

CORE

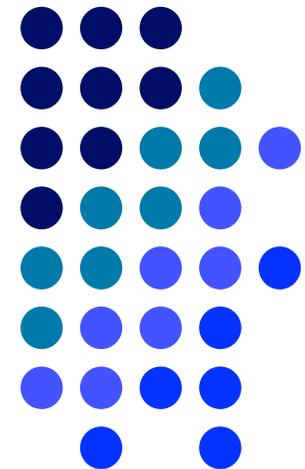
Copropriétés à Rennes

Amélioration énergétique en copropriétés.

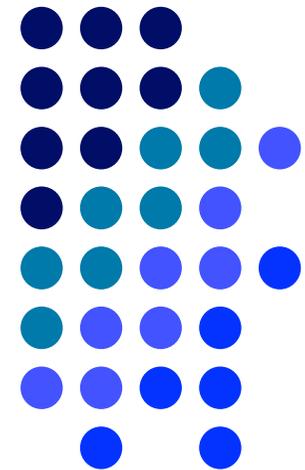
Les leviers pour déclencher les travaux

Séminaire PREBAT – PUCA – ANAH : 12 juin 2013

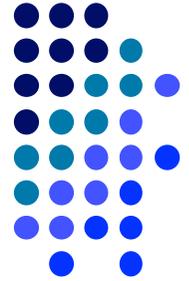
Stéphane Chevrier



Problématique



MANA
Manufacture Anthropologique



Problématique et hypothèses

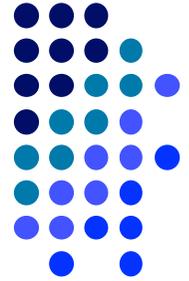
Un projet :

- Questionne le collectif des copropriétaires
- Interroge le passé et l'avenir de la copropriété
- Met à l'épreuve des formes de solidarité socio-techniques

Les freins aux projets de rénovation sont aussi à rechercher :

- Dans l'histoire de la copropriété
- Dans les dispositifs et réseaux socio-techniques
- Dans la dynamique des jeux d'acteurs (différentes échelles)
- Dans la dynamique de construction des projets et de la décision

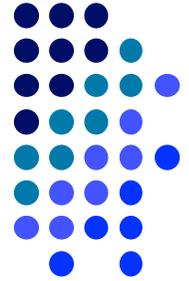
Formation et « professionnalisation » des conseils syndicaux



- Le conseil syndical joue un rôle central dans les projets de rénovation
 - Le conseil syndical souffre d' un défaut de compétence
 - Le conseil syndical souffre d' un défaut d' outillage
- Un CS plus « professionnel » serait mieux à même de porter et de valoriser un projet
- Nécessité de formations en direction des CS ?

- Inventaire des formations
- Entretiens avec les membres du CS (fonctionnement des CS) et les syndics
- Suivi de projets
- Réflexion sur le contenu / maquette de formations

Supports de communication et supports cognitifs

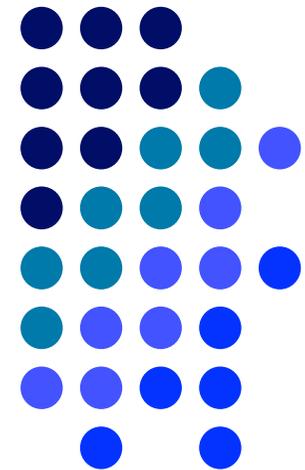


→ Nécessité de construire des supports de communication / cognitifs

- Pour comprendre les enjeux d' un projet
- Pour construire une vision partagée d' un projet
- Pour accompagner la prise de décision des copropriétaires

- Inventaire des supports et des argumentaires
- Entretiens
- Réflexion forme / format / contenu des supports

3 copropriétés



MANA
Manufacture Anthropologique



Gacet-Tage-Amsterdam (1973)

Sud de Rennes (ZUP sud) : renouvellement urbain (2000 logts parc privé)
80 logements – 3 étages – 10 cages d'escaliers



Chauffage urbain

Pas de gros travaux

Travaux nécessaires 350.000 / 750.000 €

Projet de surélévation : DAC sur terrasses

Habitation familiale (syndic / promoteur) – Cluster Eco-origine



Conseil syndical : 20 membres
Présidente : membre de l'ARMEC
Copropriété parking





Le Château de Maurepas (1968)

2 bâtiments - 6 étages - 5 cages d'escaliers



Chauffage collectif gaz
Pas de gros travaux (isolation des combles, calorifugage, répartiteurs...)
Hypothèse d'une surélévation



Pas de président (cheville ouvrière : ARMEC)
Conseil syndical : 10 membres
Majorité de bailleurs



Hautes Ourmes (1973)

116 logements

4 bâtiments : 1 tour de 15 étages et 3 bâtiments de 3 étages

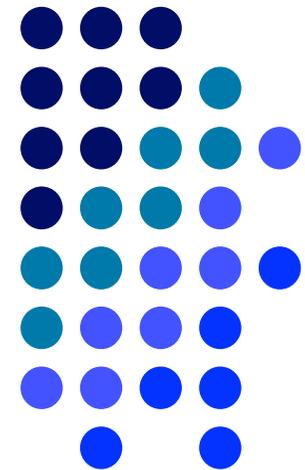


**Chauffage urbain
Pas de gros travaux**



Coopérative
Syndic bénévole (1976-2009)
Conseil syndical : 10 membres
Club / Collectif des Hautes Ourmes
Site internet (wiki)

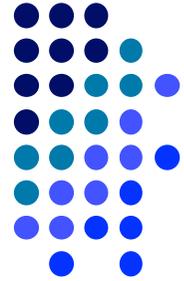
Premiers enseignements



MANA

Manufacture Anthropologique

Formation et « professionnalisation » des conseils syndicaux

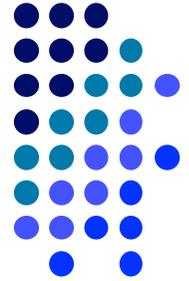


Hypothèse : Le conseil syndical souffre d' un défaut de compétences

- Le conseil syndical souffre d' un défaut de légitimité
- Le projet met à l' épreuve la légitimité du conseil syndical

- Faire la preuve que l' on incarne le collectif et le bien commun
- Faire la preuve que l' on ne désapproprie pas les autres copropriétaires

Formation et « professionnalisation » des conseils syndicaux



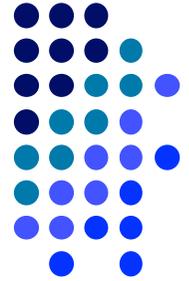
Aujourd' hui : les formations sur les aspects :

- Comptables
- Juridiques
- Techniques

→ **Formations managériales :**

- Répartition des rôles au sein du CS
- Animation d' équipe
- Animation de réunions et d' assemblées générales
- Relations avec le syndic et les copropriétaires

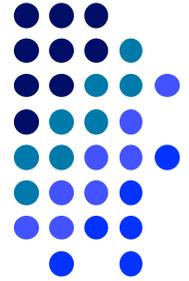
Formation et « professionnalisation » des conseils syndicaux



→ Formations au management de projet

- Montée en puissance des projets
- Construire une méthodologie de conduite de projet (mise en place d'une commission de travail, créer une actualité, instituer la démarche, donner de la visibilité à l'extérieur...)
- Mobilisation de compétences extérieures
- Proposer des solutions de compromis

Supports de communication et supports cognitifs



Hypothèse : Le conseil syndical souffre d' un défaut d' outillage

→ Construction de supports cognitifs pour construire :

- Un vocabulaire commune (malentendu et brouhaha)
- Une vision commune des enjeux
- Une vision partagée du système technique
- Une bibliothèque de documents
- Outils de mesure (monitoring)