



Le parcours de rénovation en copropriété

Ce document s'adresse aux copropriétaires, ou aux syndicats de copropriété, désireux de s'engager dans un projet d'amélioration énergétique. Il permet de mieux comprendre les démarches à entreprendre, étape par étape.

Les typologies de bâtiments sont très différentes d'une copropriété à l'autre : maison individuelle découpée horizontalement ou verticalement, immeuble de faible hauteur ou de plus de 15 niveaux. Quelque soit le type de bâtiment, la problématique reste la même : comment s'y prendre pour enclencher des travaux d'amélioration énergétique lorsque les propriétaires sont multiples ?

L'état du parc privé en copropriété est, d'une manière générale, plus dégradé que celui du parc de logement social. Les explications sont nombreuses :

- méconnaissance des enjeux : manque d'informations sur l'intérêt commun à engager des travaux d'amélioration
- freins économiques : difficulté de provisionner des fonds travaux
- freins juridiques : lourdeur de la prise de décision due à la complexité de l'organisation d'une copropriété
- absence ou manque d'accompagnement

Lancer un projet de rénovation énergétique en copropriété répond à des enjeux essentiels pour les occupants à titre individuel et collectif :

- Amélioration du confort
- Diminution de l'ensemble des charges
- Augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment et de chaque logement
- Participation à l'effort collectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

- Le jeu d'acteurs
- Fonctionnement des prises de décisions
- Les étapes clés d'une rénovation énergétique en copropriété
- Organisation du projet

Avant tout, il est nécessaire d'identifier les acteurs d'une copropriété et de connaître leurs rôles.

Le syndicat de copropriétaires

Dans un immeuble, l'ensemble des copropriétaires forme automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété. Ce collectif se réunit en assemblée générale au moins une fois par an, pour prendre des décisions au bénéfice de la copropriété et élire le conseil syndical.

Le conseil syndical de copropriété

Il est constitué de plusieurs copropriétaires élus par l'assemblée générale. Son rôle est non seulement consultatif, mais réellement actif, car il doit assister le syndic, contrôler sa gestion, et lui donner son avis sur toutes les questions concernant la copropriété. C'est un relais entre les copropriétaires et le syndic. Avec son aide, le conseil syndical pourra lancer les démarches préparatoires au projet de rénovation : sensibilisation, bilan, plan de financement, consultation des professionnels...

Le syndic de copropriété

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. À ce titre, il exécute les résolutions et décisions prises par l'assemblée générale. Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic pour l'administrer, cela peut-être un professionnel ou non. Un syndic professionnel dispose de toutes les connaissances légales en la matière. Un syndic non professionnel se compose d'un ou plusieurs copropriétaires bénévoles. Le syndic peut endosser le rôle de maître d'ouvrage dans un projet de rénovation en sa qualité de mandataire, si l'assemblée générale le décide ainsi. Dans ce cas, il est important de définir les obligations et responsabilités de chacun.



Source Ademe



2 logements en copropriété, Saint-Claude, Jura - Source Ajena

Les accompagnateurs

Ce sont des structures dédiées aux logements. Ils peuvent aider les conseils syndicaux ou les copropriétaires dans leurs démarches préparatoires à un projet de rénovation :

- **Les Espaces Info Energie (EIE)*** : conseils techniques, énergétiques et financiers
- **Les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL)*** : informations juridiques, financières et fiscales
- **L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)*** : peut accompagner régionalement la préparation d'un audit énergétique de copropriété.
- **L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)*** : peut aider le syndicat ou les copropriétaires sous conditions de ressources, à financer une part des travaux sur les espaces communs et privatifs.
- **L'Union Nationale des Associations des Responsables de Copropriétés (UNARC)** : association indépendante des pouvoirs publics et des professionnels, elle soutient les conseils syndicaux dans leur gestion et leurs projets de travaux.

* Voir Glossaire

 FICHES PRATIQUES

Depuis 2014, la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) a changé les règles de majorités requises. Désormais, les prises de décisions de copropriétaires sont facilitées, notamment sur les travaux d'économie d'énergie. L'unanimité n'est plus nécessaire.

La majorité simple : sont retenues les voix des présents et représentés, mais sans comptabiliser les abstentions. La décision est votée lorsque les votes "pour" sont majoritaires.

Exemples d'actions soumises à la majorité simple : décision de réaliser un audit énergétique, amélioration énergétique des espaces communs, remplacement d'un chauffage collectif...

La majorité absolue : c'est la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou absents. La décision est votée lorsque plus de la moitié des copropriétaires a voté "pour", en comptabilisant les absents.

Exemples d'actions soumises à la majorité absolue : travaux d'amélioration énergétique sur le bâti, installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage...

Relations entre les copropriétaires bailleurs et leurs locataires

Si l'assemblée générale vote un programme de travaux de rénovation, le propriétaire bailleur devra en informer le locataire qui ne peut s'opposer à l'exécution des travaux, même si ceux-ci interviennent à l'intérieur du logement. Les travaux liés aux économies d'énergie peuvent être supportés par les deux parties. La facture de chauffage du locataire diminue, le bailleur peut alors lui demander un reversement d'une partie des économies de charges. La participation du locataire ne peut excéder la moitié des économies estimées sur les charges et est limitée à 15 ans maximum.

POUR EN SAVOIR +

[HTTP://WWW.ANIL.ORG/PROFIL/VOUS-ETES-PROPRIETAIRE/AMELIORATION/CONTRIBUTION-DU-LOCATAIRE-AU-PARTAGE-DES-ECONOMIES-DE-CHARGES/](http://www.anil.org/profil/VOUS-ETES-PROPRIETAIRE/AMELIORATION/CONTRIBUTION-DU-LOCATAIRE-AU-PARTAGE-DES-ECONOMIES-DE-CHARGES/)

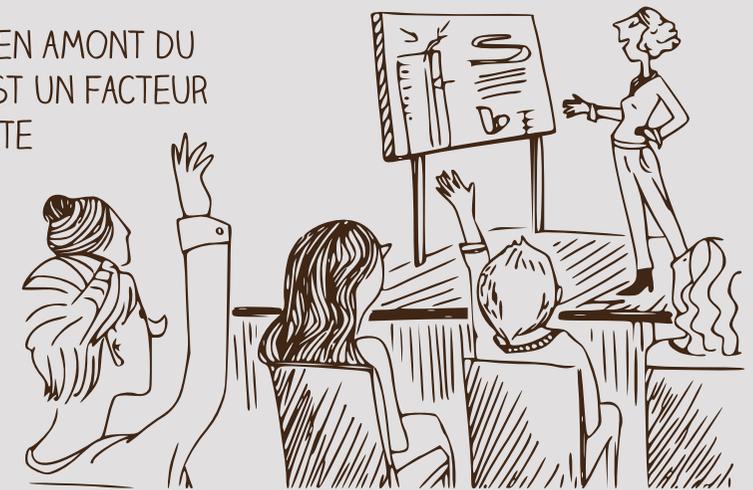
Le règlement de copropriété

Tout copropriétaire ou locataire doit être en possession de ce document. Il définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et décrit les obligations et les droits de chacun. On y trouve des informations essentielles comme la méthode de répartition des charges, le nombre de lots, la répartition des espaces communs et leurs usages... C'est le syndic qui est responsable de son application.

L'assemblée générale

Elle se tient au moins une fois par an et réunit les copropriétaires ou leurs mandataires. Elle élit le conseil syndical, mandate le syndic et vote les décisions selon un ordre du jour et selon la quote-part des copropriétaires.

DISCUTER EN AMONT DU PROJET EST UN FACTEUR DE RÉUSSITE



Source Ademe



LE PARCOURS DE RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ

Les étapes clefs d'une rénovation énergétique en copropriété

Agir pour la sobriété avant toute chose !

Avant d'envisager des programmes de travaux d'amélioration énergétique, il est important de sensibiliser et d'agir sur les comportements des occupants.

- Baisse de la consigne de chauffage : diminuer de 1°C la température d'un logement peut réduire la facture de 7% !
- Vérifier l'état de la ventilation et ne pas obstruer les entrées d'air
- Abaisser la température de production d'eau chaude à 55°C
- Fermer les volets en hiver la nuit, et en journée l'été

Des réunions de sensibilisation, des groupes de travail peuvent être mis en place en s'appuyant sur des personnes ressources (voir le jeu des acteurs). Cette première démarche permettra de recueillir plus facilement l'acceptation majoritaire des copropriétaires afin de passer à l'étape suivante : la décision de travaux d'amélioration énergétique.



POUR EN SAVOIR +

[HTTP://WWW.PACTES-ENERGIE.ORG/RESSOURCES-DOCUMENTAIRES/ECO-GESTES-DES-SOLUTIONS-AU-QUOTIDIEN/](http://www.pactes-energie.org/ressources-documentaires/eco-gestes-des-solutions-au-quotidien/)

! QUE DIT LA RÉGLEMENTATION ?

Au plus tard avant le 1er janvier 2017, les copropriétés ont l'obligation de réaliser un audit énergétique :

- Si l'immeuble est équipé d'un système de chauffage collectif,
- Si la copropriété possède 50 lots ou plus (il faut comptabiliser les logements + les greniers + les caves + les parkings),
- Si la date du permis de construire du bâtiment est antérieure au 1er juin 2001.

- En 2015, pour une copropriété en dessous de 50 lots ou disposant de chauffages individuels, il n'y a pas d'obligation à réaliser un audit énergétique, mais un simple diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif est demandé par la législation. Ce DPE collectif est valable pour chaque logement d'un bâtiment équipé d'un chauffage collectif, chaque copropriétaire pourra le présenter pour une vente ou une location.

- Certains immeubles en copropriété dotés d'un chauffage collectif doivent s'équiper d'ici au 31 mars 2017 d'un système permettant d'individualiser les frais de chauffage dès lors que cela est techniquement possible.

- A partir du 1er janvier 2017, toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans sera soumise à la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG). Ce diagnostic comprend un DPE ou un audit énergétique.

- La mise en place d'un fonds de travaux, avec ouverture d'un compte bancaire dédié à ce fonds, est rendue obligatoire et sa constitution devra intervenir avant le 1er janvier 2017. Exception faite pour les copropriétés de moins de 10 lots ayant pris la décision à l'unanimité de ne pas constituer ce fonds et celles dont le DTG justifie l'absence de besoin.



Bletterans, Jura - Source Ajena



Saint-Claude, Jura - Source Ajena

Définir les priorités pour assurer l'organisation du projet

Une organisation, une préparation rigoureuse et du temps sont nécessaires. Une prise de décision, pour lancer de gros travaux, doit être argumentée et chiffrée pour convaincre une majorité de copropriétaires du bien-fondé de la démarche.

Parallèlement, le conseil syndical doit impulser et porter le projet avec un groupe de copropriétaires motivés. Un travail d'animation et de communication auprès des autres copropriétaires sera nécessaire pour créer un consensus sur les travaux. L'accompagnement du syndic peut aider le conseil syndical dans la démarche. Si le syndic est bénévole, les accompagnateurs sont en mesure d'apporter les informations techniques, juridiques et financières nécessaires à la bonne marche du projet.

Premiers constats avant projet

Avant de se lancer dans des travaux d'amélioration énergétique, il est indispensable de faire le point sur la copropriété. Faire un bilan sur l'état général du ou des bâtiments et plus particulièrement sur les consommations d'énergie est un préalable incontournable pour évaluer la situation. Retrouver l'historique des travaux déjà effectués est également une source d'informations importante. Des outils d'autoévaluation permettent de faire un premier bilan.

Bilan Initial de Copropriété (BIC) Bilan énergétique simplifié (BES)

Il constitue la première étape et permet d'offrir une vue d'ensemble et de mettre en évidence les atouts et les faiblesses de la copropriété. Il comprend un état des lieux technique, financier, une évaluation de la gestion et des attentes de la copropriété. Le BIC est réalisé par le conseil syndical, des copropriétaires volontaires et l'aide d'un accompagnateur.

Dans le cas d'installations collectives de chauffage et d'eau chaude, ce bilan est entièrement axé sur la connaissance des consommations sur les cinq dernières années. Un guide pédagogique, réalisé par l'ARC, aide le conseil syndical à synthétiser et analyser les valeurs de consommations de la copropriété. Il explique les notions de comptage, de kWh, de conversion, d'énergie, mais ce bilan ne remplace pas un audit énergétique.

www.planetecopropriete.fr

www.arc-copro.fr

Le financement d'un projet de rénovation



Source © Stockvault.net/2happy

Le montage financier combine trois aspects économiques, les investissements estimés, les aides publiques et privées possibles et les fonds propres de la copropriété. La prévision des investissements peut s'appuyer sur les devis récents des travaux envisagés ou encore les estimations des coûts de travaux présentés dans l'audit énergétique.

Crédit d'impôt, Eco Prêt à taux Zéro copropriétés, TVA à 5.5%, aides des collectivités territoriales, de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah), prêts dédiés... plusieurs types d'aide sont disponibles mais elles relèvent de nombreuses conditions d'éligibilité et peuvent évoluer. Il est fortement conseillé de se faire accompagner par des conseillers afin de mettre en place un plan de financement optimisé.

POUR EN SAVOIR +

www.ademe.fr/financer-renovation-habitat
www.anil.org/aides-locales-eco-renovation
www.anah.fr



L'Audit énergétique

Il s'agit d'une étude approfondie permettant de dresser un état des lieux du bâtiment à partir d'une analyse détaillée des données recueillies sur place et proposant des solutions d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelables. Il permet de comparer plusieurs scénarios d'amélioration énergétique avant de s'engager dans une phase de travaux. Cet audit est réalisé par un bureau d'études thermiques et constitue un véritable outil d'aide à la décision.

Il est conseillé de consulter plusieurs bureaux d'études avant de faire son choix. En effet, cette prestation a un coût (il faut compter 4 €/m² environ) et elle peut être différente d'un prestataire à l'autre. L'ADEME propose donc un cahier des charges "type" qui permet de détailler les recherches à mener, les données minimales à fournir et de cadrer la mission afin d'en garantir la qualité.

Il est possible de solliciter des aides financières pour la réalisation de cet audit auprès de l'ADEME et de la Région Franche-Comté, sous certaines conditions. L'ADIL du Doubs; les associations ADERA en Haute-Saône, AJENA dans le Jura et Gaïa Energies dans le Territoire de Belfort peuvent également apporter un accompagnement spécifique, de la définition des besoins jusqu'au suivi de l'étude.

AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

À l'initiative de l'association Planète Copropriété, cet audit plus complet est réalisé par un architecte, un bureau d'études thermiques et un ingénieur financier. Il ne se limite pas aux aspects énergétiques et évalue l'ensemble des travaux à réaliser dans une copropriété (mise aux normes, accessibilité, réfection des parties communes...) Il comprend le BIC, la consultation des offres et le choix des prestataires, l'audit énergétique et architectural.

Pour un projet de réhabilitation de grande envergure, il est conseillé de s'orienter vers ce type d'audit car il offre une prise en compte globale de tous les travaux d'entretien et d'investissements à réaliser.

 <http://www.planetecopropriete.fr/nos-outils-de-renovation/>

S.O.S FICHES



"Parcours de Renovation"



"Fiches Techniques"



Besançon, Doubs - Source Ajena

Un audit énergétique comporte généralement cinq phases :

1. L'ÉTAT DES LIEUX

- Recueil des informations fournies par le bénéficiaire
- Observations d'ordre climatique
- Etat des lieux du bâti et des installations
- Contrôle de fonctionnement des systèmes
- Examen des contrats d'exploitation

2. LE BILAN ÉNERGÉTIQUE ET LES PRÉCONISATIONS

- Analyse des anomalies
- Bilan des consommations réelles et réglementaires
- Propositions d'amélioration hiérarchisées
- Impact énergétique et écologique des préconisations

3. LES PROGRAMMES D'AMÉLIORATION

- Le premier doit correspondre à l'exigence de la RT Existant (entre 80 et 195 kWhEP/m².an selon les cas)
- Le second doit être un objectif intermédiaire (entre 50 et 150 kWhEP/m².an)
- Le troisième doit présenter un objectif de réduction de 75% de la consommation (En Franche-Comté, c'est le niveau BBC Renovation qui est attendu)

4. L'ANALYSE FINANCIÈRE

- Calcul du temps de retour sur investissement
- Prise en compte de tous les coûts (travaux, exploitation, entretien, renouvellement)
- Mention des soutiens financiers disponibles

5. LA RESTITUTION DES RÉSULTATS

- Rapport de synthèse
- Présentation et explication des résultats au maître d'ouvrage

Dans la mesure du possible il faudra retenir le scénario le plus ambitieux au niveau de la performance énergétique. Engager des travaux dans une optique minimaliste est contre-productif. En revanche, il est possible d'échelonner les travaux dans le temps mais en respectant ceux qui ne doivent pas être dissociés. Ainsi, il faut combiner l'isolation par l'extérieur des murs avec le remplacement des fenêtres. La ventilation devra également être améliorée dès lors que des travaux d'isolation sont prévus.

“ L'audit terminé, le rapport final propose donc plusieurs scénarios de travaux. La décision d'engager ces travaux devra être prise par le syndicat de copropriété à la majorité absolue lors d'un vote en assemblée générale.”



www.diagademe.fr

 FICHES PRATIQUES

Le maître d'ouvrage d'une opération d'études ou de travaux est le conseil syndical, mais par un vote en assemblée générale, il peut déléguer cette fonction au syndic de la copropriété. La réussite d'un projet de rénovation en copropriété demande une organisation et une programmation précise. Un planning doit être défini par les acteurs et les accompagnateurs, avec une distribution des rôles dans le temps. Selon la motivation et les intérêts des copropriétaires, la durée d'un projet peut être extensible, au moins deux années pour les résidences d'une dizaine de logements, entre trois et cinq ans pour les plus grands ensembles.

Phase 1 : Sensibilisation, informations, état des lieux

- Réunir le syndicat des copropriétaires pour faire appel aux personnes motivées.
- Créer et animer une commission "rénovation énergétique"
- Lister les conseillers, les associations, les experts pouvant accompagner le projet de la copropriété, pour faire appel à ces structures le moment venu
- Réaliser un premier état des lieux de la copropriété avec des outils d'autoévaluation (BIC, BES)
- Communiquer les résultats de ces bilans aux copropriétaires
- Prévoir un fonds de travaux ou un plan pluriannuel de travaux (voir réglementation)

Phase 2 : Etude de faisabilité

- S'informer sur le caractère obligatoire et les conditions de l'audit
- Étudier les contrats en cours, sur la fourniture d'énergie, l'exploitation et la maintenance
- Élaborer un cahier des charges pour l'audit énergétique, aidé par les accompagnateurs
- Consulter les bureaux d'études thermiques pour la réalisation d'un audit énergétique ou d'un audit global partagé
- Comparer les prestations des devis d'audit avec l'aide d'accompagnateurs
- Prendre la décision en assemblée générale de la réalisation de l'audit

Phase 3 : Réalisation de l'audit par un bureau d'études

- Identifier les pathologies du bâtiment
- Questionner les occupants sur le confort ressenti
- Prendre en compte les souhaits spécifiques du projet de rénovation
- Evaluer de façon quantifiée l'état initial et le projet, sur les investissements, les gains énergétiques et environnementaux
- Restituer l'audit au conseil syndical par le professionnel
- Plusieurs scénarios de travaux doivent être proposés
- La relecture de l'audit peut bénéficier d'un accompagnement (dans certaines collectivités locales) ou bien de l'aide de l'association ARC/ UNARC
- Informer les copropriétaires
- Procéder au vote sur les travaux prioritaires, isolation, chauffage, ventilation... et les objectifs de performance globale

PRINCIPAUX POINTS D'INTERVENTION DANS LES PARTIES COMMUNES - Source Ademe



- 1 isolation de la toiture
- 2 isolation thermique par l'extérieur
- 3 isolation du plancher entre le rez-de-chaussée et les caves
- 4 amélioration ou remplacement du système de ventilation
- 5 amélioration ou remplacement du système de chauffage
- 6 amélioration ou remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire
- 7 installation d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques)
- 8 optimisation de diverses installations électriques (éclairage, ascenseur...)

Phase 4 : Préparation des travaux

- Monter un plan de financement en prenant compte les aides disponibles
- Choisir une maîtrise d'œuvre ou d'une assistance à maîtrise d'ouvrage selon l'importance des travaux
- Planifier un plan de travaux (dates, délais, gestion de chantier en site occupé)
- Déposer les demandes d'autorisations nécessaires (Déclaration préalable ou Permis de Construire le cas échéant) auprès de la commune, par le syndicat de copropriété ou son mandataire.
- Consulter et mettre en concurrence les entreprises pour les lots de travaux
- Rechercher et prévoir des outils de suivi de consommations
- Voter à la majorité absolue le choix des entreprises et des travaux.

Phase 5 : Travaux

- Insister sur le fait que le chantier génère le moins de nuisances possibles pour les occupants
- Suivre le chantier : le conseil syndical et le syndic sont en relation régulière avec la maîtrise d'œuvre pour le bon déroulement des travaux en participant aux réunions de chantier.
- Procès verbal de réception des travaux et déclaration d'achèvement.
- Finalisation des demandes de subventions et autres aides financières par le conseil syndical et le syndic, à l'aide d'accompagnateurs si besoin.

Phase 6 : Suivi des consommations

- Renégocier les contrats de maintenance et d'exploitation avec les opérateurs et professionnels de l'énergie
- Sensibiliser les occupants aux éco-gestes et au respect des nouveaux équipements.
- Suivre les consommations de chauffage, d'eau chaude et d'électricité avec les outils installés
- Afficher régulièrement une synthèse des diverses consommations de la copropriété avant et après travaux, pour montrer les progrès et déceler les possibles dysfonctionnements.

POUR EN SAVOIR +

- **Guide de l'ADEME : Mener une rénovation énergétique en copropriété :**

<http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-mener-renovation-energetique-en-copropriete.pdf>

- **Guide de l'ADEME : Contrats d'exploitation de chauffage en copropriétés :**

<http://www.ademe.fr/contrats-dexploitation-chauffage-coproprietes>

- www.anil.org
- <http://arc-copro.fr>
- <http://bourgogne.coachcopro.com>
- <http://ale-lyon.org/renocopro>
- <http://www.coprojet.fr>
- <http://planetecopropriete.fr>
- <http://www.coproprieterre.org>

- <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N31337.xhtml>

S.O.S FICHES



“Parcours de Rénovation”

Travaux menés à titre individuel

Si la majorité des copropriétaires ne souhaite pas engager ce type de travaux, ceux qui sont motivés peuvent se lancer à titre individuel. Dans ce cas, il est possible de réaliser des travaux sans autorisation de la copropriété, seulement s'ils ne touchent ni à l'aspect extérieur, ni à la structure de l'immeuble ou de ses parties communes. L'isolation par l'intérieur des logements est donc possible individuellement, alors que le remplacement des fenêtres reste soumis au vote à la majorité simple de l'assemblée générale. Les aides financières sont alors les mêmes que pour une maison individuelle.

EXEMPLE D'INTERVENTIONS POSSIBLES DANS LES PARTIES PRIVATIVES - Source Ademe



- 1 remplacement des fenêtres (associé à une bonne ventilation)
- 2 isolation thermique par l'intérieur
- 3a en cas de chauffage électrique, remplacement de vieux convecteurs par des émetteurs très performants
- 3b remplacement d'une vieille chaudière par une chaudière performante
- 4 installation d'une régulation du chauffage (thermostats programmables, robinets thermostatiques)
- 5 installation d'équipements permettant de diminuer les consommations d'eau froide et chaude (économiseurs d'eau sur les robinets et les douches...)

 FICHES PRATIQUES



Réno✓ACT

VOTRE PARCOURS DE RÉNOVATION

PARTENAIRES TECHNIQUES

