voix pour, deux contre, une abstention le principe de l'étude dont le coût est de 4.000 € TTC (50% seront pris en charge par l'ADEME Bretagne qui cherche à promouvoir des démarches innovantes en la matière). Deux personnes sont présentes à la réunion, les votes des membres du conseil syndical sont recueillis par mail et téléphone. Cette étude sera réalisée par les étudiants du Master Maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilier (MOUI) encadrés par un maître de stage.

* 08 octobre 2013 : Etude de l'offre de l'IAUR

Le leader énergétique fait part, par courrier, aux membres du conseil syndical des résultats du vote et les invite à participer à une réunion avec le syndic dont l'objet est : « l'offre de l'IAUR sur le plan organisationnel ».



Objectif du contrat :

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à aider la copropriété à définir les enjeux à venir en termes d'investissement.

Objectif de la mission :

La demande du Conseil Syndical est de disposer d'un panel de solutions qui visent à définir un projet global de modernisation énergétique et environnemental de l'immeuble, en identifiant à la fois les solutions architecturales et techniques mais également économiques et financières. A cette fin, il est proposé de mettre en œuvre une approche qui intègre la problématique précitée dans une démarche plus globale qui vise à projeter la copropriété dans les 10 à 15 ans, en intégrant à la fois les aspects sociaux, réglementaires, urbains...

Attendus de la mission :

Il est proposé de décliner l'étude selon les étapes suivantes :

- 1. Elaboration d'un diagnostic multithématique de la copropriété (approche architecturale, urbaine, environnementale, technique, humaine, sociale, financière) visant à donner une vision élargie et prospective de son contexte.*
- 2. Proposition de différents axes d'investissement, déclinés sous la forme d'intentions détaillées (scénarios programmatiques).*
- 3. Esquisse de la faisabilité spatiale, juridique et économique des axes d'investissement retenus.*

- ◁ * **23 octobre 2013 : Rencontre avec le maître de stage**
Les membres du conseil syndical et les membres du groupe de travail sont invités à une rencontre avec le maître de stage et quelques étudiants qui doivent présenter le programme de l'étude. Six membres du conseil syndical sont présents à la réunion plus deux copropriétaires participants au groupe de travail.
- * **15 décembre 2013 : Courrier d'information aux copropriétaires**
Dans ce courrier, les copropriétaires sont invités à faire bon accueil aux étudiants qui viendront les solliciter pour renseigner un questionnaire (profil, comportements de consommation, sensation de confort ou d'inconfort, travaux réalisés, etc.). Dans ce courrier, il est rappelé que le but de l'étude est de répondre à la question suivante : « *Quels travaux d'amélioration de la copropriété pouvons-nous réaliser pour améliorer notre confort, diminuer nos charges de chauffage et préserver la valeur verte de notre bien ? Nous sommes tous concernés ?* »
- * **04 février 2014 : Réunion de présentation de l'étude réalisée par les étudiants du Master MOUI (tous les copropriétaires sont invités par courrier)**
Une douzaine de copropriétaires sont présents (cette faible participation souligne la difficulté de la copropriété à mobiliser les copropriétaires). L'étude présente quatre scénarios contrastés. Les deux premiers envisagent une surélévation qui peut atteindre 4 niveaux. Les deux suivants envisagent la création de bâtiment sur l'emprise de la copropriété (espaces verts ou en frond de rue). Il est par ailleurs envisagé une isolation par l'extérieur et la pose de panneaux photovoltaïques. Les mètres carrés créés peuvent avoir une destination résidentielle, commerciale ou d'activité. Quelques copropriétaires s'étonnent de l'ambition des projets et rappellent au leader énergétique la finalité de l'étude : apprécier l'hypothèse d'une surélévation d'un niveau et la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Seul un des scénarios est vivement rejeté (création d'un bâtiment sur les espaces verts). L'hypothèse d'une surélévation est implicitement acceptée.
- * **10 février 2014 : Debriefing du conseil syndical avec IAUR à UR2**
- * **13 mai 2014 : Restitution finale de l'étude, tous les copropriétaires sont invités par courrier**

Fiche technique

x	NOMBRE DE LOTS	70
x	ANNÉE DE CONSTRUCTION	1970

x DESCRIPTION PHYSIQUE

A une façade « sud », avec les pièces de vie et beaucoup de vitrages et nord de construction plus complexe.

Nombre de bâtiments	2 immeubles joints sur la moitié de la largeur (N/S).	Quartier de Maurepas est à caractère majoritaire social Présence de commerces, crèches, établissements scolaires. L'immeuble est en bordure de la rue de Fougères, extérieure au quartier des « bailleurs sociaux ». Les appartements sont du type transversaux Nord/Sud.
Nombre d'étages	R+6	
Nombre de cages d'escaliers	5	
Précisions		

x OCCUPATION

		Total des millièmes
Nombre de PO	31	2 482
Nombre de PB	39	2 525
Nombre de commerces	0	

x DESCRIPTION TECHNIQUE RAPIDE

Façade	
Matériaux de construction	Traditionnels fin des années 60 : béton-brique rouge.
Isolation	Novembre 2010 isolation plancher haut par soufflage de laine de verre sur 32 cm d'épaisseur. Septembre 2012 calorifugeage des tuyauteries ECS, chauffage et échangeur ECS en chaufferie.
Remarques particulières	Dernier ravalement : 1999. Septembre 2011 pose de répartiteurs de calories.

Toiture	
Type de toiture	Toit-terrasse en béton.
Type de couverture	Le toit-terrasse est recouvert par une toiture en zinc inclinée à 20°.
Isolation	Laine de verre par soufflage : 32 centimètres d'épaisseur Novembre 2010 isolation toiture.
Remarques particulières	Après constat d'une malfaçon d'une partie de la toiture, les travaux nécessaires ont été réalisés, stoppant les infiltrations à répétition dans les logements du dernier étage.

Fenêtres	
Type de menuiserie	À l'origine, huisseries bois simple vitrage peu à peu remplacées par de l'alu-PVC, double vitrage. Entre Octobre 2012 et octobre 2013 remplacement de 30% des fenêtres simple-vitrage par double-vitrage.
% de double vitrage	15 à 20% (2009) - Aujourd'hui entre 50 à 55%.

Ventilation	
	Naturelle.

x ÉTAT D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ

Très dégradé : mauvais entretien	
Dégradé : entretien insuffisant	
État moyen : entretien normal	
Bon état	x
Travaux réalisés régulièrement	
Existence d'un plan pluriannuel de travaux	

x ÉQUIPEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Ascenseurs	Oui.	Nombre: 5
Chaudière collective	Oui : 1 à combustion / 1 classique pour ECS l'été.	
Type d'énergie	Gaz, radiateurs en fonte équipés depuis septembre 2011 de répartiteurs de calories RFC.	
Tarifs réglementés pour le :	Le gaz / Déréglementé depuis 2009.	
Eau chaude collective	Oui.	
Compteur d'eau froide	Oui.	
Compteur d'eau chaude	Oui.	
Répartiteurs de frais de chauffage	Oui.	
Type de contrat	P1	P3
	P2	Transparent avec intéressement.
Date de fin de contrat	Septembre 2020.	
Nombre de KWh/m2 Shab consommé pour le chauffage		
Surface habitable de l'immeuble en m2	4 417 m2.	
Consommation d'énergie pour la dernière saison de chauffe en KWh	Chauffage saison hivernale 2012/2013 : 553 Mwh Soit 125.2 Kwh/m² hors autres énergies.	
Consommation d'ECS en m3 si production collective	1 147 m3 (2009).	
	1 272 m3 (2012).	

La copropriété du **Château de Maurepas**

x GESTION

Date de l'exercice comptable	31 décembre.
Date de la dernière AG	28 mai 2013.
Montant du budget annuel	139 544 €.
Montant des impayés de charges	Aucun.
Montant des impayés fournisseurs	Aucun.
Existence d'un fonds travaux	Non.
Nombre de syndics différents sur les 5 dernières années	Syndic identique.

x TRAVAUX VISÉS PAR L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DE 1965

Travaux réalisés sur les 5 dernières années	Travaux d'entretien courant, pas de gros travaux.
Travaux en cours (votés et commencés)	Aucun.
Travaux programmés pour les prochaines AG	Continuer la fermeture des loggias (cellier). Installation de répartiteurs de chauffage. Remplacement des compteurs eau par des compteurs relevés radio.

x LA COPROPRIÉTÉ DISPOSE-T-ELLE DE PLANS ?

Pour les façades	Oui.
Pour les étages	Oui.
Pour les réseaux	

x ÉTUDES ET AUDITS

La copropriété a-t-elle réalisé :

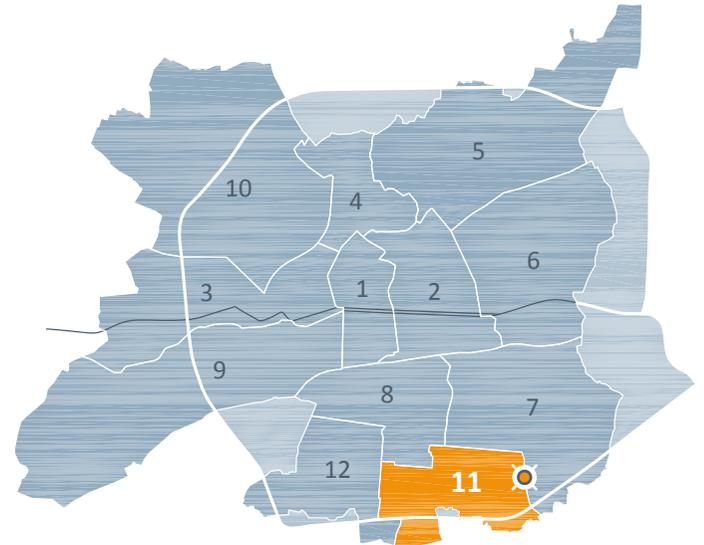
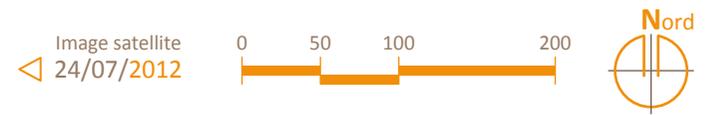
Un bilan des consommations énergétiques (type BES)	Oui.
Une étude thermique	Oui.
Une étude patrimoniale/architecturale	En cours.
La copropriété a-t-elle un architecte référent ?	Non.

x ÉVALUATION DYNAMIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

	Note	Commentaires
Niveau des charges d'après les équipements et les services de la copropriété	3	En attente de résultats à la baisse suite aux travaux effectués.
Niveau des impayés de charges	5	
Qualité et stabilité de l'occupation	4	Roulement relativement fréquent de locataires.

x QUELLES SERAIENT LES MOTIVATIONS A L'ORIGINE D'UN PROJET DE RÉNOVATION ?

Performances thermiques	x	
Étanchéité/infiltrations	Réalisés.	
Vieillessement des revêtements	Normaux.	
Désordres		
Autres	Quelques désordres d'étanchéité dans la salle de réunion.	
Existe-t-il un consensus au sein de la copropriété sur la nécessité d'engager une rénovation énergétique ?	Oui.	Non.





La copropriété des **Hautes Ourmes**

Avec la copropriété des Hautes Ourmes, nous entrons dans une autre histoire marquée par une temporalité plus longue.

On peut ici identifier deux phases. Une première phase largement marquée par l'esprit pionnier et militant d'une copropriété conduite par son syndic bénévole (1969 – 2009).

Une seconde phase qui s'ouvre avec le décès de Claude Blanchet, ce personnage de la vie locale, et voit la copropriété « rentrer dans le rang » en faisant le choix de confier sa gestion à un syndic professionnel. Mais quelque chose de cet esprit passé, fait de convivialité et d'entraide, demeure dans cette copropriété très singulière. Pourtant cela ne suffit pas à engager un programme de travaux d'amélioration énergétique ambitieux à l'image de ceux présentés plus haut.

◀ Copropriété des Hautes Ourmes
7-8-9-10-11 **square des Hautes Ourmes**
35200 Rennes / Quartier 11 : le Blosne



© cfho.eu
Date du Cliché: 1969



© Mana
Date du Cliché: Mai 2013





© Mana
Date du Cliché: Mai 2013



© Mana
Date du Cliché: Mai 2013





© Mana
Date du Cliché: Mai 2013

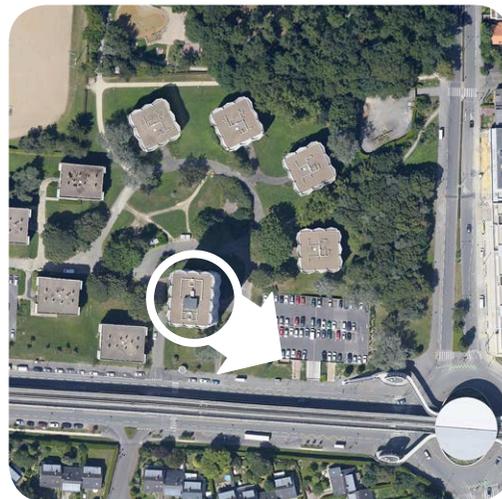


© Mana
Date du Cliché: Mai 2013





© Mana
Date du Cliché: Mai 2013



© Mana
Date du Cliché: Mai 2013



116 propriétaires pratiquent l'autogestion

L'idée a été lancée au lendemain des événements de 1968. Elle a fait son chemin. Vingt ans après, la Construction familiale des Hautes-Ourmes, première coopérative sur Rennes, ne regrette rien. Les élus invités samedi pour cet anniversaire ont pu constater que ce programme immobilier est superbe, dans un environnement qui ne l'est pas moins. Depuis 1984, les 116 familles qui habitent le square des Hautes-Ourmes, à l'est de la Zup-Sud, ont poussé la logique coopérative jusqu'au bout. Ils assument eux-mêmes la gestion de leurs immeubles.

« On s'est lancé dans le vide sans garantie », avoue Fernand Amouriaux, directeur depuis le premier jour de la Coop Habitat Bretagne.

Pour sa première opération, il avait fait appel à un architecte coté, M. Maillols, en lui demandant de ne concevoir qu'une trame de poteaux et de poutres. Le reste, ce serait aux acquéreurs de le concevoir. En fait, en discutant avec les familles, on en est venu rapidement à quelques plans-types.

Patatras. Alors que 85 candidats avaient accepté de se lancer dans l'aventure, l'entreprise de gros œuvre fit faillite. Quatre mois d'arrêt et pas une défection. En un an, le programme allait faire le plein. Grâce aux premiers coopérateurs qui aménageaient eux-mêmes un appartement-témoin et y tenaient des permanences. Incroyable ? « Il était de leur intérêt, puisque le prix était révisable, que l'opération se fasse le plus vite possible », répond F. Amouriaux.

Si elle manquait de référence, la Coop Habitat Bretagne avait un argument de choix à faire valoir : la diminution des coûts. Les appartements ont été vendus moins de 1 000 F le mètre carré. Exemple : pour un quatre pièces de 85 m², 80 000 F. On croit rêver. Malgré des prestations comme les ouvertures alu. Elles étaient prévues en tôle. Un coopérateur, qui travaillait dans le secteur, a sug-

géré de changer. La Coop a acheté le matériel. Un serrurier l'a posé. On est passé dans les prix.

Des charges maîtrisées

Jusqu'en 1983, la Coop a assuré la gestion des immeubles qui comprennent une grande tour et plusieurs petites. L'arrivée d'une famille qui tenait à son titre de propriété de l'appartement — alors que dans la formule coopérative on n'est propriétaire que d'une part, qui fait aussi l'objet d'un acte notarié — a mis en demeure les 116 familles de choisir. Ou elles faisaient appel à un syndic, ou elles décidaient de

Deux autres immeubles autogérés

Le Coop Habitat Bretagne a construit à ce jour 1 500 logements, sur Rennes et Nantes. Elle en a 500 autres en chantier ou en projet, dont une résidence pour personnes âgées sur Chézy-Dinan au financement original. Nous en reparlons.

Seules deux autres copropriétés s'autogèrent sur Rennes. Il s'agit de l'immeuble Molène, à Bourg-l'Évêque, qui compte 17 logements, et du Clos-Mathilde, à la Poterie, qui en comprend 48.

s'autogérer. La seconde formule a été retenue.

La coopérative a fait l'acquisition d'un ordinateur de 50 000 F. « On peut le faire travailler quand on veut », explique Claude Blanchet, le président du syndicat de coopérative, professeur de dessin au lycée technique du bâtiment. Un noyau d'une quinzaine de personnes consacre bénévolement plus ou moins d'heures par semaine à la gestion. Une retraitée relève le courrier. Un autre habitant assure la liaison avec la femme de ménage embauchée à temps plein. D'autres encore établissent les chèques, rédigent les lettres. Le comptable, qui travaille aux P.T.T., a la tâche la plus pénible. Résultat : une maîtrise des charges. Dans la grande tour équipée d'ascenseurs, elles se montent à 850 F pour un quatre pièces. Elles ont baissé depuis cinq ans.

Aux assemblées générales, la moyenne de fréquentation est de 80 familles, quasiment tous les coopérateurs résidents. Sans équivalent pour qui connaît les réunions de copropriété. Expérience faite, Claude Blanchet vante bien haut « cette autre façon de concevoir la copropriété ». Sans intermédiaire, peut-on dire. Reste à savoir si le renouvellement inéluctable des familles ne risque pas de remettre en cause un jour le consensus actuel, pas sans nuage d'aillieurs.

François RICHARD.



Deux invités de marque pour les vingt ans de la Construction familiale des Hautes-Ourmes. Jean-Michel Boucheron, député, et Jean Normand, conseiller général.



La copropriété des **Hautes Ourmes**

* Phase 1

* **1969 : Création de la société coopérative familiale des Hautes Ourmes.**

La coopérative est la première réalisation de l'Association régionale pour la Construction Familiale (devenu depuis Coop Habitat Bretagne). L'initiative a été développée autour de quatre principes fondamentaux : l'autogestion, l'aide mutuelle, la solidarité, la propriété collective (voir article de presse). Chaque adhérent était propriétaire d'un part sociale. L'adhérent signait un contrat d'utilisation et de jouissance avec la coopérative, mais la propriété des logements restait à la coopérative. Les fondateurs de cette société avaient prévu à l'origine que, lorsque la copropriété naîtrait du fait du premier retrait d'un sociétaire, son syndicat choisirait le statut de syndicat coopératif de copropriétaires, qui impose que la gestion soit faite par des personnes bénévoles¹². Un syndic bénévole a assuré pendant 40 ans la gestion de la copropriété. L'architecture des immeubles est due à Georges Maillols¹³.

* **29 octobre 1971 : Installation des premiers habitants**

* **1973 : Création du CHO**

Une association est créée - le Club des Hautes Ourmes (CHO) - pour animer la vie de la copropriété. L'association après quelques années de sommeil retrouvera une seconde jeunesse à partir de 2008 et sera rebaptisée Collectif des Hautes Ourmes.

* **1983 : Création du syndicat coopératif de copropriétaires**

Création du syndicat coopératif de copropriétaires présidé par Claude Blanchet (voir extrait de l'ouvrage d'André Sauvage). Claude Blanchet est aussi président de la Coopérative des Hautes Ourmes.

* **1983 : Mise en sommeil du Club des Hautes Ourmes.**

* **2008 : Renouveau du Club des Hautes Ourmes¹⁴.**

* **2009 : Décès de Claude Blanchet.**

12. Extrait du site de la copropriété : cfho.eu.

13. Georges Maillols, né en 1913, décédé en 1998, est un architecte des « Trente Glorieuses » inspiré par Le Corbusier et le mouvement du Bauhaus. Il s'installe à Rennes en 1947 et a profondément marqué cette ville au niveau architectural. Il compte parmi ses réalisations la Barre Saint-Just, le Trimaran, les Terrasses du Sud, un immeuble des Hautes-Ourmes et Les Horizons, mais c'est dès 1950 avec la Tour Maillols de onze étages sur le Quai Richemond, face à la Vilaine, qu'il commence à construire verticalement. Ce fut longtemps le plus haut immeuble de la ville et certains craignaient de la voir s'écrouler (extrait du site de la copropriété - wikipédia).

14. Le CHO vise à enrichir et améliorer la vie des habitants du square des Hautes Ourmes. 2 activités principales : 1°) un coin lecture « TAKALIRE », ouvert les mercredis et samedis, avec consultation sur place et possibilité d'emprunts - ouvrages petite enfance / enfance /ados /adultes. 2°) Une commission « VIVRE ENSEMBLE » destinée à réfléchir à une mutualisation des services en vue de faciliter la vie des personnes âgées sur le quartier. Projets 2010 : organisation de rencontres conviviales, mise en place d'une « carriole des livres » mobile sur le quartier, animations autour du jeu, du conte et de la lecture. Association née dans les 70's, j'ai dormi de nombreuses années avant d'être réveillée fin 2008 par de jeunes abeilles. Mon but ? Améliorer le vivre ensemble, favoriser les rencontres et les solidarités. Un coin lecture pour les tous petits, pour les moyens petits, mais aussi pour les grands. Des temps organisés pour partager son dessert ou son pique-nique. Des animations pour ouvrir à la magie des livres et du jeu. Des habitants qui aiment leur quartier et qui réfléchissent à des solutions qui leur permettraient de vieillir chez eux en étant aidés... Se retrouver, s'aider, partager, se connaître. (extrait de : rennes.ruche.org).

* Phase 2

* 2009 : Courrier de la Ville de Rennes et de la SOCCRAM

La Ville de Rennes modifie les modalités de facturation du chauffage urbain (abonnement fonction d'Unités de Répartition Forfaitaire) Les URF attribuées à chaque abonné ont été fixées initialement en fonction d'une moyenne tri-annuelle de consommation sur la base des saison 1984/1987. Depuis, ce système n'avait jamais été mis à jour ne prenant pas en compte les travaux d'amélioration énergétique réalisés ou les changements de comportements. Les URF seront mis à jour annuellement. Les copropriétaires sont invités à mener une réflexion sur la question de l'énergie afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES). La Soccram, gestionnaire du réseau de chaleur, informe les conseils syndicaux d'une augmentation de 50% des factures de chauffage par rapport à 2008. La copropriété est exposée à de forte augmentation de charges.

* Mars 2010 : Réalisation d'un pré-diagnostic énergétique par la société BECB. Le bureau d'études préconise :

- L'optimisation de la régulation du système de chauffage.
- La mise en place d'un système de ventilation simple flux hygroréglable.
- Le remplacement des menuiseries.
- L'isolation des parois extérieures.
- Le remplacement des menuiseries des halls d'entrée (sauf tour).

A la suite de ce pré-diagnostic les actions suivantes seront mises en place :

- Mise en place d'un réducteur de nuit.
- Demande de devis pour remplacer la VMC.
- Rédaction d'un cahier des charges pour définir les caractéristiques mécaniques et thermiques des nouvelles baies à double vitrage et des nouveaux volets roulants.
- Accord de l'assemblée générale pour financer une étude complémentaire sur l'isolation des parois extérieures (piliers, sous-faces, terrasses, meneaux).
- Rédaction d'un cahier des charges et soumission à plusieurs prestataires, choix de BECB.

Une étude complémentaire est réalisée qui prend en compte les points suivants : Calorifugeage des tuyauteries et vannes, l'isolation extérieure des piliers porteurs, la réfection de l'isolation des terrasses, la réfection de l'isolation en sous-faces, l'installation d'une VMC hygro B. Cette étude sera présentée à l'assemblée générale 2011.

* 17 septembre 2010 : Assemblée générale

L'assemblée générale abandonne la forme de syndicat coopératif et adopte la forme de syndicat conventionnel de copropriété.

* 1^{er} janvier 2012 : fin du statut de coopérative

* Printemps 2013 : Travaux d'étudiants de l'Ecole supérieure d'architecture de Bretagne (ENSAB)

Un groupe de 4 étudiants de l'ENSAB réalisent, dans le cadre de leur enseignement, une étude libre et sans contraintes, de requalification de la copropriété (agrandissement des balcons, extension des appartements en surélévation). Influencés par la politique de densification et de requalification de la Ville de Rennes, dans ce quartier en mutation, l'environnement est totalement refondu : suppression du parking aérien pour y réaliser un lieu de vie (brasserie, cinéma...), création de commerces sous la ligne de métro, construction de bâtiments résidentiels le long du boulevard. Une maquette et des posters illustrant la réflexion sont exposés dans la salle commune de la copropriété. Aucun copropriétaire ne vient visiter l'exposition. Mais certains copropriétaires se font l'écho de très vives réactions quant à cette hypothèse de transformation de la copropriété et du quartier.



Claude Blanchet (1945-2009) natif de Royan, était professeur d'enseignement technique et aussi à plein temps le président dévoué, affable et souriant du CA de la Coopérative des Hautes Ourmes de 1971 à 2009. Marié en 1968, armée (1969-70), enseignant au LEP de Vitré (1970), puis à l'École des Métiers du Bâtiment (50% Chambre de Commerce et 50% Education Nationale) devenu lycée Mendès France lors de son transfert de la Rue d'Echange à Saint Grégoire. La coopérative de gestion fut engendrée par l'ARCF et regroupa les 116 foyers accédants à la propriété de leurs logements, répartis en 5 immeubles. Classés «patrimoine de la ville», ces immeubles de co propriété-4 plots et une tour, ont été administrés par une des plus grosses coopératives autogérées de France. Les coopérateurs se mobilisèrent dès le départ pour en faire la publicité. L'appartement témoin dans le plot n°8, ouvert en juin 1969, fut meublé par les coopérateurs eux-mêmes, faisant des prêts d'objets personnels, assurant des permanences, tandis que les accès restaient de terre et de boue. Le Conseil d'Administration des initiateurs de la coopérative - P. Legâvre, L. Guinard, fonctionna bien au départ, il organisa des réunions préparatoires fréquentes, occasion de repérage des gens, et comprit comment cela pouvait constituer un levier de vie sociale. L'aide fut assurée par un secrétariat qui expliquait aux coopérateurs, le tout se réalisant «au juste prix» révisable (entre 8 -12%, contenu dans la fourchette).

Et, dès 1969 M. Blanchet intégra le Conseil d'Administration de la copropriété, au moment même où l'entreprise de construction Martinault de Fougères fit faillite. La construction s'arrêta. Mais, l'on trouva dans cette faillite une opportunité : l'architecte avait prévu des menuiseries en métal mais, un coopérateur, représentant de Technal, fabrique d'aluminium, proposa que, pour le même prix, on profita de menuiseries en aluminium. La coopérative les acheta, et passa un marché avec une PME locale pour les poser ! Ce fut un des premiers programmes d'habitation en aluminium sur la place rennaise !

L'autogestion découla de source. Les premiers logements livrés, la seconde tranche non terminée, l'ARCF gouvernait l'ensemble, une partie gestion pour les premiers et la construction pendant ce temps. Le Conseil était au courant de tout ; l'opération terminée, on continua. C. Blanchet, le président de l'assemblée des accédants plaida ainsi «pourquoi payer un syndic dès lors que l'on est capable de le faire ?» L'ARCF assura la gestion dans un premier temps notamment de la femme de ménage. Mais au bout de plusieurs années, la Coopérative s'autonomisa en veillant à traiter deux questions essentielles : la pérennité de la co propriété et la gestion des personnes. Ce service bénévole supporta le «métier» ingrat de gestion en «bon père de famille» : vivant sur place le Président Blanchet ne s'échappait que rarement, difficile de partir en vacances, tous les jours des appels, gestion de relations dans les familles, juge de paix entre voisins - appels des nuits de Noël, coups de fil pour mettre le chauffage, mise en place de liste et signature de demandes, rôle d'assistant social pour les retards de paiements des charges, rencontre de l'assistante sociale pour faire un planning de remboursement leur permettant de tenir le coup et rester là, exposé aux accusations gratuites, gestion de l'entretien. Il y eut des moments très pénibles pour entraîner les propriétaires à faire les investissements nécessaires : isolation, maintien de la qualité du bâti, petites modernisations peu coûteuses comme les éclairages et les minuteriers par étage, l'aménagement de sécurité conforme à la réglementation, l'embellissement à l'entrée en rez-de-chaussée, ma sollicitation des talents de la copropriété, faisant voter les gens sur des propositions comme le ravalement ou l'isolation. Au plan juridique, il fallait assurer avec des personnels de services contentieux. Les relations avec les entreprises du bâtiment étaient marquées par deux traits de caractère du président Blanchet. D'abord, la fidélisation par la relation suivie d'entreprises repérées comme performantes ; ensuite la reconnaissance de compétences ; en effet, enseignant du bâtiment, il avait également réalisé quelques publications à destination pédagogique et son expertise pesait dans les relations et les négociations.

Vie sociale et vie festive. Un règlement intérieur et un livret d'accueil confectionné par les coopérateurs revêtaient une forme humoristique. Petit outil utile à l'accueil des nouveaux et à l'information. Cette gestion se magnifiait par des activités de loisirs et culturelles communes. Le club organisait des sorties champignons, des rallyes, le groupe de cyclistes assurait des sorties, l'équipe de football organisait son tournoi ; tout cela stimulait une intense présence de jeunes parents, des enfants, occasion de parler de la vie locale. La galette des rois avec le conseil d'administration s'installa vers les années 1990 comme l'opportunité d'accueillir les nouveaux venus pour leur expliquer le fonctionnement de la coopérative. Et de temps en temps, une grosse fête telle celle des 20 ans de la Coopérative tenue au Triangle, regroupait anciens et actuels coopérateurs dans la bonne humeur. Au temps des origines, l'implication des gens fut particulièrement forte et se prolongea.

* **02 avril 2012 : Assemblée générale**

Le conseil syndical informe les copropriétaires qu'il a au cours de l'année écoulée « commencé à recenser les éventuels travaux qui pourraient être nécessaires dans les prochaines années. L'objectif est de définir un calendrier et d'identifier au plus tôt les travaux qui seront à effectuer afin d'en préparer le financement à l'avance ». Il est rappelé que le plan pluriannuel doit notamment indiquer les priorités (décidées par les copropriétaires), permettre d'estimer les montants des travaux (évoqués plus haut) et prévoir des dates de réalisation.

La proposition de remplacer la VMC par une VMC hygro A est retenue par l'assemblée générale. La proposition de constituer des « provisions spéciales » pour mettre en place un « plan pluriannuel de rénovation » est rejetée.

* **08 avril 2013 : Assemblée générale**

L'assemblée générale est marquée par de très vives tensions entre, d'une part, le syndic, le conseil syndical et, d'autre part, le Collectif des Hautes Ourmes, autour de l'usage de la salle commune. Le syndic a demandé la fermeture de cette salle qui ne respecterait pas les normes de sécurité. Le conseil syndical remet en question l'usage de cette salle ouverte à des publics, et notamment à des enfants, extérieurs à la copropriété. Deux visions de la copropriété s'affrontent.

* **Hiver 2013-2014 : Diminution de la température de chauffage**

Près de 50% des copropriétaires étant équipés de double vitrage, la copropriété étant équipée d'une nouvelle VMC (hygroréglable), le conseil syndical décide de diminuer de 1°C la température de chauffage. Mais cette opération, réalisée en sous-station, sur du matériel vieillissant et peu fiable, entraîne une diminution de 2 à 3°C. Les copropriétaires réagissent vivement à cette initiative du conseil syndical. Une campagne de mesure est organisée par le conseil syndical. Les températures varient dans les appartements entre 19,5°C et 21°C. Le conseil syndical s'inquiète de cette gronde qui compromet sa réélection à l'assemblée générale d'avril 2014 ! Il cède finalement aux exigences des copropriétaires (retour à la situation antérieure).

* **26 février 2014 : Renouvellement du contrat d'exploitation, de maintenance et de garantie totale des installations thermiques**

La copropriété est desservie par une sous-station au réseau de chauffage urbain qui lui est dédiée. Le contrat actuel lie la copropriété et la SOCCRAM depuis 1970. Le leader énergétique de cette copropriété, convaincu par l'ARMEC dont il est membre, propose au conseil syndical de faire appel à un bureau d'étude pour renouveler le contrat. Les membres du conseil syndical qui se jugent incompétents éprouvent des difficultés à retenir un bureau d'études parmi les candidats. L'assemblée générale 2013 décide d'allouer un montant maximum à ne pas dépasser. L'ARMEC oriente la copropriété vers un bureau d'études thermiques. Le choix du prestataire de fourniture de chauffage et d'eau chaude devrait être arrêté le 26 février par le conseil syndical et mis au vote en assemblée générale en avril 2014 (le gain espéré est de 6.500 € par an).

Fiche technique

x	NOMBRE DE LOTS	116
x	ANNÉE DE CONSTRUCTION	1969

x DESCRIPTION PHYSIQUE

Nombre de bâtiments	5	Quartier sud-est de Rennes. Proximité d'un parc public. Proximité d'une station de métro et d'un pôle d'échanges. 500m de la rocade de Rennes. Ecoles et lycées dans un rayon de 700m. 3 ensembles commerciaux à moins de 700m.
Nombre d'étages	4 immeubles de 3 étages, 1 tour de 15 étages.	
Nombre de cages d'escaliers	1 par immeuble, 2 pour la tour.	
Précisions		

x OCCUPATION

		Total des millièmes
Nombre de PO	78	
Nombre de PB	38	
Nombre de commerces	0	

x DESCRIPTION TECHNIQUE RAPIDE

Façade	
Matériaux de construction	Béton.
Isolation	Parois entre les fenêtres : 2 cm de polystyrène expansé + plaque de bardage en glasal (amiante ciment vitrifiée) - Laine de verre en sous-face du 1e étage - 4 cm de polystyrène sous l'étanchéité des terrasses.
Remarques particulières	Dernier ravalement : 2003. À cette occasion, les garde-corps des balcons ont été refixés sur les dalles et une étanchéité de l'intérieur des balcons a été réalisée.

Toiture	
Type de toiture	Terrasse.
Type de couverture	Etanchéité + couverture de graviers.
Isolation	4 cm de polystyrène + film bitumé.
Remarques particulières	Prévision de rénovation suite à de nombreuses fuites.

Fenêtres	
Type de menuiserie	Aluminium.
% de double vitrage	Environ 40% fin 2013.

Ventilation	
VMC	Simple flux continu hygro A (réalisation 2013).
Naturelle	
Problèmes rencontrés	Humidité du fait de la suppression d'une bouche d'extraction de la salle de bains par des occupants. VMC bruyante et trop puissante dans les étages supérieures. Suppression de quelques raccordements de hottes.

x ÉTAT D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ

Très dégradé : mauvais entretien	
Dégradé : entretien insuffisant	
État moyen : entretien normal	
Bon état	Travaux réalisés régulièrement : entretien des vide-ordures, curage des réseaux d'évacuation, contrôle d'étanchéité des terrasses, entretiens des VMC.
Travaux réalisés régulièrement	
Existence d'un plan pluriannuel de travaux	Non.

x ÉQUIPEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Ascenseurs	Oui.	Nombre: 2 (uniquement dans la tour).
Chaudière collective	Oui : chauffage urbain.	
Type d'énergie		
Tarifs réglementés pour le :		
Eau chaude collective	Oui.	
Compteur d'eau froide	Oui.	
Compteur d'eau chaude	Oui.	
Répartiteurs de frais de chauffage	Non.	
Type de contrat		
Date de fin de contrat		
Nombre de KWh/m2 Shab consommé pour le chauffage	160,2 (année 2012).	
Surface habitable de l'immeuble en m2	8 665 m2.	
Consommation d'énergie pour la dernière saison de chauffe en KWh	1.680.000 kWh (incluant ECS) (2012).	
Consommation d'ECS en m3 si production collective	2 043 m3.	

La copropriété des Hautes Ourmes

x GESTION

Date de l'exercice comptable	31 décembre.
Date de la dernière AG	08 avril 2013.
Montant du budget annuel	285 000 €.
Montant des impayés de charges	5 000 €.
Montant des impayés fournisseurs	Aucun.
Existence d'un fonds travaux	Non.
Nombre de syndics différents sur les 5 dernières années	2 syndics bénévoles, 1 syndic professionnel désigné en mars 2011.

x TRAVAUX VISÉS PAR L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DE 1965

Travaux réalisés sur les 5 dernières années	VMC hygroréglable.
Travaux en cours (votés et commencés)	Remplacement de canalisations. Lumière avec détection de mouvement.
Travaux programmés pour les prochaines AG	Isolation / étanchéité des terrasses. Nouveau contrat de chauffage + ECS => rénovation des équipements.

x LA COPROPRIÉTÉ DISPOSE-T-ELLE DE PLANS ?

Pour les façades	Oui.	
Pour les étages	Oui.	
Pour les réseaux	Oui. Sommaire pour les réseaux d'évacuation.	Non. Alimentation en eau et électricité.

x ÉTUDES ET AUDITS

La copropriété a-t-elle réalisé :

Un bilan des consommations énergétiques (type BES)	Non.
Une étude thermique	Oui (pré-diagnostic).
Une étude patrimoniale/architecturale	Non.
La copropriété a-t-elle un architecte référent ?	Non.

x ÉVALUATION DYNAMIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

	Note	Commentaires
Niveau des charges d'après les équipements et les services de la copropriété	2	Charges supérieures de 20 à 30% par rapport à d'autres immeubles de Rennes-sud.
Niveau des impayés de charges	2	
Qualité et stabilité de l'occupation	4	

x QUELLES SERAIENT LES MOTIVATIONS A L'ORIGINE D'UN PROJET DE RÉNOVATION ?

Performances thermiques	X	
Étanchéité/infiltrations	Travaux sur terrasses.	
Viellissement des revêtements		
Désordres	75% de vétusté mesurée sur réseaux de chauffage et ECS.	
Autres		
Existe-t-il un consensus au sein de la copropriété sur la nécessité d'engager une rénovation énergétique ?	Non.	40% des copropriétaires n'envisagent pas de passer au double-vitrage. 80% des propriétaires possèdent des radiateurs d'origine (1970).

Amélioration énergétique en copropriétés / Volet recherche



INVENTAIRE des FORMATIONS

Les formations « énergie » en copropriété, à destination des différents acteurs (syndicat de copropriétaires, conseil syndical, syndic de copropriété, acteur d'accompagnement), ont été répertoriées dans un tableau en annexe. Nous avons dénombrés 32 formations différentes, sous des formats variés et pas toujours à destination de tous ces acteurs, plus orientées dans certains cas. Afin d'apporter des notions techniques et méthodologiques aux conseils syndicaux et copropriétaires, 9 formations répertoriées, à plus ou moins courte durée, leur sont proposées. Ces dernières ont pour objectif d'apporter des connaissances techniques d'une copropriété comme les processus décisionnels, les équipements courants, leur gestions, entretiens... Et les méthodologies pour entreprendre une démarche de rénovation thermique par la description des différentes phases, les points de vigilances... L'expérience de l'ALEC du Pays de Rennes montre que l'accompagnement dans la démarche de réalisation des travaux d'amélioration énergétique est un élément clé du passage à l'acte. De nouveaux outils de e-Learning ont vu le jour depuis peu dont la vocation est précisément de favoriser cette démarche d'accompagnement.

Coachcopro® :

Cette plateforme « web » créée par l'Agence parisienne du climat, financée en partie par l'ADEME et en partenariat avec Ericsson et Nexity, a été lancée le 15 octobre 2013. Cet outil offre la possibilité aux copropriétés d'être informées, conseillées et accompagnées de A à Z dans leur projet de rénovation énergétique, de la préparation aux travaux en passant par l'audit énergétique du bâtiment.

Les Administrateurs de la plateforme web CoachCopro® « www.coachcopro.com », proposent un service permettant à toute copropriété de consulter des informations liées au domaine de la rénovation énergétique des copropriétés, ainsi que de mettre en œuvre un projet de rénovation de leur copropriété avec les acteurs et parties prenantes de leur copropriété, en suivant une méthodologie ayant déjà fait ses preuves au sein d'Agences Locales de l'Énergie et du Climat.

L'utilisateur du présent site reconnaît avoir la compétence et les moyens, notamment techniques, nécessaires pour accéder à ce site, et avoir vérifié que la configuration informatique utilisée ne contient aucun virus et qu'elle est en parfait état de fonctionnement.

Chaque utilisateur dispose d'un mot de passe lui permettant d'accéder aux services et pourra le modifier. L'utilisateur se porte garant de la confidentialité du mot de passe servant à l'accès au service et accepte de porter toutes les responsabilités liées aux actes commis avec ce mot de passe.

Dans CoachCopro®, il y a deux espaces :

- **un espace public**, à destination de tout public. Cet espace a pour but de présenter et de faire le tour des sujets de rénovation de la copropriété, en suggérant aux internautes la lecture des documents propres à son territoire (territorialisés selon notre appellation) ayant pour thèmes généraux : la préparation et la mobilisation des copropriétaires au projet de rénovation énergétique de leur copropriété, l'audit énergétique, et les opérations (ou bouquet) de travaux avec suivi annuel de consommations après travaux effectués.
- **un espace privé**, à destination des animateurs de la copropriété, à savoir : le référent énergie (ou leader énergétique) de la copropriété, le gestionnaire de syndic, le conseiller info-énergie, l'opérateur OPAH/OPATB ou OHQ. Ces animateurs impliqués dans la rénovation énergétique de copropriété peuvent communiquer des informations sur l'état d'avancement du projet de rénovation énergétique de leur copropriété à destination des autres visiteurs inscrits à l'espace privé de la copropriété. Les profils potentiels de ces visiteurs sont : copropriétaires, conseil syndical, acteurs professionnels. Ils accèdent à l'état d'avancement du projet de rénovation de la copropriété, 7 jours sur 7, 24h/24.

Pour s'enregistrer, la copropriété via son conseil syndical doit désigner un référent énergie (ou leader énergétique) qui crée l'espace privé de collaboration intra-copropriété. Cet espace privé a vocation de mettre en évidence les étapes décisives ou cruciales pour mener à bien le projet de rénovation.

Sur la plateforme, sont mis à disposition :

- Une démarche guidée pas à pas pour progresser dans le parcours de rénovation.
- Des documents suggérés par le Conseiller Info Energie du territoire.
- La communication et le partage de documents par les animateurs à l'ensemble des autres copropriétaires inscrits.
- L'accès aux écobilans (Bilan Energétique Simplifié, Bilan Eau, Bilan Electricité des Parties Communes). Ces écobilans sont contribués en données financières et de consommations par le référent énergie et partagés avec le reste des Visiteurs de l'espace privé. Ces écobilans sont le support d'outils d'aide à la décision auprès de l'ensemble des copropriétaires inscrits.
- Une zone de contact pour prendre un rendez-vous téléphonique avec un Conseiller Info Energie si besoin.

Les informations contribuées sur la plateforme par le référent énergie sont libres en développement de contenus mais ont exclusivement pour thème la rénovation énergétique de la copropriété. Les contributions des différents acteurs sont constructives avec l'objectif d'amener la copropriété à réaliser une série de travaux engendrant une réduction significative des consommations énergétiques, et une amélioration du confort des occupants.

Ainsi les présentes Conditions Générales d'Utilisation décrivent les termes et conditions par lesquels les administrateurs de la plateforme fournissent les services suivants :

- Enregistrement d'une copropriété et de ses copropriétaires, et accès à un espace privé intra-copropriété.
- Informations et documents suggérés par un Conseiller Info Energie.
- Démarche guidée pas à pas.
- Outils d'aide à la décision (informatifs ou calculateurs).
- Partage de documents et commentaires du référent énergie à destination des autres copropriétaires (information descendante).
- Partage de documents et commentaires du gestionnaire de syndic vers le reste des copropriétaires (information descendante), uniquement si le référent énergie a donné cette faculté au gestionnaire de syndic.
- Partage de documents et commentaires de l'opérateur OPAH/OPATB/OHQ vers le reste des copropriétaires (information descendante), uniquement si le référent énergie a donné cette faculté à l'opérateur OPAH/OPATB/OHQ.

L'accès à cet espace privé est subordonné au respect des présentes Conditions Générales d'Utilisation. Tout internaute souhaitant y accéder doit avoir pris connaissance préalablement de ces Conditions Générales d'Utilisation et s'engage à les respecter sans réserve.

Les contenus contribués/postés ne sont pas de la responsabilité des administrateurs de la plateforme mais de l'un des trois profils suivants : référent énergie, gestionnaire de syndic, opérateur OPAH/OPATB/OHQ. Tout internaute inscrit sur l'espace privé de sa copropriété peut signaler un abus si besoin est. Cet abus est signifié au Conseiller Info Energie qui suspend sans délai, temporairement ou définitivement, le compte de la copropriété. Idem si le webmestre constate de lui-même un contenu illicite ou litigieux.

CopropriéTerre :

Ce dispositif est un site internet qui a été créé et animé par le réseau CLER (80 associations qui se consacrent à l'efficacité énergétique), l'ARC et l'association Planète Copropriété depuis septembre 2013.

L'objectif de cet outil est de mettre à disposition des conseillers syndicaux et syndics bénévoles un site expliquant de manière simple les enjeux d'une rénovation énergétique et les mécanismes de tous types qui permettent à une copropriété de déclencher les travaux adaptés. Sa création émerge d'une volonté de complémentarité avec les sites internet dédiés aux économies d'énergies qui se consacrent majoritairement aux aspects techniques et aux aides financières mobilisables.

CopropriéTerre est également destiné à tous les intervenants chargés d'accompagner les conseils syndicaux dans leurs projets d'économies d'énergie comme les syndics de copropriété afin de leur fournir toute la documentation et les outils d'aide pour mener à bien leurs missions.

Le site *CopropriéTerre* se fixe plusieurs objectifs :

1. D'abord présenter une démarche complète et efficace assortie des diverses méthodes pour mettre en place une dynamique de rénovation énergétique dans les copropriétés et faire aboutir des projets ambitieux **et** finançables.
2. Ensuite donner aux conseils syndicaux les moyens de mettre en place cette démarche et d'utiliser les méthodes présentées, l'idée étant de mettre à disposition les outils nécessaires.
3. Enfin permettre aux acteurs d'accompagnement de mieux comprendre les dynamiques d'une copropriété et de savoir comment accompagner le plus efficacement possible les conseils syndicaux et copropriétaires.

Le site est structuré en quatre parties :

- « COMPRENDRE », qui donne des informations sur la copropriété, la réglementation, ainsi que sur les travaux d'économies d'énergie.
- « AGIR », qui présente la démarche d'une rénovation, et en détaille toutes les étapes.
- « FINANCER », qui présente bien sûr les principales aides existantes, et explique surtout comment construire un plan de financement.
- « MOBILISER », qui explique comment réussir à impliquer les copropriétaires dans le projet de rénovation, étape par étape.

Le site *CopropriéTerre* site est également destiné à recenser les actualités (nouvelles réglementations, évènements) sur la rénovation énergétique en copropriété et à mettre en avant et mutualiser les retours d'expérience des copropriétaires qui ont entrepris de tels projets.

Formations «copropriétés» / 1 Spécialisation copropriétés [1/2]

ORGANISME DE FORMATION	INTITULE	OBJECTIFS	DESSCRIPTIF
ARENE Ile de France	TRAINREBUILD : Formation Conseiller énergie rénovation copropriété.	<ul style="list-style-type: none"> Aspects juridiques et financement de la rénovation énergétique des copropriétés. Dynamique de transition énergétique des copropriétés et leader énergétique. Présentation du référentiel CERQUAL copropriété et exemple de rénovation. La boîte à outils au service des collectivités. Programme « Habiter mieux » volet copropriété, FDAH, audit 360. Accompagnement des copropriétés dans l'Essonne. Les bonnes pratiques de rénovation énergétique. 	<p>Module 1 : accompagnement des copropriétés et leviers financiers. Module 2 : Réglementation énergétique et amélioration des bâtiments collectifs. Module 3 : Techniques d'optimisation énergétique. Module 4 : Outils juridiques. Module 5 : L'art de convaincre. Module 6 : Conduite de projet.</p>
SENOVA FORMATION	Copropriétés : Les nouvelles mesures réglementaires suite au Grenelle 2.	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser l'ensemble des exigences liées au Grenelle de l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> Les CPE (Principe, mise en pratique, retours d'expériences, évolutions). Bilan énergétique et DPE (DPE, Audits, plan pluriannuel de travaux, évolution de la gouvernance et des processus de décision). Assurances et mécanismes de financement (Garanties de résultats, partage des économies d'énergie, Préfinancement des subventions, Eco-PTZ..).
SENOVA FORMATION	Réaliser une comptabilité énergétique de copropriété.	<ul style="list-style-type: none"> Savoir mettre en place ou superviser la mise en place d'une comptabilité énergétique. Pouvoir lire et analyser cette comptabilité. Mettre en place un programme de travaux en lien avec cette dernière. 	<ul style="list-style-type: none"> Les obligations réglementaires (DPE, audits, plan pluriannuel de travaux...). Comptabilité énergétique (consommations énergétiques en copropriétés, Outils de mesure et de reporting...). Etudes de cas.
ELEGIA FORMATION	Etre Gestionnaire de Copropriété.	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser la gestion administrative, juridique, technique et financière de la copropriété. Développer les compétences comportementales et organisationnelles d'un gestionnaire de copropriété efficace. 	<ul style="list-style-type: none"> Personnalisation de la formation grâce à un questionnaire d'évaluation final pour mesurer sa progression et obtenir son certificat ELEGIA. Apprentissage des techniques professionnelles facilité par de nombreux exercices pratiques. Programme complet animé par des professionnels de la copropriété.
ELEGIA FORMATION	Maîtriser les règles de fonctionnement.	<ul style="list-style-type: none"> Analyser et résoudre les difficultés que pose la gestion de copropriété. Intégrer dans sa gestion les dernières nouveautés issues de la réglementation et de la jurisprudence. 	<ul style="list-style-type: none"> Présentation concrète des règles régissant la copropriété par un expert reconnu. Formation intensive, complète et en permanence actualisée sur tous les aspects réglementaires et jurisprudentiels de la copropriété.
ELEGIA FORMATION	Gérer des associations syndicales de propriétaires (ASL, AFUL, AFU) et des unions de syndicats.	<ul style="list-style-type: none"> Connaître les spécificités juridiques des associations syndicales de propriétaires et des unions de syndicats, et en maîtriser les règles de fonctionnement. Identifier les relations entre ces entités et les copropriétés qui peuvent en faire partie. Connaître les principes particuliers de leur gestion budgétaire et comptable. 	<ul style="list-style-type: none"> Présentation concrète des règles régissant les associations syndicales de propriétaires (ASP). Formation intensive, complète et en permanence actualisée sur tous les aspects réglementaires et jurisprudentiels des ASP. Un formateur professionnel de la gestion immobilière et spécialiste de la copropriété.

Ce tableau correspond à un recensement des formations en lien avec le sujet de la rénovation énergétique des copropriétés.

Cet état des lieux n'est pas exhaustif et pourra évoluer en fonction de la connaissance de nouvelles formations non inscrites ici ou de l'évolution de l'offre de formation sur le sujet.

PUBLIC	PRE REQUIS	INTERVENANTS	DUREE	PRIX	LIEN EXTERNE	COMMENTAIRES
ALE/CIE, PACT, Collectivités	/	ARC....	10 jours (sur 3 à 4 mois)	En cours de définition	http://www.arenaidf.fr/fr/formation-trainrebuild-mobiliser-le-territoire-pour-la-renovation-energetique-des-coproprietes-139.html?idProduit=405	
AMO, BET, Syndic, ALE/CIE, Maîtres d'ouvrage	/	Sénova	1 jour	400 € HT	http://formation.senova.fr/catalogue_des_formation/formation-coproprietes/P02-Coproprietes-Les-nouvelles-mesures-reglementaires	
AMO, BET, Syndic, ALE/CIE, Maîtres d'ouvrage	/	Sénova	1 jour	400 € HT	http://formation.senova.fr/catalogue_des_formation/formation-coproprietes/P03-Realiser-une-comptabilite-energetique-de-copropriete	
Gestionnaire de bien / syndics	/	ELEGIA FORMATION	3 jour	NC	http://www.elegia.fr/formations/immobilier/copropriete	
Gestionnaire de bien / syndics	/	ELEGIA FORMATION	2 jour	NC	http://www.elegia.fr/formations/copropriete-maitriser-les-regles-de-fonctionnement_h32110077	
Gestionnaire de bien / syndics	Conseillé d'avoir une connaissance des règles de fonctionnement des copropriétés.	ELEGIA FORMATION	1 jour	NC	http://www.elegia.fr/formations/gerer-des-associations-syndicales-de-proprietaires-asl-afu-afu-et-des-unions-de-syndicats_h33113056	

Formations «copropriétés» / 1 Spécialisation copropriétés [2/2]

ORGANISME DE FORMATION	INTITULE	OBJECTIFS	DESCRIPTIF
ELEGIA FORMATION	Copropriété, parties privatives, parties communes : délimitation, usages et impacts.	<ul style="list-style-type: none"> Distinguer les parties privatives des parties communes en copropriété. Mesurer l'impact des modifications de leur nature sur l'entretien, les travaux et les charges. Savoir fixer les limites à leur usage. 	<ul style="list-style-type: none"> Implication des participants favorisée par des mises en situation et cas pratiques. Un formateur issu de l'administration de biens pour l'acquisition de pratiques opérationnelles directement transposables dans le contexte professionnel des participants.
ELEGIA FORMATION	Entretien des immeubles : établir un diagnostic technique.	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les pathologies simples des bâtiments pour être à même d'évaluer l'état des immeubles gérés. Construire et tenir un carnet d'entretien. Savoir informer les copropriétaires et remplir son obligation de conseil. 	<ul style="list-style-type: none"> Une méthode étape par étape de réalisation du bilan de santé d'immeubles grâce aux compétences d'un architecte de copropriété. Des exercices pratiques illustrés par des supports picturaux pour une transposition rapide des acquis lors des visites des bâtiments.
ELEGIA FORMATION	Travaux en copropriété : aspects juridiques et suivi opérationnel.	<ul style="list-style-type: none"> Comprendre et maîtriser les principes juridiques applicables à la gestion des travaux en copropriété. Assurer la maîtrise des travaux en copropriété grâce à une méthode de lancement et de suivi efficace. 	<ul style="list-style-type: none"> Succession d'exposés sur des cas concrets et vécus. Remise de formulaires transposables in situ. Une double approche juridique et technique grâce à l'association des compétences d'un avocat spécialiste en droit immobilier et d'un architecte de copropriété.
CNAM	Copropriété des immeubles bâtis et administration des immeubles.	<ul style="list-style-type: none"> Etudier l'ensemble des règles juridiques et pratiques professionnelles relatives à la copropriété et à l'administration des immeubles. 	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser les techniques juridiques et les pratiques professionnelles dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens.
FORMATION GROUPE MONITEUR	Comment réaliser en pratique l'audit énergétique des copropriétés.	<ul style="list-style-type: none"> Comprendre les modalités de réalisation de l'audit énergétique en copropriété. Savoir traduire cette contrainte en perspective de travaux d'amélioration thermique. Appréhender les modalités de financement des travaux futurs. 	
UNIS	Les travaux en Copropriété.	<ul style="list-style-type: none"> Développer les bons réflexes pour éviter toute forme de contentieux (avec la copropriété, les entreprises, ...) en acquérant la bonne méthodologie permettant le lancement et le suivi des travaux en copropriété. 	
COMUNDI	Structure et fonctionnement de la copropriété, option développer ses qualités relationnelles.	<p>Maîtriser l'environnement de la copropriété:</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquérir les règles de gestion. S'affirmer et développer ses qualités relationnelles. 	<ul style="list-style-type: none"> Les copropriétés sont nombreuses. En particulier au sein des organismes HLM, celles-ci ne cessent de croître en raison des programmes d'accession à la propriété. Pour la gestion de l'ensemble de ces immeubles en copropriété, il est important de maîtriser le cadre juridique et les aspects financiers régis par la loi de 65 et les réformes successives. Comment préparer une AG ? Quid en cas de défaillance du syndic ? Comment gérer les travaux, les mutations de lots, les contentieux... ? Cette formation allie apports théoriques, méthodologie et retours d'expérience.

Ce tableau correspond à un recensement des formations en lien avec le sujet de la rénovation énergétique des copropriétés.

Cet état des lieux n'est pas exhaustif et pourra évoluer en fonction de la connaissance de nouvelles formations non inscrites ici ou de l'évolution de l'offre de formation sur le sujet.

PUBLIC	PRE REQUIS	INTERVENANTS	DUREE	PRIX	LIEN EXTERNE	COMMENTAIRES
Gestionnaire de bien / syndics	/	ELEGIA FORMATION	1 jour	NC	http://www.elegia.fr/formations/copropriete-parties-privatives-parties-communes-delimitation-usages-et-impacts_h33151045	
Gestionnaire de bien / syndics	/	ELEGIA FORMATION	1 jour	NC	http://www.elegia.fr/formations/entretien-des-immeubles-etablir-un-diagnostic-technique_h33121031	
Gestionnaire de bien / syndics	/	ELEGIA FORMATION	1 jour	NC	http://www.elegia.fr/formations/travaux-en-copropriete-aspects-juridiques-et-suivi-operationnel_h33170020	
Gestionnaire de bien / syndics	/	CNAM	3 jour	NC	http://portail-formation.cnam.fr/ecole-ms/villes-echanges-territoires/sciences-immobilieres/copropriete-des-immeubles-batis-et-administration-des-immeubles-208012.kjsp	
Gestionnaire de bien / syndics / M.O. / B.E.	/	FORMATION GROUPE MONITEUR	3 jour	NC	http://formations.lemoniteur.fr/detail/80549/audit-energetique-coproprietes/	
Gestionnaire de bien / syndics	/	UNIS	1 jour	570 € HT	http://www.unis-immo.fr/formation/les-travaux-en-copropriete	
Gestionnaire de bien / syndics	/	COMUNDI + Coach et formatrice spécialisée en communication relationnelle	3 jour	2 640 € HT	http://www.comundi.fr/formation/120833/structure-et-fonctionnement-de-la-copropriete.html	

Formations «copropriétés» / 2 Formations spécifiques Conseils Syndicaux

ORGANISME DE FORMATION	INTITULE	OBJECTIFS	DESSCRIPTIF
ARC / UNARC	Le Bilan Energétique Simplifié.		
	Le comptage de l'eau.		
	Les contrats de chauffage.		
	Les énergies renouvelables en copropriété.		
	L'optimisation des chaufferies.		
	La ventilation.		

Formations «copropriétés» / 3 E-learning

ORGANISME DE FORMATION	INTITULE	OBJECTIFS	DESSCRIPTIF
ALE de Lyon	La rénovation énergétique de copropriété.	L'objectif de cette formation en ligne («e-learning») est de sensibiliser et informer les conseils syndicaux et syndics à la rénovation performante afin que cet aspect ne soit pas négligé lors du vote de travaux, lui communiquer des valeurs repères et des clés essentielles à la compréhension de la gestion de l'énergie en copropriété. L'e-learning a l'avantage d'offrir une flexibilité dans la disponibilité des participants très intéressante.	<ul style="list-style-type: none"> Formation en ligne («e-learning») de type Moodle, composée de 5 modules (avec des questions d'évaluation), avec en plus des forums, un lexique, des liens vers des fiches-projet / guides en ligne / etc.
APC	Coach Copro.	Plateforme internet à disposition des copropriétés mobilisées. <ul style="list-style-type: none"> Guider les copropriétés inscrites pas à pas à travers les trois étapes de rénovation (préparation du projet, audit énergétique, travaux), en leur donnant les clés pour réussir leur projet. 	<ul style="list-style-type: none"> Mise à disposition d'outils techniques personnalisés (centre de ressources, outils, aides financières, suivi des consommations,...). Espace d'échange entre le syndic, un référent de la copropriété et éventuellement les professionnels prestataires (BET, architecte, Maître d'Œuvre..).
PACT Paris-Hauts de Seine, ARC et Caisse d'Epargne	Coprojet.	<ul style="list-style-type: none"> Permettre aux conseils syndicaux de savoir QUOI faire à TOUS les moments d'un projet de rénovation (énergétique OU non énergétique) du début à la fin et de faire le tour de tous les problèmes : juridiques / méthodologiques / techniques / financiers. 	Ce site est composé de trois parties : <ul style="list-style-type: none"> Méthodologie et information, détaille toutes les étapes et astuces pour mener à bien un projet de rénovation (énergétique OU non). Permet de créer vos « Coprojets » en adaptant la méthodologie « théorique » à votre projet. Actualité, renvoi au dossier du site « CopropriétéTerre ».

Ce tableau correspond à un recensement des formations en lien avec le sujet de la rénovation énergétique des copropriétés.

Cet état des lieux n'est pas exhaustif et pourra évoluer en fonction de la connaissance de nouvelles formations non inscrites ici ou de l'évolution de l'offre de formation sur le sujet.

PUBLIC	PRE REQUIS	INTERVENANTS	DUREE	PRIX	LIEN EXTERNE	COMMENTAIRES
Conseils Syndicaux / copropriétaires à titre individuels / Syndics	/		environ 3 heures par thème	400 à 600 €	http://www.unarc.asso.fr/site/coprofor/institut.htm	

Ce tableau correspond à un recensement des formations en lien avec le sujet de la rénovation énergétique des copropriétés.

Cet état des lieux n'est pas exhaustif et pourra évoluer en fonction de la connaissance de nouvelles formations non inscrites ici ou de l'évolution de l'offre de formation sur le sujet.

PUBLIC	PRE REQUIS	INTERVENANTS	DUREE	PRIX	LIEN EXTERNE	COMMENTAIRES
Conseils syndicaux et syndics	/		La lecture de chaque module prend environ 20 minutes.		http://ns305401.ovh.net/m3/	
Conseils syndicaux et syndics	/		Peut être exploité sur plusieurs années.		http://www.coachcopro.com/	
Conseils syndicaux	/		Peut être exploité sur plusieurs années.		http://www.coprojet.com/	

Amélioration énergétique en copropriétés / Volet recherche



RETOUR sur HYPOTHÈSES

Les pages qui suivent proposent un retour sur les hypothèses énoncées dans la première partie du document éclairées à la lumière d'une investigation de terrain au plus près des projets.

* **Hypothèse 1:** créer du collectif pour créer du projet ?

Il est nécessaire de construire un collectif, un sentiment d'appartenance, une vision partagée, une communauté d'intérêts et une mémoire commune pour élaborer un projet de travaux d'amélioration énergétique en copropriétés. En d'autres termes : créer du collectif pour créer du projet.

Cette hypothèse propose une vision très « communautaire » du collectif. Le collectif reposerait sur l'existence de « solidarités mécaniques » construites sur la base de relations de proximité et d'intérêts communs. L'inscription dans une histoire, dans une longue histoire, favoriserait le sentiment de partager un même passé et un même avenir. Cette histoire serait un élément constitutif d'un sentiment d'appartenance. Le « co » de « copropriété » laisse supposer l'existence de ce collectif ou d'un ensemble formé de l'addition d'unités élémentaires. Il convient d'interroger la nature de ce collectif singulier mais aussi de déconstruire la notion de copropriété. **Qu'est-ce qu'une copropriété ?**

La copropriété constitue une unité juridique dont les règles de fonctionnement sont notamment définies par la loi de 1965. Cette unité s'incarne et se met en scène annuellement à travers son assemblée générale. Mais, si ce cadre juridique donne une existence légale à la copropriété et la constitue comme collectif et comme unité, il ne peut suffire à la définir. **La copropriété n'est pas une simple réalité juridique, elle est aussi une réalité sociologique, politique, économique, technique, esthétique.** Ce sont ces six dimensions (juridique, sociologique, politique, économique, technique, esthétique) qu'il convient de prendre en compte pour apprécier le fonctionnement d'une copropriété et les modalités de construction du collectif. **Cette pluralité des dimensions est source de tensions dans la mesure ou elles proposent des découpages et des périmètres différents du collectif.**

La copropriété est composée d'un ensemble d'unités individuelles (lots) qui sont elles-mêmes traversées par ces six dimensions. **La copropriété est ainsi tendue entre l'individuel et le collectif. Cette tension est par nature, elle-même, génératrice de conflits.**

Un projet d'amélioration énergétique en copropriété interroge ces différentes dimensions du collectif. Il remet en question des équilibres, des compromis, des arrangements, des découpages stabilisés de longue date. Un projet est donc par définition porteur de conflits. Les « résistances au changement » doivent être perçues comme des mises à l'épreuve d'un projet qui prétend proposer une nouvelle définition de ces différentes dimensions du collectif, de nouveaux arrangements, de nouvelles frontières dans le découpage du collectif. **Ces « résistances » font donc partie du processus d'innovation.** C'est au porteur d'un projet de convaincre ou d'enrôler¹⁵ les autres copropriétaires dans une aventure qui conduira à une nouvelle définition de la copropriété.

15. Madeleine Akrich, Michel Callon, Bruno Latour, Sociologie de la traduction : Textes fondateurs, Paris : Presses des mines, 2006.

Les dimensions juridiques, techniques, économiques sont très largement privilégiées dans l'analyse des copropriétés. La dimension économique semble parfois suffire à elle seule à expliquer les raisons de l'échec d'un projet d'amélioration énergétique. A travers les pages qui suivent, nous voudrions montrer l'importance des dimensions sociologiques et politiques dans la construction d'un projet.

La dimension politique du collectif

La copropriété n'est pas simplement une réalité juridique, c'est une réalité politico-juridique. On ne peut oublier cette dimension politique dans la conduite de projets d'amélioration énergétique ou plus largement de travaux en copropriétés. La compréhension des modalités d'exercice du pouvoir, de construction de la légitimité des différents acteurs, d'élaboration d'une relation de confiance etc. est capitale pour saisir la dynamique d'un projet de réhabilitation, les ressorts des conflits, la logique des « résistances ».

Un idéal démocratique

Les copropriétés se nourrissent d'un « idéal et d'un imaginaire démocratiques »¹⁶. Le cadre juridique (loi de 1965) donne aux instances les apparences d'une démocratie participative. « La démocratie est reine dans une copropriété et les copropriétaires tiennent énormément à leur pouvoir de décision individuelle et à la souveraineté de l'Assemblée Générale »¹⁷. Cet idéal est particulièrement visible lors des assemblées générales où la référence au droit est constante : enregistrement des participants, élection d'un président de séance, vote des différentes propositions etc. Le collectif se donne à voir à lui-même. Il se met en scène et se donne l'illusion de son unité. **La question de la légitimité et de la confiance est au cœur de cet idéal.**

Construire la légitimité et la confiance

Les copropriétaires souhaitent pouvoir faire entendre leur point de vue et ne pas être dépossédés de leur pouvoir de décision. Toute décision doit être prise en concertation avec d'autres copropriétaires sans quoi elle peut être entachée d'un soupçon d'arbitraire et d'abus de pouvoir. Le décisionnaire imprudent est parfois accusé de défendre des intérêts particuliers au détriment du collectif ou d'outrepasser ses droits et son rôle. Ce soupçon fonctionne au sein du conseil syndical comme au sein du syndicat de copropriétaires. Il fonctionne en direction de chacun des copropriétaires et en direction du syndic dont on rappelle parfois le rôle de prestataire de services pour mieux affirmer la souveraineté du syndicat de copropriétaires. Le conseil syndical peut ainsi être miné par ce soupçon latent qui discrédite toute prise de position et toute proposition d'action. Le volontarisme du leader énergétique ou du syndic peut venir froisser les susceptibilités et heurter la sensibilité des conseillers qui se nourrissent de cet idéal démocratique. **La décision doit toujours, par principe, être partagée.**

La question du soupçon pose la question de la confiance. **La confiance est centrale dans la construction d'un projet.** Lorsque le syndicat de copropriétaires accorde sa confiance à l'un des siens, il accepte, pour un temps, de renoncer à son droit de regard systématique sur toute décision. Il « ferme les yeux », reconnaissant à une ou plusieurs personnes de confiance la capacité d'agir en son nom. Cette confiance est toujours partielle et temporaire. Les dépositaires de cette confiance doivent toujours manifester leur respect du principe de décision partagée.

Une construction dans le temps

La confiance est le produit d'une construction. Le syndic bénévole de la copropriété des Hautes Ourmes, après trois années difficiles, par son engagement reconnu au service de la copropriété et son dévouement jusqu'au sacrifice, a construit cette relation de confiance. Le leader énergétique de la copropriété du Château de Maurepas avance pas à pas pour faire la preuve objective de son engagement au service de la copropriété. De petites réalisations présentées en assemblée générale qui permettent de petits bénéfices financiers assoient progressivement une relation de confiance permettant une délégation partielle de la capacité de décision. Fin tacticien, ce leader énergétique sait que

¹⁶. Sur cette question voir la thèse de doctorat de Gaëtan Brisepierre, Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif, Paris Descartes, Septembre 2011.

¹⁷. Extrait du site www.coproprieterre.org.

l'assemblée générale a parfois besoin de refuser certaines propositions pour rappeler au porteur de projet qu'elle est seule dépositaire de la souveraineté et qu'elle a la capacité de dire non mettant ainsi fin à toute velléité de transformation de la copropriété.

Il peut exister une tension entre dimension politique et dimension juridique. Chaque copropriétaire du 3^{ème} étage de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage dispose d'un « droit de veto » qui lui permet de mettre un terme au projet de surélévation quand bien même la majorité des copropriétaires aurait choisi de s'engager dans cette démarche. Ce droit accordé par la loi de 1965 semble déroger au principe de décision partagée évoqué plus haut. Certains copropriétaires n'hésitent pas à le dénoncer. La présidente de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage rappelle que cet article de la loi de 1965 constitue l'obstacle majeur aux projets de surélévation. Par un courrier adressé à Madame la Ministre du logement, elle demande la révision de la loi sur ce point.

Une série de mise à l'épreuve

La confiance se construit ainsi dans le temps à travers une série de « mises à l'épreuve ». Un projet de travaux soumis au vote de l'assemblée générale est une épreuve de légitimité et de confiance. Un vote positif est une forme de reconnaissance du travail réalisé par les porteurs du projet et un témoignage de confiance quant à la qualité de ce travail. A l'inverse, un vote négatif peut être vécu comme une remise en question et un déni de confiance. Ces épreuves de légitimité confortent ou fragilisent le conseil syndical, le président ou le leader énergétique. C'est cette confiance acquise qui fait la légitimité des acteurs de la copropriété. L'élection en assemblée générale ne suffit pas à construire la légitimité de l'élu. Elle peut être à tout moment remise en question. **Le conseil syndical, le président, le leader énergétique doivent donc donner le sentiment de défendre les intérêts du collectif et d'œuvrer pour le bien de l'ensemble de la copropriété.**

Le projet de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage bouscule sinon percute le rythme des copropriétaires. Un tel projet qui pourtant bénéficie d'un engagement financier fort du syndic n'échappe pas à une mise à l'épreuve. Le soupçon pèse sur la présidente du conseil syndical dont la légitimité et l'engagement au service du projet sont remis en question. Le soupçon pèse sur Habitation Familiale (coopérative de construction à la fois syndic et promoteur) quant à ses intentions véritables. Pourquoi tant de générosité ? Habitation Familiale se heurte à l'image de la profession et aux mauvaises relations que peuvent parfois entretenir syndic et syndicats de copropriétaires. Habitation Familiale doit elle-même gagner la confiance du conseil syndical et du syndicat de copropriétaires. A cette fin, son directeur général rappellera que la coopérative de construction qu'il représente a construit les immeubles de cette copropriété pour ainsi permettre à certains copropriétaires d'accéder à la propriété ; il rappellera la mission sociale de cette coopérative qui ne serait pas tout à fait « un promoteur comme les autres » ; il rappellera enfin que chaque copropriétaire peut devenir, s'il le souhaite, administrateur de la coopérative pour ainsi accéder en toute transparence aux comptes de cette structure. En d'autres termes, le directeur d'Habitation Familiale rappellera que la coopérative œuvre au bénéfice du bien commun, c'est-à-dire au bénéfice d'un collectif plus large, qui le conduit à rompre avec une logique strictement financière.

Un excès de formalisme

L'idéal démocratique est parfois travesti par un excès de formalisme. Le formalisme des assemblées générales laisse peu de place à un réel débat ou à une réelle concertation entre copropriétaires sur le bien-fondé d'un projet. Les assemblées générales ordinaires ne sont pas un lieu de débat. Elles sont un lieu d'information et de prise de décisions. Un certain nombre de copropriétaires des Hautes Ourmes dénonceront ainsi l'absence de débat lors de la dernière assemblée générale et les méthodes jugées peu démocratiques du syndic soucieux du bon déroulement de l'assemblée conformément à l'ordre du jour. On peut convenir que l'assemblée générale ordinaire, compte tenu de la nécessité de respecter un ordre du jour parfois copieux ne soit pas un lieu de d'échange sur le fond, mais cette absence de débat souligne aussi un déficit de compétences de la part des gestionnaires de copropriétés et des membres des conseils syndicaux. Les gestionnaires de copropriétés ont tendance à fermer le débat pour mieux canaliser les échanges et gérer tout risque de débordement qui serait préjudiciable au respect de l'ordre du jour. **Les uns ou les autres ne réalisent pas un travail d'animation qui permettrait l'expression des sensibilités et des opinions des entités qui composent ce collectif.** Or, sur un sujet aussi sensible que l'engagement

de travaux d'amélioration énergétique, il y a nécessité de libérer la parole et de permettre l'expression des craintes, des interrogations et des doutes individuels ou collectifs. Le collectif veut faire entendre sa voix. C'est une étape nécessaire au processus. Le modèle de la démocratie participative souvent évoquée implicitement par les copropriétaires est plus un idéal qu'une réalité.

Un projet doit satisfaire à des contraintes techniques, économiques, juridiques mais aussi à des contraintes politiques. Un projet doit donc être pensé techniquement, économiquement, juridiquement et politiquement. En d'autres termes, **construire un projet, c'est aussi construire la légitimité de ceux qui le portent. Le processus de construction de la légitimité est donc indissociable du projet lui-même.** C'est la raison pour laquelle il s'inscrit dans un temps long scandé par le rythme lent des assemblées générales annuelles.

Des modèles d'organisation politique

La loi de 1965 rappelle dans son article 21 que « dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même... sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical ». Si certaines copropriétés n'ont pas de conseil syndical, celui-ci constitue cependant une pièce importante dans le jeu politique. Le leader énergétique est, sauf exception, membre du conseil syndical.

Le conseil syndical est en termes sociologiques la cheville ouvrière du syndicat de copropriétaires. Le conseil syndical peut recouvrir différentes formes d'organisation politique. La forme n'est pas sans importance sur la capacité du conseil syndical à porter des projets au nom du collectif. Nous avons identifié un modèle « confédéral », « présidentiel », « patriarcal ». Ces modèles constituent des idéaux-types, il en existe probablement d'autres, mais, qu'ils prennent une forme confédérale, présidentielle ou patriarcale, ils posent la question du pouvoir et de l'exercice du pouvoir en copropriété.

Un modèle confédéral

Dans la copropriété Gacet / Amsterdam / Tâge chaque cage d'escalier désigne deux représentants qui siègent au conseil syndical. Le conseil syndical compte ainsi 20 membres. Ces membres sont cooptés par les copropriétaires avec lesquels ils partagent un interphone, un hall d'entrée, un escalier, un ascenseur, et confirmés par un vote en assemblée générale. La copropriété est une « confédération de cages d'escaliers » ou une « confédération de voisins » dont les copropriétaires ne se rencontrent que lors de l'assemblée générale annuelle. Chaque membre du conseil syndical se pense avant tout comme porte-parole ou représentant de sa cage d'escalier sans véritablement se sentir investi d'une légitimité pour représenter ou agir au nom de l'ensemble de la copropriété. En diluant le pouvoir, ce modèle peut contribuer à limiter la portée des initiatives impulsées par le leader énergétique¹⁸. Mais en diluant le pouvoir, il limite dans le même temps la structuration d'une vraie opposition au projet de surélévation ou d'un contre-pouvoir qui se poserait comme défenseur de l'intérêt du collectif. Le choix d'un tel modèle peut aussi témoigner de la volonté implicite des copropriétaires de se neutraliser mutuellement en évitant l'émergence d'un pouvoir fort au sein du conseil syndical.

Habitation Familiale et la présidente du conseil syndical ont voulu, pour asseoir la légitimité de la démarche, s'appuyer sur un conseil syndical trop faible qui refuse de prendre une décision en faveur du projet¹⁹. Le retour devant l'assemblée générale était donc indispensable pour construire cette légitimité. Elle constitue un point de passage obligé. Le projet ne suit pas un déroulement linéaire, il est au contraire fait de boucles de rétroaction, qui peuvent sembler curieuses pour celui qui ne l'aurait pas suivi à la trace. Ainsi la signature d'une charte d'engagement avant le vote de l'assemblée générale paraît rétrospectivement incongrue pour qui regarde le processus comme un enchaînement d'étapes prédéfinies. C'est au cours d'un tel processus que les différents acteurs, se découvrent, apprennent à se connaître, mesurent leur poids²⁰ respectifs.

18. Ainsi lorsque la présidente du conseil syndical propose de mettre en place des actions pour mieux accueillir les nouveaux copropriétaires, il lui est rétorqué que c'est à chaque cage d'escalier d'en décider.

19. Il ne s'agit pas ici d'acter le projet, mais plus modestement, de permettre au syndic-promoteur d'engager des études pour soumettre aux copropriétaires différents projets.

20. Si la présidente du conseil syndical et le syndic sont partenaires, chacun tient à rappeler ses prérogatives et à affirmer son leadership. La présidente « prise » entre le syndicat de copropriétaires et le syndic apprend dans l'action à jouer son rôle de porteuse de projet.

Un modèle présidentiel

A ce modèle confédéral s'oppose un « modèle présidentiel » structuré autour de la personne du président du conseil syndical ou d'un leader énergétique. Ce modèle est celui choisi par la copropriété des Hautes Ourmes qui pendant plus de 30 ans a confié sa gestion à un syndic bénévole qui incarnait à lui seul la copropriété et la coopérative. Son engagement au service de la copropriété et des copropriétaires - pour des questions qui dépassaient parfois le cadre de la bonne gestion des immeubles - a marqué profondément l'histoire de cette copropriété. Si cette figure de la vie locale était entourée d'un conseil syndical, son engagement, sa compétence et sa longévité conduisaient à concentrer entre ses mains l'essentiel du pouvoir de décision. Le « modèle présidentiel » est ainsi devenu, par la volonté des copropriétaires eux-mêmes, trop contents de se décharger d'une responsabilité aussi lourde, un « modèle patriarcal ». Après la disparition brutale de cette figure, la succession a été délicate tant la charge est importante. Deux années après sa disparition, le syndicat de copropriétaires a fait le choix de faire appel à un syndic mettant ainsi fin à une expérience d'autogestion singulière.

Les coopérateurs, conduits par cette figure locale, ont contribué à construire un collectif et un sentiment d'appartenance très fort. Mais ce sentiment d'appartenance suffit-il aujourd'hui à faire du projet ? Les copropriétaires ne savent trop quoi faire de cet héritage commun. Le leader énergétique qui assure aujourd'hui la présidence du conseil syndical s'emploie à restaurer un « modèle présidentiel » en associant très largement les conseillers à la bonne gestion de la copropriété. Le conseil syndical fait l'apprentissage d'un rôle nouveau. Il cherche à se réinventer pour ne pas perdre une histoire encore vivante incarnée par les pionniers de la coopérative et entretenue par de plus jeunes copropriétaires qui se reconnaissent dans cette histoire. Le Club Familial des Hautes Ourmes, association qui durant quelques années avait rassemblée les coopérateurs-copropriétaires autour d'animations, est sortie de son sommeil²¹, il y a quelques mois pour reprendre le flambeau. Si l'association n'a pas le même rôle que le conseil syndical, on voit bien qu'il existe une forme de concurrence entre les deux structures (nous reviendrons sur ce point). L'association revendique une légitimité historique. Elle serait porteuse de l'esprit de la copropriété (ce que lui contestent ses opposants). A la vision gestionnaire du conseil syndical centré sur la copropriété, elle oppose une vision plus politique et se pense comme un acteur du quartier²².

Entrer dans l'espace public

Le modèle d'organisation politique pose la question de la structuration interne du jeu politique. La légitimité se construit dans l'entre-soi d'une relation privée qui met en présence les copropriétaires et le syndic. Cette légitimité est très largement construite sur des ressorts domestiques²³ dont le « modèle patriarcal » constitue une forme très affirmée. Les leaders énergétiques rencontrés éprouvent le besoin de sortir de ce cercle privé qui enferme les relations dans la domesticité de la copropriété pour accéder à l'espace public. Ils pensent alors leurs actions à une autre échelle et les resituent dans les débats locaux et nationaux autour des questions relatives à la rénovation urbaine et à la transition énergétique. **Le leader énergétique se situe dès lors à l'articulation des sphères privées et publiques dans lesquelles ils puisent et construisent idéalement une double légitimité à la fois domestique (espace privé) et civique (espace public).** Le leader énergétique est un « marginal sécant »²⁴ qui circule entre deux univers.

Une double légitimité

Le président ou le leader énergétique ne trouvent pas toujours au sein de sa copropriété la reconnaissance à laquelle il peut légitimement aspirer. Gaëtan Brisepierre a bien montré que cette reconnaissance provient des acteurs institutionnels (ADEME, ALEC, ADIL, DREAL, DDTM, services de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole etc.) extérieurs à la copropriété. En lui permettant de participer au débat public, ces acteurs lui donnent la possibilité d'échapper provisoirement au tête-à-tête avec les autres

21. Sous le nom de Collectif Familial des Hautes Ourmes.

22. Certains copropriétaires ont participé activement au « forum social du Blossne ». Un atelier intitulé « la rénovation solidaire des copropriétés » a été mis en place dans ce cadre.

23. Luc Boltansky et Laurent Thévenot. La justification. Les économies des grandeurs, Paris : Gallimard, 1989.

24. Michel Crozier et Erhard Friedberg, L'acteur et le système, Paris : Seuil, 1977.

copropriétaires. Ils renforcent, dans le même temps, sa légitimité, en lui donnant le statut de porte-parole des copropriétaires et d'interlocuteur de la puissance publique, et ses compétences, en lui donnant accès à l'information. Ces réseaux permettent aux leaders énergétiques d'accéder à des ressources mobilisables pour appuyer l'action du conseil syndical. La mobilisation de ces ressources renforce en retour la légitimité du leader énergétique. Mais cette légitimité venue de l'extérieur n'est rien si elle ne s'appuie pas sur une légitimité intérieure respectueuse du principe de décision partagée. Elle ne peut donc se substituer à la légitimité et à la confiance gagnées au quotidien.

La signature d'une charte d'engagement tripartite entre la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage, représenté par la présidente du conseil syndical, la coopérative de construction, représentée par son directeur général et la Ville de Rennes, représentée par l'adjoint à l'urbanisme, est animée de cette volonté de donner une certaine « publicité » à une démarche désormais plus officielle. C'est d'ailleurs, au pied de la copropriété, sous un marabout dressé sur un terrain appartenant à la Ville de Rennes, que sera signée cette charte. Par cette signature, le projet défendu par la présidente du conseil syndical et la coopérative de construction, s'inscrit dans une réflexion plus large qui intègre l'ensemble d'un quartier engagé dans une dynamique de renouvellement urbain. La présidente du conseil syndical est officiellement installée dans son rôle de porte-parole de la copropriétaire. Sa légitimité politique s'en trouve ainsi renforcée.

L'émergence d'un nouvel acteur

L'Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Energie dans les Copropriétés (ARMEC) a été créée sous l'impulsion de la Ville de Rennes, de l'ALEC et de l'Unis L'intérêt de cette association repose précisément sur la possibilité qu'elle offre aux membres des conseils syndicaux de sortir d'un entre-soi privé et domestique pour porter la question de l'amélioration énergétique en copropriétés dans l'espace public. Constitués en association, ces leaders énergétiques ne représentent plus une copropriété, mais un ensemble de copropriétés rennaises dont ils deviennent les représentants auprès des acteurs locaux²⁵. Le mandat associatif des représentants du conseil d'administration et l'engagement des membres bénévoles de l'association renforcent la légitimité des leaders énergétiques. L'émergence de ce nouvel acteur invite ou incite les syndicats à s'engager plus avant dans le débat public.

La dimension socio-technique du collectif

Les copropriétés ne sont pas simplement des réalités politico-juridiques qui permettent de fabriquer certaines formes de collectif, elles sont aussi des réalités socio-techniques, c'est-à-dire à la fois sociales et techniques. Pour le dire autrement, le social est dans la technique. Modifier la technique, c'est donc nécessairement modifier des arrangements sociaux. A cette dimension socio-technique correspondent d'autres collectifs qui découpent différemment la copropriété.

Redéfinir le collectif

Si les questions de la maîtrise et de la performance énergétiques dans le logement ont été très largement investies par les ingénieurs et les techniciens ; si ces mêmes ingénieurs et techniciens ont très largement imposés leur vision²⁶ et leur définition du confort ; si, après guerre, les usages se sont progressivement pliés aux prescriptions techniques²⁷ ; si les logements ont été intégrés à de vastes réseaux techniques, le bâtiment n'en demeure pas moins une réalité socio-technique. La sociologie des techniques a bien montré le caractère profondément anthropologique des objets, des dispositifs, des systèmes, des réseaux techniques²⁸. Agir sur le monde physique du bâtiment et de la technique c'est donc nécessairement agir sur le monde social. Les choix techniques peuvent se lire à travers le prisme sociologique ou anthropologique. Cette lecture révèle des enjeux qui dépassent de loin les simples choix techniques.

25. Les copropriétaires du Blossne, engagés dans la démarche de renouvellement urbain de leur quartier, qui avaient un temps envisagé la création d'une association, ont rejoint l'ARMEC, renforçant ainsi le poids et la légitimité de cette association auprès des acteurs locaux.

26. Hélène Subremon, Etude sur la littérature anthropologique sur la consommation d'énergie domestique – en particulier de chauffage, Rapport de recherche DGALN / PUCA, Février 2010.

27. Monique Eleb et Philippe Simon, Entre confort, désir et normes, le logement contemporain, 1995-2012, Paris : Mardaga, 2013.

28. « Les objets techniques définissent dans leur configuration une certaine partition du monde physique et social, attribuent des rôles à certains types d'acteurs – humains ou non humains – en exécutent d'autres, autorisent certains modes de relation entre ces différents acteurs etc., de telle sorte qu'ils participent pleinement à la construction d'une culture, au sens anthropologique du terme, en même temps qu'ils deviennent des médiateurs obligés dans toutes les relations que nous entretenons avec le «réel». », Madeleine Akrich, Comment décrire les objets techniques ?

Ascenseurs...

Ainsi, certains copropriétaires de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage ont imaginé que les ascenseurs, créés à l'occasion de la construction d'une hypothétique surélévation, pourraient ne desservir que le dernier étage de l'immeuble. Ils seraient ainsi à la seule charge des nouveaux arrivants. Ne disposant pas d'accès communs, les « anciens » et les « nouveaux » ne pourraient dès lors se croiser dans les parties communes. Cette proposition contribuerait à créer de fait une superposition de copropriétés. On voit bien à travers cet exemple qu'un choix technique peut être dicté par des enjeux sociologiques. Ce choix témoigne d'une certaine crainte quant à l'arrivée « massive » de nouveaux copropriétaires - aux profils sociologiques probablement différents - qui viendraient modifier les équilibres existants. Les « nouveaux » par leur présence en nombre et leur commune appartenance au dernier étage constitueraient de fait un groupe qui pourrait modifier la composition du conseil syndical. Ces nouveaux du dernier étage se définiraient probablement moins par leur appartenance à une cage d'escalier, remettant ainsi implicitement en cause une structuration confédérale, que par leur appartenance à un niveau. Ainsi au découpage vertical des anciens (cages d'escaliers) s'opposerait le découpage horizontal des nouveaux (le niveau).

... Chauffage urbain

Le projet de surélévation et d'amélioration énergétique est aussi l'occasion - pour certains copropriétaires - de remettre en question le raccordement au réseau de chauffage urbain qui dessert le quartier du Blosne. Les systèmes et les réseaux lient et font tenir ensemble des collectifs qui traversent et dépassent les frontières de la copropriété (c'est notamment le cas des réseaux de chauffage urbain). Modifier la technique c'est ainsi écrire de nouveaux scénarios sociotechniques, imaginer de nouvelles formes de solidarité²⁹ et redéfinir la responsabilité de chacun³⁰. Explorer l'hypothèse d'un chauffage individuel en remplacement d'un chauffage collectif urbain, c'est ainsi remettre en question ces collectifs et dénoncer l'emprise de la Ville de Rennes perçue comme un « ordre lointain »³¹ qui pénètre jusque dans l'intimité des logements. « On subit le chauffage urbain plus qu'on ne le domine » nous dira un représentant de l'ARMEC lors d'un entretien. On voit bien à travers ce témoignage que la question du pouvoir, du rapport de domination ou de subordination, de la maîtrise, du contrôle, de l'emprise constitue la toile de fond des débats techniques. Le technique n'est pas simplement sociale, elle est socio-politique³². Pour certains copropriétaires, rompre avec le chauffage urbain, c'est aussi rompre avec le quartier du Blosne, composé en majorité de locataires du parc social, qui constitue un collectif dont on souhaiterait, au moins symboliquement, se séparer.

Faire exister un collectif

La démarche du leader énergétique de la copropriété du Château de Maurepas est intéressante car elle montre de quelle manière le projet d'amélioration énergétique d'une copropriété et la légitimité du porteur de projet se construisent mutuellement. Elle nous éclaire par ailleurs sur les modalités de production d'un collectif socio-technique.

Ce leader énergétique a été sollicité par son syndic pour intégrer le conseil syndical de sa copropriété et rejoindre le groupe de travail qui donnera naissance à l'ARMEC. Lorsqu'il intègre le conseil syndical, il cherche à rassembler un ensemble de données et de documents (plans des bâtiments, factures d'eau et d'électricité des dix dernières années, contrats d'ascenseurs, contrats de chauffage etc.) pour se construire un « point de vue » sur la copropriété. Ces données et ces documents lui permettent, toute à la fois, de se forger une opinion sur le fonctionnement de la copropriété et de prendre de la distance. La nécessité, déjà évoquée, d'une prise de distance est ici rappelée. Il faut pouvoir se « détacher » de la copropriété pour construire un projet. Ce leader énergétique, en rassemblant des supports d'informations parfois épars, désormais

29. Nicolas Dodier, *Les hommes et les machines. La conscience collective dans les sociétés technicisées*, Paris : Métailié, 1995.

30. Vololona Rabeharisoa, *Mesures techniques, mesures morales. De l'institution d'un habitant raisonnable face aux économies d'énergie*, Techniques et culture n°16, 1990.

31. Philippe Dard, *Quand l'énergie se domestique... Observations sur dix ans d'expériences et d'innovations thermiques dans l'habitat*, Plan Construction, 1986.

32. L. Winner a montré comment la hauteur des passerelles à l'intérieur du parc de Long Island a été choisie afin d'interdire le passage des cars, moyens de transport privilégié des Noirs, de telle sorte que la fréquentation de ces zones de loisir reste l'apanage des Blancs. L. Winner, *Do artefacts have politics ?* Daedalus, 109, 1980.

réunis dans des classeurs, crée de la visibilité et fait exister, par l'intermédiaire de ces supports, un collectif socio-technique. Avant de disposer de ces éléments, lorsqu'il intervenait en assemblée générale, il passait, selon ses propres termes, pour un « farfelu ». La maîtrise de ces éléments lui permet d'asseoir sa légitimité auprès des autres copropriétaires, mais la construction de cette légitimité ne pourra se faire qu'au prix d'un conflit avec le syndic qui perçoit dans cette démarche de collecte une forme de défiance à son égard. Cette connaissance de la copropriété lui permet de proposer des actions très concrètes (isolation des combles, calorifugeage, suppression de compteurs électriques, remplacement d'ampoules dans les parties communes etc.) en partie financées par des CEE et des crédits d'impôts. Si les gains sont parfois modestes, le leader énergétique fait la démonstration de sa compétence et de son engagement au service de la copropriété. Ces gains économiques, rendus visibles en assemblée générale, sont aussi des gains politiques dans la mesure où ils confortent son statut de leader et la confiance accordée par le syndicat de copropriétaires à ce membre du conseil syndical.

L'installation de répartiteur de chauffage marque une nouvelle étape dans la démarche d'amélioration énergétique de la copropriété. Les répartiteurs permettent de rompre avec une répartition collective des charges de chauffage. Si ces « mouchards » (selon les termes du leader énergétique) conduisent à individualiser pour partie les charges de chauffage³³, ils permettent aussi de faire du collectif en rendant visibles et comparables des consommations privées qui deviennent l'affaire de tous. Le répartiteur est un « cheval de Troie » qui permet la construction d'un argumentaire sur la base de données objectives pour préparer les copropriétaires à l'idée de travaux collectifs plus lourds. Les données anonymisées présentées en assemblée générale soulignent et justifient en effet l'intérêt des robinets thermostatiques, du double vitrage, de l'isolation des logements etc. Le répartiteur fonctionne comme un nudge³⁴. Sans obliger les copropriétaires à s'équiper de robinets thermostatiques ou à changer leurs comportements, il les incite de manière douce à le faire. Richard H. Thaler et Cass R. Sunstein³⁵ nous rappellent que le nudge joue sur deux registres : il attire l'attention et il invite au passage à l'action. Si les données présentées en assemblée générale sont anonymes, il ne faut pas minimiser la pression diffuse que celles-ci exercent sur les copropriétaires qui ne manquent pas de se comparer à leurs pairs. En proposant une étude comparative des consommations d'énergie dans les logements, le leader énergétique touche aux normes sociales. Le « bon copropriétaire » est en effet celui qui consomme peu.

L'installation de robinets thermostatiques dans un certain nombre de logements, justifiées par les relevés comparés de consommation de chauffage, apporte de nouveaux arguments au leader énergétique. Pour éviter que le système de chauffage ne soit « déséquilibré » celui-ci invite chaque copropriétaire à s'équiper de robinets thermostatiques. Ce n'est plus au nom de l'intérêt individuel que les robinets thermostatiques sont justifiés, mais au nom de la cohérence technique de l'ensemble du système de chauffage qui rassemble de fait l'ensemble des copropriétaires dans un collectif. **C'est en alternant les arguments en faveur de l'intérêt individuel et de l'intérêt collectif, sans jamais donner le sentiment de sacrifier l'un à l'autre, en justifiant et en objectivant les options proposées sur la base d'un argumentaire économique, que ce leader énergétique progresse. Il rend visible un collectif socio-technique pour mieux en modifier la définition et le périmètre.** Dans le même temps, il participe à la construction d'un sentiment d'appartenance.

On le voit à travers cet exemple, le leader énergétique renforce sa compétence en disposant de nouveaux outils de visibilité et d'objectivation de la copropriété et en maîtrisant des indicateurs (coefficient de répartition fournis par l'entreprise Ista, degrés jours unifiés utilisés par le chauffagiste, etc.) qui permettent de mettre en équation la copropriété. Il devient ainsi un point de passage obligé sur la question.

Mais **c'est bien en jouant sur la technique (bâtiment et équipements) et sur le social (copropriétaires), sur l'intérêt individuel et sur l'intérêt collectif, qu'il construit dans le même temps sa compétence et sa légitimité, parallèlement à l'élaboration progressive d'un projet d'amélioration énergétique et à l'émergence d'un sentiment d'appartenance.** La venue des étudiants du master Maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière (MOUI) constitue une nouvelle étape dans ce processus. Les étudiants, en construisant un diagnostic et des scénarios d'évolution potentiels de la copropriété, poursuivent ce travail de mise en visibilité et de production d'un collectif.

33. 60/40. Le leader énergétique aurait préféré une répartition 70/30.

34. Anne Dujin, Bruno Maresca, *Changer les comportements. L'incitation comportementale dans les politiques de maîtrise de la demande d'énergie en France*, Credoc, Décembre 2012.

35. Richard H. Thaler et Cass R. Sunstein, *Nudge. La méthode douce pour inspirer la bonne décision*, Paris : Vuibert, 2012.

La dimension esthétique du collectif

Si la dimension esthétique n'a pas la même importance que les dimensions juridique, politique, sociologique ou technique évoquées plus tôt, elle n'est pourtant pas absente des débats. La question esthétique occupe une place importante dans les débats autour de la création d'une surélévation ou de l'isolation par l'extérieur de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage. Quelques copropriétaires remettent en question l'idée de transformer l'apparence extérieure de la copropriété. Si celle-ci peut sembler datée ou de faible qualité architecturale, elle fait pourtant partie de l'identité et de l'histoire de la copropriété. On notera que l'esthétique de la copropriété est très souvent associée aux éléments végétaux (arbres...) qui l'entourent. Ils forment un ensemble vecteur d'identification. Certains copropriétaires craignent que les architectes ne s'inspirent des opérations de réhabilitation réalisées par les bailleurs sociaux dans le quartier, effaçant ainsi les frontières esthétiques entre parcs publics et privés. **L'esthétique ne relève pas simplement du « relooking » car elle met en jeu des processus identitaires au principe même de la distinction sociale. Une esthétique inspirée de l'habitat social peut être perçue comme facteur de déclassement social.** L'aspect architectural contribue ainsi à construire, un sentiment d'appartenance en creux ou par opposition.

L'architecture singulière de la copropriété des Hautes Ourmes est un repère. Elle est signée et classée. Cette signature, clairement identifiée et identifiable favorise un sentiment d'appartenance, l'inscription dans une filiation symbolique, et dans une histoire. La copropriété des Hautes Ourmes est un objet architectural et esthétique dont les copropriétaires s'emploient à préserver l'identité et l'unité. Cette contrainte qui pèse sur l'image des bâtiments contribue à fabriquer un sentiment d'appartenance.

Si l'image est importante, le nom de la copropriété l'est tout autant dans ce travail de fabrication de l'identité du lieu. La copropriété du Château de Maurepas ou la copropriété des Hautes Ourmes renvoie à une réalité historique et géographique. La copropriété Gacet / Amsterdam / Tage n'a pas véritablement de nom. Les termes Gacet / Amsterdam / Tage font références aux rues qui la desservent soulignant par la même sa diversité. Ce nom qui n'est pas d'usage courant souligne la pluralité des adresses des copropriétaires. Si les travaux de surélévation devaient voir le jour, la coopérative de construction a proposé de baptiser la copropriété. Baptiser la copropriété permettrait symboliquement de marquer l'existence d'une unité et d'une ère nouvelles.

* Hypothèse 2: professionnaliser le conseil syndical ?

Il est nécessaire, compte tenu de la complexité technique, juridique, financière des dossiers, de former et de « professionnaliser » les conseils syndicaux, pour qu'ils puissent tenir leur place dans le jeu d'acteurs, en mettant en place des formations adaptées

Dans de nombreux domaines de la vie sociale, les bénévoles sont tenus d'acquérir des compétences pour faire face aux responsabilités qui leur sont confiées. La bonne volonté et l'engagement volontaire ne suffisent parfois plus, ils doivent, dans certains cas, se doubler d'une certaine technicité indispensable à la réalisation des activités et des tâches confiées aux bénévoles. Le bénévolat et le volontariat tendent ainsi à se professionnaliser. Compte tenu de la technicité des dossiers relatifs aux copropriétés, les conseillers syndicaux seraient soumis, nous en faisons l'hypothèse, à la même exigence de professionnalisation. En d'autres termes, pour tenir leur place dans un jeu d'acteurs professionnels (syndics, énergéticiens, artisans du bâtiment etc.) et pour préserver les intérêts de la copropriété, les membres du conseil syndical seraient tenus d'acquérir des compétences techniques, juridiques, économiques. Cette hypothèse en cache une autre qu'il convient d'interroger : **l'acquisition de ces compétences et la professionnalisation des membres du conseil syndical seraient le gage d'une meilleure gestion des copropriétés.**

La formulation de ces hypothèses nous a conduit à réaliser un inventaire et une analyse des formations proposées aux membres des conseils syndicaux. De nombreux salons de la copropriété programment des conférences et des formations de courte durée ; plusieurs associations dispensent des conseils et publient des documents synthétiques et pratiques ; quelques structures ont conçues des sites internet et des outils de e-learning pour accompagner pas à pas les copropriétaires dans une démarche de rénovation etc. Ces différentes initiatives permettent aux copropriétaires d'acquérir des compétences et de conduire des projets d'amélioration énergétique en copropriétés. Par ailleurs, les leaders énergétiques sont très souvent autodidactes, c'est au prix d'un investissement temporel très important, qu'ils se forment pour mieux accomplir leurs missions. Des espaces et des moyens techniques et pédagogiques sont donc mis à la disposition des copropriétaires pour leur permettre de partager des expériences, de se former et de professionnaliser leurs actions.

Si ces formations techniques, juridiques, économiques (comptables, financières, etc.) sont nécessaires, elles ne sont pourtant pas suffisantes. Le recensement et l'analyse de ces moyens fait apparaître un manque. Ces outils, ces programmes, ces supports d'informations mettent en premier lieu l'accent sur les dimensions techniques, économiques, juridiques d'un projet d'amélioration énergétique en copropriétés esquissant à peine les questions relatives à l'animation d'équipe et au management de projets³⁶. Ils ignorent ou minimisent la dimension politique d'un projet d'amélioration énergétique. La question de la confiance et la légitimité du conseil syndical ou du leader énergétique, pourtant interrogée, voire remise en question lors d'un projet, n'est généralement pas évoquée. De notre point de vue, compte tenu de l'offre déjà existante, c'est sur ce point que l'effort de formation doit porter. Les leaders énergétiques, représentants les trois copropriétés retenues dans le cadre de cette recherche, font l'expérience d'un projet d'amélioration énergétique, du management de projet en copropriété et de l'animation d'équipe. Il faut donc pouvoir capitaliser ce savoir pour construire une méthodologie et une démarche d'animation d'équipe et de conduite de projet qui pourra faire l'objet de modules de formation.

Un modèle concentré / un modèle distribué

Les causes et les motifs de refus d'un projet d'amélioration énergétique en copropriétés ne doivent pas être simplement recherchés du côté des copropriétaires, réunis en assemblée générale, qui, par leur vote négatif, manifesteraient une certaine résistance face au changement. Il faut interroger le projet. Les causes et les motifs de refus doivent être recherchés dans le processus même de fabrication du projet. Le succès ou l'échec d'un projet d'amélioration énergétique en copropriétés se joue

36. Seul le site « coproprieterre » (en cours de construction) aborde ces questions. Le fait que la rubrique « mobiliser » soit en cours de construction souligne la nouveauté de la problématique. La recherche réalisée par la sociologue Sylvaine Le Garrec sur les leaders énergétiques devrait venir enrichir le site. Ce site a été réalisé par l'ARC, Planète copro et le CLER.

très largement en amont de celui-ci. Il faut s'intéresser à la gouvernance et au mode de fonctionnement ordinaire de la copropriété dans lequel celui-ci prend corps pour identifier des freins ou des amorces de rupture qui peuvent conduire à son échec. L'échec d'un projet peut ainsi être contenu en germe dans le mode d'organisation et de fonctionnement d'une copropriété.

Dans les pages précédentes, nous avons mis l'accent sur différents modes de fonctionnement et différents modèles de conseils syndicaux pour mieux souligner la faiblesse de certains de ces modèles au regard de la problématique d'amélioration énergétique. Il nous semble important d'élargir la réflexion au-delà du conseil syndical pour intégrer l'ensemble du syndicat de copropriétaires. Nous verrons que là aussi il existe différents modèles de gouvernance. **La formation des conseillers syndicaux doit leur permettre de disposer d'une meilleure compréhension de ces jeux et de ces systèmes d'acteurs.**

Un modèle concentré

En faisant des membres du conseil syndical les bénéficiaires d'un programme de formation, cette seconde hypothèse postule implicitement la nécessité de renforcer et de concentrer les compétences entre les mains de quelques personnes membres du « pouvoir exécutif » de la copropriété. Cette concentration des compétences accentue ainsi le rôle et le poids du conseil syndical. Le « modèle concentré » augmente la capacité de dialogue et de négociation du conseil syndical avec les acteurs professionnels. Mais, dans le même temps, il tend à favoriser un processus de désinvestissement des copropriétaires qui peuvent arguer, plus encore, du fait qu'ils ne disposent pas de compétences techniques, pour justifier leur absence d'investissement au service de la copropriété.

La compétence, sinon l'expertise acquise n'évacue pas la question de la légitimité et de la confiance évoquée plus haut. Le conseil syndical reste, en effet, soumis à l'exigence de décision partagée. Mais la maîtrise de compétences pointues ne favorise pas la co-construction de la décision tant les niveaux de compréhension des projets et des dossiers peuvent être différents entre membres du conseil syndical très investis et copropriétaires totalement désinvestis. En effet, comment accepter que l'avis de l'expert et du profane puissent se valoir quand on a fait l'effort de se former à la complexité technique, juridique ou comptable du fonctionnement d'une copropriété ? **L'excès de compétences et l'excès d'investissement peuvent paradoxalement constituer un frein à la conduite de projets d'amélioration énergétique en copropriétés dans la mesure où ils accentuent le décalage entre « experts » et « profanes ».**

La force de ce modèle en constitue ainsi le talon d'Achille. Par ailleurs, que devient ce « gouvernement de techniciens » lorsque le(s) membre(s) actif(s) du conseil syndical et le(s) leader(s) énergétique(s) se désengage(nt) ? La copropriété des Hautes Ourmes a dû faire face à cette difficulté à la suite de la disparition de son président. Avec le décès de cette figure locale, c'est une part de la mémoire et de la compétence de cette copropriété qui soudain disparaît soulignant la fragilité de ce modèle.

Un modèle distribué

Les échanges avec les leaders énergétiques de l'ARMEC nous ont conduit à envisager un second modèle. Ce second modèle ne cherche pas à concentrer les compétences entre les mains de quelques personnes, mais, au contraire, à valoriser la diversité des savoirs et des savoir-faire dont dispose la copropriété. Ce changement de modèle n'est pas sans conséquences sur la définition de l'offre de formation.

Ce second modèle part de postulats différents. Les copropriétaires, compte tenu de leurs trajectoires personnelles et de leurs parcours professionnels variés, disposent de très nombreuses compétences. Pourtant, le syndicat de copropriétaires ne mobilise qu'une faible part de ces compétences. Celles-ci pourraient être valorisées pour le

plus grand bénéficiaire de la copropriété. **La mise en valeur de ces compétences variées nécessite cependant une meilleure définition des rôles et des statuts des différents acteurs de la copropriété.** En effet, un examen attentif de ces rôles et statuts formels ou informels montre qu'il existe une certaine confusion quant à la définition, aux périmètres et aux prérogatives de chacun d'entre eux. Ce manque de clarté et cette confusion apparaissent plus fortement encore lors de la mise en œuvre de projets ambitieux qui nécessitent la définition de nouveaux rôles et statuts.

Fonctions exécutives et fonctions représentatives

En premier lieu, il convient de distinguer les « fonctions exécutives » et les « fonctions représentatives ». Le conseil syndical constitue le « gouvernement » de la copropriété. Il veille avec le concours du syndic à la bonne gestion des deniers du syndicat de copropriétaires, à la préservation du patrimoine, aux respects des règlements, etc. Il gère avec le syndic le quotidien de la copropriété. Cette définition du rôle du conseil syndical est évidemment théorique, certains conseils syndicaux sont en sommeil, jouant un rôle très modeste dans les affaires de la copropriété. Les « fonctions représentatives » sont assurées par le syndicat de copropriétaires. L'assemblée générale, dépositaire de la souveraineté, constitue le « parlement » de la copropriété. Il existe parfois une confusion entre ces deux fonctions. Les membres du conseil syndical de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tage ne se sentent pas véritablement investis de « fonctions exécutives ». Ce conseil syndical est un « mini-parlement » où se rassemblent les représentants des différentes cages d'escaliers. En confondant les fonctions, cette copropriété se prive de moyens d'actions.

Pour lever cette ambiguïté, il est possible d'imaginer un rôle de « représentant de cage d'escalier » (fonction représentative) qui ne soit pas nécessairement membre du conseil syndical (fonction exécutive). Le « représentant de cage d'escalier » fait le lien entre le conseil syndical et les copropriétaires de la cage d'escalier ou de l'immeuble qu'il représente. Il est en quelque sorte le porte-parole d'un ensemble de copropriétaires. Lorsque la copropriété compte plusieurs immeubles, ce rôle se justifie plus encore pour préserver l'unité de la copropriété sans nier les intérêts singuliers des différentes entités qui la composent. Le « représentant de cage d'escalier » n'ayant pas de mandat est un représentant sans pouvoir. Il ne peut que jouer le rôle de relais entre une partie du syndicat de copropriétaires et le conseil syndical. La création d'un statut de « représentant de cage d'escalier ou d'immeuble » permet cependant de clarifier les fonctions exécutives et représentatives et de proposer de nouveaux rôles à des copropriétaires peu enclins à rejoindre le conseil syndical. Ce rôle nécessite un investissement modeste et ne suppose pas de compétences particulières, mais il permet d'impliquer un plus grand nombre de copropriétaires.

La démarche participative mise en place par Habitation Familiale relève de ce modèle. La commission « Réhausse » et les trois « Ambassadeurs » n'ont pas de fonctions exécutives. Ils ne se substituent pas au conseil syndical élu par l'assemblée générale. Ils ont une fonction représentative sans mandat. Le temps d'un projet, ces copropriétaires reçoivent des informations, questionnent la maîtrise d'œuvre, expriment des interrogations en qualité de propriétaire d'un logement ou d'utilisateur d'un équipement technique.

Fonctions de gestion et fonctions d'animation

En second lieu, il est important de distinguer les fonctions de gestion et les fonctions d'animation. Le conseil syndical, aidé, accompagné, soutenu, par un prestataire de services extérieur, le syndic, veille à la bonne gestion de la copropriété. Ce rôle joué par le tandem conseil syndical / syndic est défini dans ces grandes lignes par les textes législatifs et réglementaires et la jurisprudence en la matière. Mais ses fonctions de gestion n'épuisent pas la dynamique collective au sein d'une copropriété. Les copropriétaires cherchent parfois à mettre en place des actions conviviales de nature à renforcer le lien social ou à stimuler le vivre-ensemble. Ces actions participent à la construction d'une dynamique sociale. Les copropriétaires se pensent non plus comme « propriétaires » disposant d'un « pouvoir » lié à ce droit de propriété, mais comme « voisins »³⁷ partageant un même espace. Cette requalification des acteurs interrogent nécessairement les découpages du collectif. Le voisin interroge le collectif car il pose la question de la limite. Il est à la fois dedans et dehors, semblable et différent. Qui sont les voisins ? Qui est le voisinage ? Si les propriétaires peuvent faire valoir un titre de propriété délivré par notaire, c'est-à-dire encadré par le droit, les voisins ne peuvent présenter un « acte authentique de voisinage ». Le voisinage est affaire de définition. Les locataires de la copropriété ou les habitants des immeubles voisins peuvent être associés à ce collectif construit sur des relations de voisinage. Le Collectif des Hautes Ourmes (CHO) illustre parfaitement cette distinction des registres (gestion vs animation) et des périmètres d'action. C'est bien parce que le CHO accueille des

³⁷. La « fête des voisins » en est une bonne illustration.

enfants extérieurs à la copropriété que des tensions ont pu survenir entre le conseil syndical et l'association.

Les fonctions de gestion et d'animation se distinguent aussi par leurs finalités et par les modes de relation qu'elles proposent. L'animation poursuit une visée chorale, c'est-à-dire être ensemble pour être ensemble. Être ensemble suffit à justifier la mise en place d'une action. Le projet n'est parfois qu'un prétexte ou un support pour être ensemble. Le faire ensemble a d'abord pour projet de construire du collectif, c'est-à-dire de partager une expérience et une histoire génératrices d'un sentiment d'appartenance. Les fonctions d'animation sont auto-justificatrices. Les modes de régulation sociale ne sont pas ici cadrés par le droit mais par des relations de nature plus affective. **Animer ce n'est pas gérer une copropriété.** Ces fonctions ne se superposent pas parfaitement et ne font pas référence aux mêmes registres de valeurs. Ce défaut de superposition et cette diversité des valeurs sont parfois à l'origine de conflits.

Lorsqu'il n'existe pas d'association *ad hoc* au sein de la copropriété, qui remplit cette fonction d'animation ? Cette fonction est importante car elle permet de construire du collectif mais aussi de proposer de nouveaux rôles aux copropriétaires membres ou non du conseil syndical. Elle n'est pas étrangère aux fonctions exécutives ou représentatives. Elle peut au contraire favoriser le bon fonctionnement des instances de la copropriété (assemblée générale et conseil syndical). Quelques exemples simples :

- Le formalisme des assemblées générales conduit parfois à perdre de vue la dimension « domestique » de telles réunions. Les assemblées générales sont généralement peu conviviales³⁸. Elle pourrait être l'occasion de partager un « pot » pour faire connaissance avec ses voisins, pour poursuivre les échanges, pour imaginer de futures actions... c'est-à-dire de créer les conditions d'un échange libéré des contraintes imposées par le cadre légal.
- Cette faiblesse des fonctions d'animation conduit parfois à l'oubli d'une valeur essentielle : l'hospitalité. Les « nouveaux arrivants » ne sont pas toujours accueillis dans une copropriété. De ce fait, ils n'identifient pas les membres du conseil syndical. Le conseil syndical, dont ils ignorent parfois le rôle, voire l'existence même, n'étant pas incarné a peu de légitimité à leurs yeux. Une mallette d'accueil - comme le font parfois les bailleurs sociaux - pourrait leur être symboliquement remise. Cette mallette permettrait par ailleurs de diffuser des informations sur les éco-gestes et les travaux que chacun peut réaliser pour limiter chez soi les charges liées à l'énergie. Accueillir les nouveaux arrivants, c'est aussi les inviter à rejoindre, à moyen terme, le conseil syndical pour ainsi préparer la succession de ses membres. Les nouveaux arrivants, souvent plus jeunes que la moyenne des copropriétaires, ont plus souvent que d'autres la volonté de s'investir dans la copropriété et sont généralement plus ouverts à l'hypothèse de travaux qui viendront valoriser un bien nouvellement acquis.

Dans ce modèle, le leader énergétique n'est pas celui qui concentre les compétences et les savoirs, il est celui qui distribue et clarifie les rôles pour que le plus grand nombre puisse participer ponctuellement ou plus durablement, modestement ou de manière plus intense à la vie de la copropriété. Les besoins en termes de formation ne sont pas de même nature. Il doit apprendre à lire un système d'acteurs, à définir des rôles, à valoriser les compétences disponibles, à mobiliser les copropriétaires qui viendront interpréter ces rôles selon leur sensibilité, à faire circuler l'information dans ce système d'acteurs etc.

38. ... et se déroulent parfois dans des locaux qui sont eux-mêmes très peu conviviaux.

* Hypothèse 3: construire des supports cognitifs et un argumentaire objectif

Il est nécessaire de disposer de supports cognitifs et de supports d'information de qualité pour sensibiliser les copropriétaires aux enjeux des travaux, pour partager une vision commune du projet, pour se projeter dans l'avenir ou pour faire du collectif. Il est, par ailleurs, nécessaire de construire un argumentaire reposant sur des données objectives pour convaincre les copropriétaires de la pertinence d'un projet et emporter ainsi la décision lors du vote en assemblée générale.

Rétrospectivement, cette hypothèse semble bien naïve. Elle suppose en filigrane que le processus de décision repose sur un choix rationnel qui conduirait les copropriétaires, après examen de différentes options, à choisir la meilleure d'entre-elles conformément à leurs intérêts propres ou aux intérêts de la copropriété. La théorie du choix rationnel se heurte à la complexité des processus de décision. **Le copropriétaire n'est pas un *homo economicus* capable d'analyser le monde pour maximiser son utilité.** Le processus de décision emprunte des chemins plus tortueux. Si certains copropriétaires peuvent se reconnaître dans cette vision utilitariste des agents économiques, pour la plupart d'entre-eux il faut aller chercher ailleurs les raisons d'un choix en faveur ou en défaveur d'un projet. D'autres critères de jugement entrent en ligne de compte. Et quand bien même seraient-ils capables de construire un choix « purement rationnel », l'élaboration de ces supports cognitifs, destinés à révéler le fonctionnement d'une copropriété pour éclairer la décision, demande un travail considérable qui paraît presque hors d'atteinte pour de non professionnels. La plupart des copropriétaires ne procèdent pas à un examen scrupuleux des points sur lesquels ils auront à se prononcer en assemblée générale. Un certain nombre d'entre-eux ne lit pas les documents transmis avant la réunion qui devraient leur permettre, en théorie, de se construire un point de vue avant l'assemblée générale. Nombreux sont ceux qui délèguent cette responsabilité au conseil syndical auquel ils accordent leur confiance. Donner sa confiance permet ainsi d'éviter un investissement cognitif trop lourd.

Implicitement, cette hypothèse laisse penser que la décision se construit sur la base d'éléments objectifs. Ces éléments ne sont pas absents de la démonstration ou de l'argumentaire, mais **des données très subjectives sont aussi mobilisées dans le débat.** L'expérience de la copropriété Gacet / Amsterdam / Tâge nous permet d'identifier quelques uns des arguments mobilisés par les opposants au projet. Ainsi, la peur de l'effondrement est un argument récurrent dans les discussions sur lequel certains copropriétaires s'appuient pour refuser le projet de surélévation. Les études techniques ne suffiront pas à lever cette crainte car elle relève de processus psychologiques plus complexes qui interrogent le rapport à l'habiter. Toucher à la structure du bâti, c'est pour certains copropriétaires toucher à leur intégrité physique et affective. Les travaux constituent une forme de chaos et d'agression qui sont alors jugés intolérables.

Par ailleurs, l'hypothèse laisse supposer qu'il est nécessaire d'élaborer une vision partagée du bâtiment, des enjeux, des scénarios possibles... pour faire du projet. La construction d'une vision partagée relève de la stratégie. **En copropriété, la démarche est plus « tactique » que « stratégique ». Elle s'ajuste en cheminant. Elle relève du « bricolage » au sens de Levis Strauss³⁹. Les leaders énergétiques développent rarement une pensée d'ingénieur.** Ils restent le plus souvent des « artisans »⁴⁰ (au sens de G. Simondon) immergés dans la réalité qu'ils cherchent à transformer. Le projet conserve ainsi une part de malentendu et une certaine indétermination.

L'enjeu n'est pas de réaliser une démonstration argumentée quant à la pertinence des travaux mais de socialiser les copropriétaires à une dynamique de projet et de les acculturer à l'hypothèse du changement. L'enjeu n'est pas de démontrer, supports pédagogiques à l'appui, la nécessité ou l'intérêt de réaliser des travaux, mais d'ouvrir les copropriétaires à des possibles. C'est tout le sens de la démarche conduite par Habitation Familiale. Le processus de sensibilisation et de socialisation à la démarche de projet est aussi importante que les supports (panneaux d'exposition...) qui permettront de présenter et de donner à voir les projets des équipes lauréates. Les membres de la commission « Ensemble, prenons de la hauteur » apprennent, à travers les rencontres et les échanges, à construire leur point de vue. C'est le rôle des intervenants que de les accompagner dans cette construction. Cet accompagnement passe là encore par la construction d'une relation de confiance. On mesure combien le processus est long, la confiance ne pouvant se gagner qu'en s'inscrivant dans la durée.

³⁹. Claude Levi-Strauss, La pensée sauvage, Paris : Plon, 1962.

⁴⁰. Gilbert Simondon, Du mode d'existence des objets techniques, Paris : Aubier, 1958.

Les supports cognitifs pour construire une vision partagée ne sont pourtant pas superflus. Ils peuvent avoir un intérêt pour mieux comprendre le système d'acteurs et le modèle politique de la copropriété. Ils ne cherchent pas à expliquer le fonctionnement technique de la copropriété mais son fonctionnement politique. De tels supports peuvent être utiles pour visualiser l'architecture de l'information montante et descendante (vecteurs et périodicité de diffusion de l'information). En effet, il est important de penser l'architecture informationnelle pour que chaque copropriétaire reçoive la même information sur la nature, le déroulé et l'évolution du projet.

Amélioration énergétique en copropriétés / Conclusion





POUR CONCLURE

En choisissant trois copropriétés qui ne souffrent pas d'impayés de charges, nous avons voulu « neutraliser » la variable financière si souvent mise en avant pour justifier l'absence de travaux d'amélioration énergétique en copropriétés. Nous ne nions pas, bien évidemment, l'importance de cette dimension, mais nous souhaitons insister sur d'autres points pour en rappeler l'importance.

Cette étude nous a conduit à rechercher les causes de l'acceptation ou du refus d'un projet d'amélioration énergétique en copropriété, non pas en interrogeant les agents, les comportements, les facteurs psychologiques, mais en questionnant la dynamique de l'action collective. C'est dans ce processus même que se situent les facteurs de réussite ou d'échec d'un projet. C'est ainsi largement en amont du projet que se fabriquent les conditions de son acceptation.

La copropriété n'est pas simplement une réalité juridique et technique. C'est aussi une réalité socio-technique. La dimension « sociale » ou socio-politique et la dimension technique sont étroitement imbriquées. La technique (un système de chauffage, un réseau d'eau chaude sanitaire, un ascenseur...) fait tenir ensemble des collectifs d'individus. Elle crée des formes de solidarité particulières. Le technique et le socio-politique sont ainsi indissociables car ils s'entrelacent comme les brins d'une molécule d'ADN. Le socio-politique n'est donc pas une réalité extérieure à la technique, il est présent dans chacun des choix techniques. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation sont par nature conflictuels car ils défont les compromis et les assemblages socio-techniques passés pour imaginer de nouvelles compositions.

Sans vouloir trouver des recettes, il semble pourtant qu'il existe un certain nombre de règles à respecter pour donner une chance à un projet d'amélioration énergétique en copropriétés.

- En premier lieu il convient de créer les conditions d'un climat de confiance. La copropriété se nourrit d'un idéal de démocratie participative. Les copropriétaires ne doivent pas avoir le sentiment d'être dépossédés de leurs prérogatives. Ils doivent au contraire pouvoir exercer pleinement leur souveraineté (soulignons toutefois que l'exercice de cette souveraineté, compte tenu du formalisme du processus de décision, est très relatif). Le volontarisme d'un leader énergétique trop dynamique peut venir heurter la sensibilité des copropriétaires.
- Un projet est par définition toujours mort-né⁴¹. Il suscite le rejet du plus grand nombre. Il est d'autant moins désirable qu'il est le plus souvent très flou quant à ses objectifs et imprécis quant à ses modalités de mise en œuvre, il prête donc le flan à la critique et entretient rumeurs, spéculations et dénonciations. On demande au porteur de projet de répondre à toutes les interrogations pour lever les incertitudes mais on l'accuse dans le même temps d'une absence de concertation, d'un manque de transparence ou de mépris de la souveraineté du syndicat de copropriétaires. Le projet est donc la cible de toutes les critiques. Ces critiques sont d'autant plus fortes lorsque qu'un « contentieux » existe entre le leader énergétique et quelques copropriétaires qui ne manqueront pas de lui rappeler que seule l'assemblée générale est dépositaire de la souveraineté. Le projet doit donc agréger autour de lui des sympathisants ou des alliés qui vont participer à sa co-construction. Le leader énergétique ne peut cependant pas se montrer stratège, c'est-à-dire rechercher des alliances à l'intérieur de la copropriété, car sa démarche peut alors être perçue comme une manœuvre qui nourrit des ambitions ou des intérêts cachés.

41. Bruno Latour, *Aramis ou l'amour des techniques*, Paris : Seuil, 1992.

- L'annonce d'un projet est suivie d'une période de vive émotion durant laquelle les rumeurs les plus folles peuvent circuler. Le leader énergétique (généralement propriétaire occupant) est en première ligne. Pour faire face à ce trop plein d'émotion, il convient de mettre en place des espaces de discussion et une méthodologie de conduite de projet. La finalité de ces espaces n'est pas de convaincre les copropriétaires de la pertinence d'un projet en argumentant, chiffres à l'appui, sur son bien-fondé, mais de leur permettre de s'approprier le projet, c'est-à-dire de se projeter vers un futur commun différent. Ces espaces de discussion doivent permettre d'ouvrir les copropriétaires sur des possibles en termes architecturaux, techniques, sociologiques... qu'ils n'avaient pas imaginés. Ce travail d'ouverture ne peut se faire qu'en mobilisant des tiers professionnels pour sortir les copropriétaires de l'entre-soi domestique. Ces tiers ont vocation à esquisser des pistes ou suggérer des évolutions possibles. Ce faisant, ils opèrent un travail de partition des rôles entre maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage. Ils s'installent en « sachants » et replacent les copropriétaires dans leur rôle de maîtres d'ouvrage. Ils reconnaissent ainsi la souveraineté du syndicat de copropriétaires et la subordination du technique au politique qu'ils représentent.
- Le leader énergétique est ainsi un animateur dont le rôle est de permettre la mise en place de ce processus. Mais le succès d'une telle démarche repose aussi sur la capacité du leader énergétique à structurer le conseil syndical. Nous l'avons vu, le modèle politique du conseil syndical peut nuire à la conduite d'un projet. Un conseil syndical qui ne serait qu'une confédération de cage d'escalier se heurtera aux intérêts partisans de chacun de ses représentants.
- Il est important de rappeler le rôle central des acteurs locaux. Ces acteurs investis sur la question constituent des ressources pour les leaders énergétiques qui progressivement structurent leur démarche. Ces acteurs permettent par ailleurs aux leaders énergétiques de sortir du tête-à-tête avec les copropriétaires pour prendre la distance nécessaire à l'élaboration d'un projet. Mais la légitimité acquise par la fréquentation des professionnels ne peut cependant suffire à construire la capacité à intervenir du leader énergétique qui doit construire en interne sa légitimité domestique.
- La « professionnalisation » des leaders énergétiques est nécessaire si par professionnalisation nous entendons capacité à faire avec et capacité à mobiliser les copropriétaires autour d'un projet. Le programme de formation à destination des copropriétaires, imaginé dans le cadre de cette recherche, va dans ce sens. A travers ce programme de formation, il s'agit de faire naître un leader-énergétique-animateur, c'est-à-dire un leader qui sait mettre son leadership au service de la mobilisation des copropriétaires.
- Les supports d'information et les supports cognitifs que nous avons jugés nécessaires pour convaincre les copropriétaires et emporter la décision ne nous semblent pas être l'outil indispensable que nous avons imaginé. La décision ne relève pas d'abord d'un choix rationnel (au sens de la théorie utilitariste) mais d'une capacité à faire tenir ensemble des propriétaires aux intérêts, aux aspirations, aux trajectoires différents. Le leader énergétique par la confiance qu'il inspire et par la légitimité qu'il a pu acquérir en interne et en externe constitue ce pivot autour duquel s'agrègent des intérêts, aspirations, trajectoires différents.

MANA

Manufacture anthropologique

14, rue René Godest
35400 Saint-Malo

02 23 18 30 23
06 806 337 62

ici.mana@orange.fr



www.manafactory.fr