

# La rénovation énergétique par la copropriété et son syndic

## *Le contexte*

Une copropriété n'est pas une entreprise mais une construction juridique regroupant des copropriétaires avec leur conseil syndical et un syndic. C'est en partie pour cette raison que la rénovation énergétique d'une copropriété, qui relève du domaine industriel, est difficile à mettre en œuvre. En attendant que la société ait pris ses marques, les membres d'un conseil syndical ont bien du mal et les choses avancent lentement. Cela prend en effet du temps pour expliquer, se faire comprendre, s'entendre sur la description du besoin et sur la définition d'objectifs énergétiques raisonnables. Pour y parvenir les membres du CS doivent avoir une volonté collective et c'est seulement lorsque se sont mis d'accord entre eux que le conseil syndical peut espérer mobiliser le syndic et par la suite l'ensemble des copropriétaires au projet d'économies d'énergie. Comme on le voit le chemin est long et les écueils nombreux. Les projets dits « novateurs » comme le chauffage thermodynamique par pompe à chaleur pourtant connu et reconnu depuis environ 30 ans sont encore plus longs à se mettre en place donnant raison à l'adage bien connu *"Nul n'est prophète en son pays"*.

On ne peut, en raison de l'urgence de la transition énergétique et notre souhait d'améliorer notre pouvoir d'achat, que regretter la lenteur de ce processus. On peut aussi le regretter pour la balance économique de la France. On peut légitimement craindre que ce ne soit pas « *l'audit énergétique réglementaire obligatoire et payant (décret du 27 janvier 2012)* » même en mode entendu qui va changer radicalement les choses. Pas même le discours des fédérations nationales telles que la FNAIM ou de l'UNIS en faveur des économies d'énergie, ni la comparaison du montant des charges ramenées au m<sup>2</sup> habitable lancé par l'ARC pour évaluer le syndic ou la copropriété la plus vertueuse. Dans la pratique « *le citoyen moyen ne veut plus payer pour être informé* ». Il attend que la société mette en place pour lui un système finalisé et il ne veut plus s'impliquer dans la lecture de documents payants et complexes lui expliquant ce qu'il doit faire ou ne pas faire. Même quand ces documents sont gratuits il lui arrive souvent de ne pas les lire

## *Le syndic dans le contexte*

On se trouve en face d'un « trio » formé par le « *syndicat des copropriétaires* » avec son « conseil syndical » et le « *syndic* ». Le « *syndic* » de copropriété n'est pas l'élément moteur orientant la copropriété vers les économies d'énergie. Il a peut-être en cela quelques excuses, n'étant ni thermicien ni technicien il n'est pas en adéquation avec le caractère industriel d'une rénovation énergétique. Les « *syndics* » de copropriété sont en effet avant tout des juristes et des comptables rémunérés par le "*syndicat des copropriétaires*" et ils n'ont pas les compétences techniques sauf exception ni le temps nécessaires pour piloter un projet de rénovation énergétique. La plupart du temps en sous-effectif et débordés de travail, ils n'ont parfois même pas le temps de s'occuper des affaires courantes de la copropriété et ils ne font malheureusement, faute de temps et de logiciels adaptés, de comptabilité analytique. Ceci alors que cette prestation devrait pourtant rentrer dans leurs attributions. Comment les syndics pourraient-ils dans ces conditions piloter valablement une rénovation énergétique qui demande un énorme travail de préparation en amont du vote en AG. Ceci alors même qu'ils sont rémunérés seulement si les travaux sont votés au titre de l'inspection des travaux en cours de réalisation. Pour cette raison leur intérêt est de tenter

de faire procéder à la réalisation alors que l'étude préalable n'est pas finalisée, voire même inexistante, conduisant à l'échec de la rénovation et à ce que le sociologue Mr *Brisepierre* nomme "*l'effet rebond*". Comme on le voit, il faut revoir notre modèle économique de telle sorte que les intérêts du « *syndicat des copropriétaires* » et de son CS ne soient pas opposés avec ceux du « *syndic* ». Il est important que le politique trouve une voie qui préserve les intérêts de chaque partie en cause\*. Actuellement, les services que le « *syndic* » rend à la copropriété sont en pratique limités aux aspects juridiques et comptables. Ayant la vue sur plusieurs copropriétés simultanément, il pourrait à partir des données comptables aider plus efficacement le conseil syndical de son expérience mais il ne le fait généralement pas. Depuis environ 15 ans les syndicats ont pratiquement abandonné la partie technique. Il y a bien quelques propriétés copropriétés qui avancent sur le sujet grâce à l'engagement d'un copropriétaire bénévole qui constitue le moteur de la rénovation mais ce n'est pas monnaie courante. On pourrait les désigner par l'expression de « *leader énergétique* ». Compensant les défaillances du syndic ces "*leaders énergétiques*" sont en pratique des copropriétaires qui incarnent le projet de rénovation aux yeux des copropriétaires qui ne sont d'ailleurs pas toujours disposés à les entendre, estimant que le syndic doit jouer son rôle de *tuteur* et prendre en main cette charge cette partie alors qu'il n'a ni le temps ni les connaissances de le faire. Il y a deux choses importantes à prendre en compte sur ces « *leaders* ».

- La première c'est que l'on n'en trouvera pas beaucoup dans les 15 millions de copropriétés à rénover. Ils ont des convictions écologiques et évitent de les afficher publiquement. Ils disposent de compétences, notamment techniques et le fait que les syndicats souhaitent se positionner comme eux en « *maître d'œuvre* » ne les aident pas à s'approprier le sujet.

- La seconde remarque sur les « *leaders* » est que la copropriété étant un collectif qui se vit comme une démocratie, cela ne mène à rien s'ils agissent seul. Pour pouvoir agir, le *leader* doit donc parvenir à enrôler chacun des membres du Conseil Syndical, en répartissant au mieux les tâches vers chacun d'eux. Ce sont ensuite les membres du CS qui transmettront leurs compétences propres vers leurs voisins de palier en espérant qu'ils soient entendus et crus. Comme on le voit il faut consacrer beaucoup de temps et d'effort avant de passer à la phase réalisation de la rénovation énergétique. C'est la raison pour laquelle il faut échelonner le projet de rénovation en plusieurs étapes. Il peut arriver que dans certaines copropriétés, la situation de blocage soit telle que la rénovation énergétique doive passer d'abord par un renouvellement du Conseil Syndical, voire même par le remplacement du syndic.

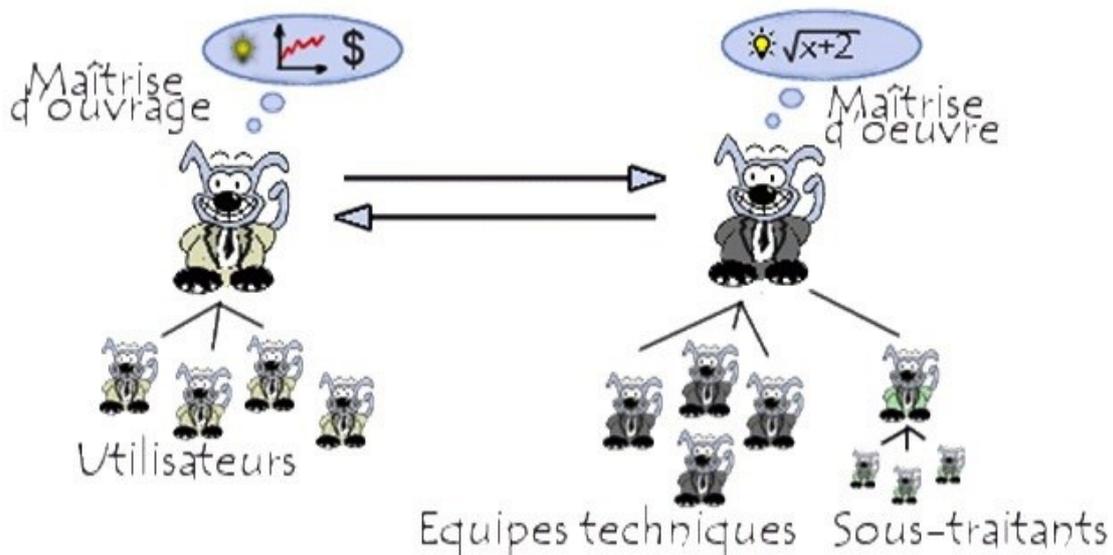
### *Le trio syndicat des copropriétaires – syndic - CS*

La mauvaise cohabitation entre parties communes et privatives, entre chauffage individuel et collectif, ainsi que la difficulté qu'a un citoyen lambda à appréhender les problèmes en raison du manque de coordination entre le politique et le législateur, entre les acteurs internes et externes à la copropriété fait qu'ils ont bien du mal à se comprendre les uns les autres. De toute évidence, la tâche du TRIO formé par le SYNDICAT- SYNDIC - CS n'est pas simple. Si un nouveau métier devait malgré tout être créé pour faciliter l'émergence d'une transition énergétique dans les copropriétés les mots "*communication*", "*médiation*" et « *formation* » ne peuvent être ignorés plus longtemps.

*\*Peut être en finançant totalement les frais d'étude au titre de l'aide fiscale en minorant d'autant les autres aides ( Crédit d'impôt, CEE, fond chaleur renouvelable, aide aux banques pour le PTZ)*

## Rôle du « Maître d'ouvrage »

Lorsque le syndic est retenu comme « *maître d'ouvrage* » il est le commanditaire et non le propriétaire des biens associés au projet. Il est celui qui pourrait établir le cahier des charges en fonction des objectifs fixés par le conseil syndical, ce qu'il ne fait généralement pas faute de temps et par le fait qu'il n'est pas rémunéré pour effectuer ce genre de travail. Il délègue le plus souvent cette tâche à l'*Auditeur* qui effectue un travail préparatoire qui peut être utile par la suite au Maître d'œuvre. Ce travail préparatoire peut comprendre l'établissement de devis afin de s'assurer que le budget fixé par la copropriété est réaliste compte tenu des objectifs à atteindre, le calendrier prévisionnel ainsi que le montage financier. Pour réaliser son projet, le maître d'ouvrage fait appel par la suite à un maître d'œuvre ou se fait aider d'une *maîtrise d'ouvrage* déléguée\*. Donneur d'ordre, le Maître d'ouvrage suit le projet durant toute sa réalisation, il est le dernier à intervenir si besoin lors de la réception, puisqu'il en est à la fois le pilote et le commanditaire. Le terme de « maître d'ouvrage » est surtout employé dans l'univers de la construction, même s'il a tendance à s'étendre à d'autres domaines.



## Rôle du « Maître d'œuvre »

Le maître d'œuvre désigne les constructeurs qui vont prendre en charge la réalisation du projet. Il est garant du respect du *contrat de performance* établi lors des négociations. Il est chargé de la conception puis de la conduite opérationnelle des travaux. Sélectionné et rémunéré directement (ou indirectement) par le maître d'ouvrage, il est celui qui sélectionne, en accord avec le maître d'ouvrage, les compagnies sous-traitantes réalisant les différents sous-ensembles du projet. Il est aussi celui qui exécute la passation des marchés associés au projet pour le compte du maître d'ouvrage et du syndicat des copropriétaires propriétaires des biens. Les sous-traitants ne reçoivent en principe que des instructions émanant du maître d'œuvre, le maître d'ouvrage ayant seulement un "droit de regard" sur leur façon de travailler.

## IMPORTANT

En tant que propriétaire des biens, c'est en toute logique le "*syndicat des copropriétaires*" conseillé par le CS a qui devrait revenir la décision de choisir son « *maître d'ouvrage* ».

La confiance que le "*syndicat des copropriétaires*" accorde à son syndic est donc essentielle. Cette confiance ne peut en pratique s'établir que si

- Les objectifs de performances fixés par le CS sont raisonnables
- Le choix fait par le syndic en ce qui concerne l'*auditeur* est adapté aux objectifs à atteindre.

Le *Maître d'ouvrage* n'ayant pas la plupart du temps l'expérience « métier » nécessaire au pilotage du projet est assisté par l'*Auditeur* en charge d'établir « *l'audit collectif* »

Il peut faire appel à une « *maîtrise d'ouvrage déléguée* » qui peut par exemple être le CS si la confiance s'établit. On parle ainsi d'assistance à maîtrise d'ouvrage (notée AMO).

L'AMO peut aussi servir d'interface entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage afin d'aider ce dernier à respecter les objectifs et de vérifier auprès du *maître d'œuvre* si l'objectif est techniquement réalisable. La maîtrise d'ouvrage déléguée ne se substitue pas pour autant à la maîtrise d'ouvrage et n'a donc pas de responsabilité directe comme celle du *maître d'œuvre*. Le Maître d'œuvre a en effet obligation de résultat dans la mesure où il doit respecter le cahier des charges et par conséquent les besoins, le budget, le calendrier prévisionnel ainsi que les objectifs à atteindre en termes de performance.

### *Abréviation*

Pour éviter les confusions dans l'établissement du cahier des charges et des dossiers ne pas utiliser d'abréviation pour le « *maître d'œuvre* » et le « *maître d'ouvrage* » ou les définir clairement au début du contrat. Par exemple **MOE** pour le « *maître d'œuvre* » et **MOA** pour le « *maître d'ouvrage* »