

RÉNOVATION THERMIQUE Conseils aux copropriétés

Facilitateur de projets

Face à la complexité des dossiers ainsi qu'aux frais à engager, beaucoup de copropriétés peinent à mener à bien un projet de rénovation thermique. L'accompagnement par un assistant au maître d'ouvrage comme Bernard Braun facilite les projets.

DEPUIS PLUS D'UN AN, les copropriétaires occupants d'un immeuble de huit logements à Ostwald cherchent à faire isoler leur bâtiment par l'extérieur à l'occasion d'une rénovation de façade. Malheureusement, leur syndic professionnel traîne les pieds, au point que le devis initial, indispensable pour obtenir des prêts, n'est plus valide. Aucun dossier n'ayant été monté, certains copropriétaires peu fortunés hésitent à engager les frais, faute d'avoir des garanties sur les aides possibles et les retours sur investissement. Le dossier est bloqué et le casse-tête se double d'un gouffre financier en termes de chauffage.

« C'est typique », remarque Bernard Braun, conseil en rénovation énergétique et thermique contacté en désespoir de cause par les copropriétaires grelottant dans leurs appartements. « Les syndicats sont pour la plupart démunis et perdus dans ce maquis de réglementation et d'aides à la rénovation thermique. Il y a en plus une multiplicité de dossiers à monter et tellement de critères à respecter que les syndicats de copropriété ne peuvent plus gérer ça. Ils ont besoin d'être assistés. »

Bernard Braun s'est justement lancé dans l'assistance au maître d'ouvrage (AMO) en ouvrant un cabinet BBC et propose ses services aux copropriétés : « avec les gains de temps, d'énergie et l'optimisation des aides que je peux apporter, les copropriétés sont largement gagnantes au final. »

Réalisation exemplaire

Il sait de quoi il parle, lui qui en tant que syndic bénévole d'une série d'immeubles de 160 logements, à Lingolsheim, a géré une rénovation thermique et énergétique tellement exemplaire qu'elle figure dans les fiches projets du programme Climaxion de la Ré-



Bernard Braun a mis à profit son expérience de syndic bénévole des immeubles La Bruche à Lingolsheim pour devenir consultant en rénovation de copropriétés. PHOTO DNA - MICHEL FRISON

gion et de l'ADEME.

Les immeubles avaient été construits dans la fin des années 1960 et un audit énergétique subventionné par la Région avait confirmé sans surprise qu'ils étaient des passoires thermiques. « Il a bien sûr fallu faire un gros travail pédagogique et convaincre les copropriétaires de l'intérêt économique du projet. » Avec notamment le soutien de la Région et les conseils de l'association Alter Alsace Énergie (membre du réseau Espaces Info Énergie), Bernard Braun calcule le montant des économies d'énergie à attendre, négocie les aides financières collectives comme individuelles.

Optimisation maximale

Crédit d'impôt, certificats d'économie d'énergie (CEE), aides régionales, primes de l'ANAH, éco-prêts à taux zéro, prêt copro, tout est passé au crible et optimisé. Tandis qu'un architecte s'occupe des solutions techniques les mieux adaptées, lui décroche une énorme subvention de la Région, lance un appel d'offres au niveau national pour vendre les CEE au plus offrant, négocie lui-même les éco-prêts pour le compte des copropriétaires. Au final, sur les 2,5 millions d'euros de travaux de rénovation, près de la moitié est subventionnée. Et les 50 % d'économie d'énergie après la réalisation des travaux en 2013 permettent un retour sur investissement

sur 10-12 ans.

À la faveur de cette expérience, Bernard Braun a beaucoup appris, tant et si bien que le temps de sa retraite professionnelle venu, il a monté une petite entreprise de conseil. Avec le coup d'accélérateur que le gouvernement veut donner aux rénovations énergétiques, les changements attendus dans le régime des aides ainsi que le projet de bonus-malus pour les performances énergétiques des logements, le métier est incontestablement dans l'air du temps. Il vient de gérer deux dossiers, dans lesquels l'optimisation des aides qu'il a apportée a couvert le coût de son travail.

Contacté récemment par la copropriété dans l'impasse à Ostwald, il a proposé une première réunion d'information gratuite. Photo thermique de l'immeuble et projet de plan de financement à l'appui, il espère convaincre le syndic que l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment reste le meilleur moyen d'économiser de l'argent et d'apporter sa pierre à la transition énergétique. ■

SIMONE WEHRUNG

» BBC (Bernard Braun Consulting), www.bbc-alsace.fr. Il existe trois autres AMO privés en Alsace : CGPI à Fessenheim, SPL à Mulhouse et Soliha à Strasbourg.

ACCOMPAGNEMENT OU AMO PRIVÉE ?

En Alsace, deux postes ont été créés à la FNAIM Grand Est (pour le compte également de l'UNIS et le SNPI) pour accompagner les copropriétés dans leurs projets de rénovation thermique avec des financements ADEME et Région pour un permanent et Eurémétropole de Strasbourg pour le deuxième. De manière générale, « si le questionnement est à l'initiative d'un syndic professionnel, il s'adressera à la FNAIM, explique Lætitia Lecouturier, éco-conseillère, chargée de mission transition énergétique en copropriété sur le Grand Est. Les projets portés par un syndic bénévole sont fléchés Espaces Info Énergie » (Alter Alsace Énergie à Strasbourg, Alme à Mulhouse). L'accompagnement consiste en une aide au choix du maître d'œuvre, au montage financier et au calcul du reste à charge pour que l'AG des copropriétaires puisse décider en connaissance de cause.

L'accompagnement est gratuit mais à la différence des AMO privées, il reste à l'échelle collective et ne s'occupe pas du montage individuel des dossiers (demande de prêts à taux zéro, intégration du crédit d'impôt, etc.). Les missions d'AMO privées sont subventionnées par la Région et l'ADEME (à 70 % dans le cadre du programme Climaxion) ou par l'ANAH selon des cahiers des charges bien précis.