

Philippe Alluin, fondateur de ReeZome

Rénovation énergétique des copropriétés : convaincre chacun de son intérêt à s'engager dans une démarche vertueuse

Créé en 2009, ReeZome réalise des missions d'ingénierie générale ou spécialisées et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le domaine de la rénovation énergétique des bâtiments, notamment des copropriétés avec un département spécifique en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). En 2019, ReeZome a reçu le Trophée CoachCopro de l'Agence parisienne du climat et le grand prix Rénovation durable Green Solutions Awards de Construction 21. Son fondateur Philippe Alluin, ingénieur et architecte, revient pour nous sur les difficultés posées en copropriété.



planète bâtiment – Pourriez-vous, s'il vous plaît, rappeler les enjeux de la rénovation énergétique des copropriétés ?

Philippe Alluin – C'est un lieu commun : la consommation énergétique des bâtiments d'habitation est très importante, surtout l'habitat individuel. Deux raisons à cela : un ratio surface/enveloppe sur surface habitable très défavorable, et un parc essentiellement constitué à partir des années 1970, lorsque la politique nationale a arrêté la construction à grande échelle des logements collectifs.

Précisez-nous le lien avec les copropriétés ?

La politique technique des pouvoirs publics est inspirée, en grande partie, du logement individuel, se focalisant avant tout sur le propriétaire et oubliant les copropriétés. D'où un manque d'efficacité. L'enjeu est de taille : le parc de copropriétés est massivement énergivore, mais plus difficile à traiter, notamment en raison du nombre de décideurs qui rend le processus plus complexe.

Le constat est-il que l'on n'y arrive pas ?

On s'éloigne même du but ! L'État avait mis en place des agences locales de l'énergie et du climat sur le territoire (Alec) en impliquant les collectivités locales. Une sensibilisation à grand renfort de campagnes de communication qui avait permis une première étape de prise de conscience. Les effets ont été positifs. Sans oublier les premiers dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, plutôt incitatifs. Problème : l'État a voulu aller trop vite sans mettre les moyens correspondants. Dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte, il a fixé un objectif de 500 000 rénovations par an, malgré l'avis des professionnels... un objectif utopique. Mais l'État poursuit dans cette voie. Résultat : un effet rebond de ces campagnes, et, au final, personne ne fait. L'Ademe elle-même constate que la massification n'est pas pour demain. Je pense que nous n'allons pas dans le bon sens.



← Copropriété de 400 logements du parc d'Ardenay à Palaiseau (91) : rénovation énergétique permettant de retrouver la qualité architecturale d'origine, tout en employant des techniques innovantes (insufflation d'isolants dans les vides de construction, matelas d'aérogel pour réduire les surépaisseurs). Consommations réduites de 40 %.

Pourquoi ?

Par exemple, qu'un ministre soit plus volontaire qu'un autre, et l'on assiste à une bataille interministérielle dans laquelle chacun essaye de faire valoir son point de vue... Et, bien souvent, la montagne accouche d'une souris ou d'une bêtise, comme le durcissement de la loi de 1965 pour le vote des travaux sur la rénovation énergétique : soit, l'an passé, la majorité relative des copropriétaires avec l'article 24, et, plus récemment, la majorité absolue avec l'article 25 ! Beaucoup d'arbitrages se font encore sous la pression des lobbies et non selon une réalité de terrain.

Les nouveaux dispositifs d'aide peuvent-ils permettre de débloquer la situation ?

Les aides à la rénovation énergétique se sont réduites parce que les arbitrages de Bercy raisonnent en masse d'argent consacrée à ces actions et décident de les diminuer progressivement. En amalgamant le CITE avec les aides de l'Anah, laquelle gère le tout, on réduit la masse. De même, les aides de celle-ci dédiées aux personnes modestes et très modestes fonctionnent bien en habitat individuel, mais posent problème en copropriété – notamment les effets de seuil. Prenez deux ménages sur un même palier dans un appartement identique : à 500 euros près de revenu annuel, l'un sera subventionné à 70 %, l'autre n'aura rien. Comment voulez-vous ne pas

diviser ? Le CITE, une mesure indépendante des revenus, donnait un petit avantage fiscal, symbolique, mais important pour les ménages. C'est fini, donc division là encore. Même si certains, plus aisés, sont en mesure de payer, ça ne marche pas au sein d'un même immeuble et d'une copropriété. Il est aussi assez symptomatique qu'aucune aide financière ni mesure incitative ne soient consenties au syndic des copropriétaires, alors qu'il est le maître d'ouvrage.

Selon vous, la gestion devrait être assurée par le syndic plutôt que par les copropriétaires ?

Pas vraiment. Il y a une grande défiance des copropriétaires vis-à-vis des syndics : le bon syndic n'est jamais celui que l'on a ! Mais il incarne une personne morale. Il aurait donc fallu adapter les aides à la personne en fonction de cette collectivité et non de chacun. Cela montre que les pouvoirs publics n'ont toujours pas compris la spécificité de la copropriété dans son mécanisme même. Le syndicat repose sur un principe de démocratie directe où chacun a une voix. L'objectif est d'accorder les gens sur un projet commun, or la copropriété est hétérogène : propriétaires, bailleurs, riches, pauvres... Il faut convaincre chacun de son intérêt à s'engager dans une démarche vertueuse. Ce qui demande du temps de dialogue et d'information ; en face, les copropriétaires pensent coûts de tra-

« Il est symptomatique qu'aucune aide financière ni mesure incitative ne soient consenties au syndic des copropriétaires, alors qu'il est le maître d'ouvrage. »



↑ Copropriété route de la Reine à Boulogne- Billancourt (92) : rénovation énergétique BBC et valorisation architecturale comprenant une nouvelle façade bioclimatique intégrant un dispositif de stores motorisés et une toiture-terrasse aménagée pour les activités d'agriculture urbaine. Consommations réduites de 55%. Trophée CoachCopro Agence Parisienne du climat 2019.

« La rénovation énergétique d'une copropriété est une opération immobilière, ce qui signifie un programme, un financement, l'intervention de plusieurs corps d'état. »

vaux et attendent toujours trop longtemps. D'où des coûts plus élevés que si les copropriétés avaient été entretenues. Autres explications à l'échec constaté : avoir cru, en 2012, que le simple fait de rendre l'audit énergétique obligatoire en copropriétés allait les engager naturellement dans un cercle vertueux de rénovation énergétique. Si la plupart se sont acquittées de cette obligation réglementaire – au moins cher possible –, elles ont aussi mis de côté cet audit et se réveillent des années plus tard, expliquant ne pas savoir quelles suites lui donner.

C'est donc inextricable ?

Non, cela peut aussi être un avantage. Dans le cas d'un ravalement de façade, il y a toute une pédagogie à mettre en place pour expliquer aux copropriétaires l'avantage de mettre un peu plus d'argent pour transformer un simple ravalement en rénovation énergétique. Et, surtout, leur expliquer que le coût de la rénovation énergétique n'est pas le total des travaux, mais le surcoût qu'il aurait fallu ajouter parce que le patrimoine n'a pas été entretenu.

Et les professionnels dans cet ensemble ?

Il y a les ingénieries, les prestataires d'étude, et, là, on hérite d'un grave sujet qui dépasse la copropriété : c'est le schisme, très français, entre architectes et ingénieurs.

Deuxième particularité : la voix royale de nos métiers reste la construction neuve. La rénovation n'est pas enseignée, et les professionnels ont peu de culture constructive de l'existant. Techniquement, c'est problématique car rénover un bâtiment implique de comprendre comment il a été construit, de déceler et d'expliquer ses pathologies, que l'on soit architecte ou ingénieur.

Troisième écueil : les trente années de maîtrise d'ouvrage publique qui ont « déformé » les professionnels. On sait maintenant qu'ils sont très mal préparés aux nouveaux marchés, où les règles de dévolution de la commande sont complètement différentes. Un professionnel préférera travailler avec un client bailleur social ou propriétaire immobilier qu'avec une copropriété, source de complications.

La rénovation énergétique d'une copropriété est une opération immobilière, ce qui signifie un programme, un financement, l'intervention de plusieurs corps d'état... Or les entreprises intervenantes sont soit dans le ravalement (avec des techniques simples), soit dans l'entretien de systèmes. Elles ne font pas de travaux complexes. Donc les professionnels ne sont pas préparés.

Alors, comment s'y prendre ?

En abordant la question sous un angle pluridisciplinaire. L'objectif est de faire émerger un consensus en répondant à toutes les interrogations. Il s'agit d'entrer dans une stratégie de participation dans la conduite de projet, voire de co-conception avec de l'analyse, de l'accompagnement, de l'expertise. Et ce afin de donner aux copropriétaires une vision de qualité et de les amener en assemblée générale à retenir un programme qui fera consensus. Nous sommes loin des « scénarios » réducteurs que l'Ademe avait imposés dans les audits énergétiques et qui n'ont jamais fonctionné.

C'est un processus de programmation générative. Le programme que choisit le copropriétaire est mis en forme au fur et à mesure de l'avancement des études. Plus on avance, plus on mesure les conséquences, ce qui implique des arbitrages afin que la copropriété choisisse non pas un projet, mais un programme de travaux. Par rapport à nos anciens métiers, l'objectif premier est, ici, d'arrêter un programme. Mais, pour le finaliser, les études menées doivent être suffisamment abouties pour s'assurer que l'on est capable de le réaliser. Nous avons donc besoin de professionnels.

En fait, c'est presque un projet participatif ?

Absolument. Selon moi, c'est la seule manière en copropriété de réaliser des opérations consistantes et intéressantes. Et pour aller plus loin encore, ces types de projets participatifs sont précurseurs d'une évolution sociétale. Mais nos conduites sont encore très figées, et nous sommes très en retard par rapport à nos voisins suisses, autrichiens, allemands. ♦

Propos recueillis par Stéphane Miget