

RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

LE POINT SUR LE DISPOSITIF MA PRIME RENOV

Les aspects financiers du dispositif incitent à la prudence

Ma Prime Rénov est en vigueur depuis le 1er janvier 2020. Ce nouveau dispositif est doté d'un budget bien inférieur à ce que l'Etat consacrait à la rénovation énergétique des logements jusqu'en 2019, quand bien même on y ajoute les 2 milliards d'euros provenant du Plan de relance¹. La masse étant inférieure, les opérateurs sur le terrain auront du mal à faire plus avec moins.

Concernant les règles techniques, de nombreux dysfonctionnements et effets pervers ont été relevés par les professionnels, ce qui a conduit l'administration à modifier les conditions d'attribution à deux reprises depuis sa mise en place. Elles le seront à nouveau une troisième fois en fin d'année par l'ANAH notamment sur la question des ménages Très modestes et Modestes qui sont pour l'instant les grands perdants.

Les simulations que nous avons pu faire sur les cas réels (travaux effectués ou en cours) comparées aux anciens dispositifs, montrent des disparités qui pourront accentuer la division des copropriétaires, certains étant beaucoup plus avantagés, d'autres bien moins.

Malgré une campagne d'information officielle inédite, tendant à convaincre que les aides n'ont jamais été aussi fortes et que chacun y a droit (informations reprises dans la plupart des médias), il nous faut être prudents sur le terrain pour éviter les déceptions et les effets rebond comme a pu le voir par le passé.

Les évolutions de la doctrine officielle

L'Etat a enfin pris conscience que les aides au coup par coup n'avaient pas eu l'effet espéré, et a réorienté les aides vers des actions globales ayant un effet sensible sur les économies d'énergie.

Une autre évolution notable est celle de l'organisation des acteurs : jusqu'ici, l'administration n'avait comme référence que la notion de « maîtrise d'œuvre », issue de la culture française du groupement rassemblant les compétences nécessaires à la réalisation des études. En réalité, ce processus n'est pas adapté à la rénovation énergétique en copropriété : ce qu'attend le copropriétaire n'est pas un « projet » au sens où l'entendent les architectes et les ingénieurs. Il souhaite être accompagné dans ses réflexions qui conduiront à définir un programme de travaux et un budget qui lui conviendront, et ce de manière indépendante des futurs prestataires et entreprises. L'Etat pensait que les Agences

¹ [http://www.reezome.com/wa_files/le%20monde_\(1\).pdf](http://www.reezome.com/wa_files/le%20monde_(1).pdf)

Locales de l'Energie joueraient ce rôle, mais en réalité, ces structures ne peuvent faire que de l'information.

Très récemment, la doctrine a donc évolué sensiblement : les dernières modifications des règles d'attribution des aides Ma Prime Rénov précisent clairement que l'aide au syndicat des copropriétaires ne pourra être attribuée qu'à condition qu'une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ait été mise en place.

Cette mission d'AMO doit être indépendante de la maîtrise d'œuvre et des marchés de travaux. Plus même, cette mission est finançable par le dispositif Ma Prime Rénov. Là encore, nous rejoignons nos pays voisins qui l'avaient déjà imposé, avec le succès que l'on sait.

Ces deux récentes évolutions de la doctrine française (incitation à la rénovation globale et recours obligatoire à un AMO) rejoignent les recommandations du Haut Conseil pour le Climat, qui en avait constaté l'efficacité notamment en Allemagne ².

Compte tenu de notre expérience de terrain, il est probable que ces réorientations permettront un réel décollage de la rénovation énergétique en copropriété.

Encore faut-il y ajouter deux précisions :

- l'AMO doit réunir les compétences spécifiques aux rénovations énergétiques en copropriété : juridiques, financières et techniques, mais aussi celles qui permettent de conduire un projet, en mode participatif, incontournable en matière de copropriété
- une rénovation globale engage le plus souvent des enjeux en matière d'architecture : elle est un réel défi envers les bâtiments reconnus comme ayant une valeur architecturale, qu'il faut savoir préserver, et en même temps, elle constitue une occasion d'architecture permettant de requalifier ceux qui en sont dépourvus. L'AMO, sur qui repose l'identification des compétences appropriées à l'opération (architectes, ingénieurs) a sur ce sujet un rôle central. Dans notre pays où l'architecture est (encore) d'intérêt général, l'AMO est le garant de la réussite de ces opérations, y compris dans leur dimension architecturale.

Philippe Alluin

Ingénieur-architecte, fondateur du Réseau d'ingénieries pour l'architecture et le développement durable ReeZOME

² https://www.linkedin.com/posts/philippe-alluin_raeznovationsaeznergaeztiques-copropriaeztaez-activity-6737358815626330112-6HzI

www.reezome.com

143, avenue Jean-Baptiste Clément 92100 Boulogne-Billancourt
Tél.: 01 41 31 51 50 Courriel: info@reezome.com
Tél. service comptabilité : 01 46 04 70 44
ReeZOME SARL au capital de 30.000 Euros - TVA / SIRET (FR33)518 392 063 00013

