



AVEC INFO →

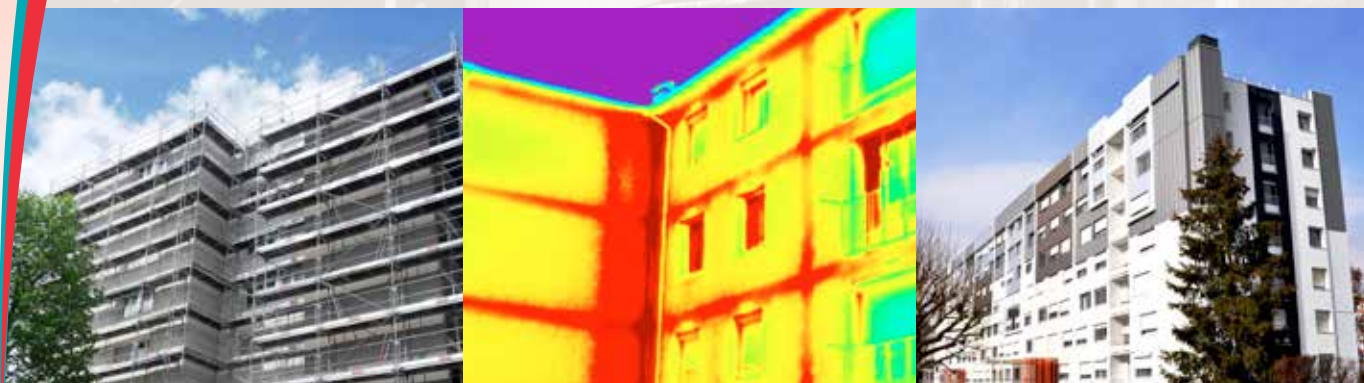
ÉNERGIE
en BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ



RÉUSSIR UNE RÉNOVATION ÉNERGETIQUE EN COPROPRIÉTÉ

MÉTHODOLOGIE - DÉMARCHES - TÉMOIGNAGES

GUIDE À DESTINATION
DU CONSEIL SYNDICAL DE COPROPRIÉTÉ



Pour qui et pourquoi ce guide



Ce guide a été rédigé à l'attention des conseils syndicaux de copropriétés, des copropriétaires, des syndicats et des professionnels de la rénovation énergétique. Il présente la démarche à mettre en œuvre pour réussir la rénovation énergétique globale et performante de sa copropriété, de l'origine du projet à la mise en place d'un suivi des performances dans le temps.

Le sujet de ce guide n'est pas d'aborder les aides financières, qui doivent faire l'objet d'une analyse collective et individuelle.

NOTE AUX LECTEURS

Devant la diversité des situations et des acteurs locaux que vous pourrez rencontrer et pour faciliter la lecture du guide, nous avons choisi d'appeler « organismes de conseils et d'accompagnement » les organismes-relais qui vous aideront à mettre en œuvre votre projet de rénovation énergétique.

La mention [Lx] indique que l'on peut se reporter au « Lexique » en page 26 pour une définition ou une explication du mot cité.

SOMMAIRE

1	Avant-propos.....	p.3
2	Contextes et enjeux.....	p.4
3	Acteurs et relais pour guider la copropriété dans sa démarche de rénovation.....	p.7
4	Démarches et étapes-clés.....	p.8
5	Les étapes d'une rénovation réussie.....	p.10
6	En savoir plus sur la rénovation énergétique.....	p.25
7	Lexique.....	p.26
8	1 ^{er} PAS vers la sensibilisation des copropriétaires.....	p.27

1 AVANT-PROPOS

Édito

Des intérêts multiples pour la copropriété

Pour tout bâtiment, ne rien faire et ne pas l'entretenir, c'est laisser son bien perdre inexorablement de sa valeur.

En copropriété, collectivement et personnellement, les intérêts de la rénovation sont multiples. Une rénovation énergétique, ce ne sont pas seulement des dépenses importantes, ce sont surtout des gains en confort avec à une température intérieure mieux maîtrisée et plus agréable, la suppression de toutes les zones d'inconfort dues au froid, la mise aux normes de nombreux postes (sécurité incendie, chaufferie, garde-corps, accessibilité...), un logement où il fait mieux vivre. Mais ce sont aussi des améliorations de la valeur marchande, locative ou architecturale du bâtiment et de son logement.

D'autre part, une rénovation énergétique performante est la garantie de la réduction des consommations d'énergie, donc des ressources collectives et une diminution des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, chacun de nous peut agir pour son bien personnel et...pour le bien de tous ! Il suffit de le décider ensemble pour en profiter !

Vous trouverez dans ce guide des conseils pour mener à bien un projet de rénovation, des témoignages de copropriétaires. Ils l'ont fait, pourquoi pas vous ?

Blandine AUBERT
Directrice régionale ADEME
Bourgogne-Franche-Comté

Marie-Guite DUFAY
Présidente de la Région
Bourgogne-Franche-Comté

Ils l'ont fait, pourquoi pas vous ?

AUDINCOURT (25) - Copropriété Les Hautes-Vignes



Avant rénovation



Après rénovation

Économie
d'énergie
40%

CHAGNY (71) - Copropriété La Poste



Avant rénovation



Après rénovation

Économie
d'énergie
57%

DIJON (21) - Copropriété Chateaubriand



Avant rénovation



Après rénovation

Économie
d'énergie
60%

VESOUL (70) - Copropriété Le Durgeon



Avant rénovation



Après rénovation

Économie
d'énergie
43%

2 CONTEXTES ET ENJEUX

2.1/ Contexte et objectifs de la rénovation énergétique

D'après les données de l'INSEE, en France, au 1^{er} janvier 2016, sur 35 millions de logements, 28 % sont en copropriété soit environ 10 millions. Pour la Bourgogne-Franche-Comté, cela représente un parc d'environ 345 000 logements en copropriété. Trois quart de ces logements ont été construits avant 1974 (date de la 1^{ère} réglementation thermique), et sont donc très énergivores.

La rénovation énergétique des logements est identifiée comme un des piliers de la transition énergétique et un gisement important de bénéfices environnementaux, économiques et sociaux. Pour accélérer le rythme des rénovations énergétiques engagées en France, plusieurs objectifs et programmes spécifiques ont été mis en place :

→ la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (loi TECV) fixant les objectifs suivants :

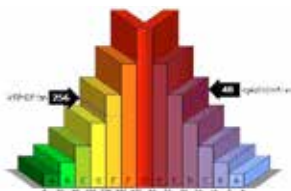
- **avant 2025**, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh/m².an (logements classés F ou G) devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique (article 5) ;
- **à l'horizon 2050, l'ensemble du parc immobilier devra être rénové** en fonction des normes « Bâtiment Basse Consommation^(Lx) » ou assimilées (article 1) ;

→ le Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments, lancé en avril 2018, avec comme objectif la rénovation de 500 000 logements dont 380 000 logements privés par an.

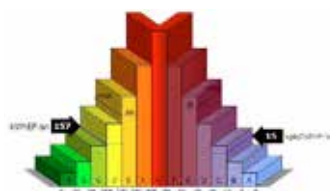
2.2/ Enjeux et motivations pour la rénovation énergétique

- améliorer le confort thermique du logement ;
- réduire les charges, anticiper ou compenser la hausse du prix de l'énergie ;
- diminuer la vétusté des installations de chauffage ou de ventilation ;
- améliorer la valeur immobilière et architecturale de son patrimoine ;
- changer de classe énergétique et faciliter la location ou la vente d'un bien ;
- lutter contre les changements climatiques en diminuant les émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation des énergies fossiles ;
- anticiper de futures réglementations ou obligations de rénover.

AVANT travaux



APRÈS travaux



▷ Travaux de pose de l'isolation par l'extérieur

Témoignage de copropriétaire

Maintenant il est facile de trouver des locataires

GUY PERROT

Propriétaire bailleur - Président du Conseil syndical Copropriété de la Poste - Chagny (71)



Notre copropriété accumulait de nombreuses difficultés : problèmes d'étanchéité de la toiture, mauvaise isolation, dégradations multiples entraînant des complications pour garder les locataires ou en trouver de nouveaux. De plus, les charges restaient très élevées malgré un passage du fioul au gaz en 2008.

Au début, nous avons pensé faire les travaux d'amélioration petit à petit (isolation des caves, changement des fenêtres, reprise de la toiture) mais, grâce à un syndic très motivé et à la réalisation d'un audit énergétique, nous nous sommes vite aperçus qu'il était plus judicieux de faire l'ensemble des travaux d'un seul coup en intégrant le ravalement et l'isolation des façades ainsi que le remplacement de la ventilation naturelle par une ventilation mécanique contrôlée.

Pour aboutir à cette rénovation globale, le syndic a joué un rôle majeur en sortant de sa mission de base et en informant régulièrement les propriétaires bailleurs ou occupants sur les aides financières et en accompagnant, certains d'entre eux, pour le montage de dossiers. Au final, c'est une rénovation performante qui donne satisfaction à tous : syndic, bailleurs, occupants.

La copropriété en bref :

1 bâtiment de 1965 - 50 logements

Audit énergétique réalisé en 2013

Rénovation réalisée en 2016

Travaux (moyenne/logement) : 24 900 € TTC

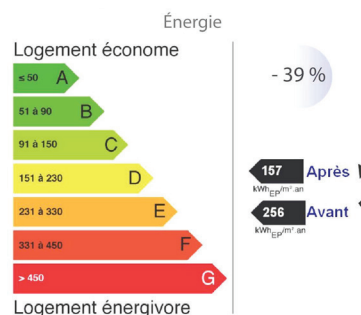
Economie d'énergie : 57%

2.3/ L'énergie : une part importante et croissante des charges

Pour de nombreuses copropriétés en chauffage collectif, la part « chauffage » est la plus importante des dépenses communes.



Pour un immeuble ancien, si la part « chauffage » est supérieure à 50 % du total des charges, c'est le signal qu'une réflexion de rénovation énergétique mérite d'être engagée.

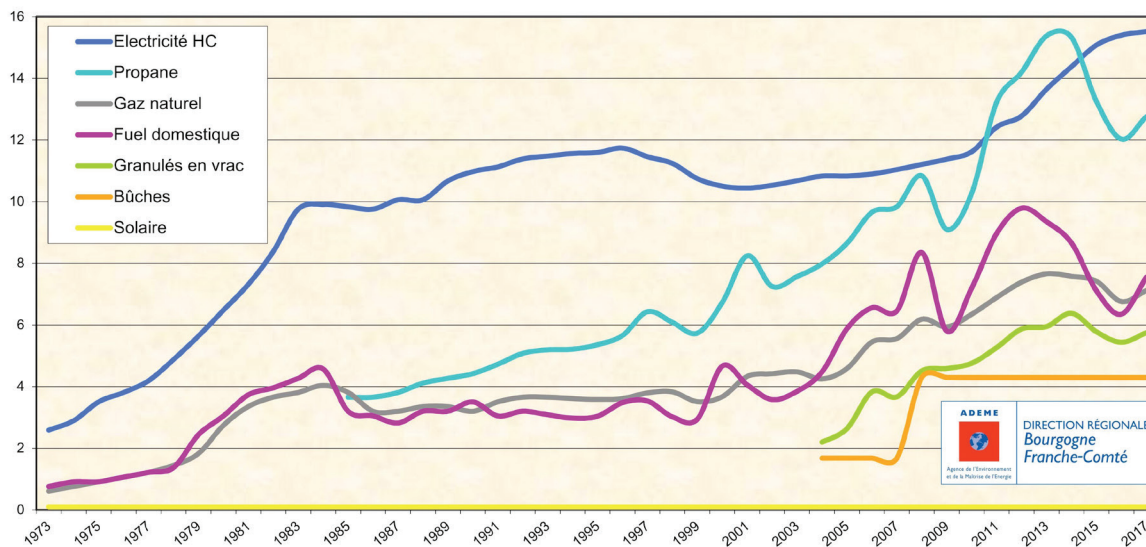


En moyenne, pour 10 000 € investis dans la rénovation énergétique performante d'un logement ayant une « étiquette énergie »^(x) de classe E ou F, la facture de chauffage peut être divisée par 2. Avec une aide financière, en général de 20 %, l'investissement d'un propriétaire occupant est alors amorti en 15 ans environ pour un prix constant de l'énergie sur cette période.

En général, une rénovation performante et économiquement acceptable permet de diminuer de moitié les consommations réglementaires. Elle peut ramener une habitation construite avant 1988 et dont la consommation atteint 300 kWh_{EP}/m².an (classe E) au niveau d'une habitation construite en 2005 avec une consommation inférieure à 150 kWh_{EP}/m².an (classe C ou supérieure).

Evolution du prix des énergies à usage domestique Secteur de l'habitat de 1973 à 2017

Les prix sont indiqués en centimes d'euro TTC courants par kilowattheure PCI et, sauf mention contraire, ne tiennent pas compte du rendement de combustion



Bûches Prix variable selon la zone géographique et le mode de fourniture (par autoproduction ou achat sur le marché). Rendement moyen : 70 %.
Électricité Abonnement compris (option *Heures creuses*).

Fuel domestique Livraison par 1 000 litres (moyenne France entière).
Gaz naturel Abonnement compris.
Granulés en vrac 264 euros la tonne (prix moyen 2017).
Propane Option *Consignation*.

▷ Source : ADEME Bourgogne-Franche-Comté - Prix des énergies 2018

L'augmentation de 50% du prix des énergies conventionnelles sur les 15 dernières années, fait que, sur cette période, une dépense de chauffage de 1 000 €/an en 2002 est passée à 1 500 €/an en 2017 soit une dépense supplémentaire cumulée de 3 750 €. Ce surplús de charges

aurait pu être investi dans le remboursement d'un emprunt pour travaux de rénovation énergétique. Cela aurait évité le dérapage des charges et remboursé une grande partie de l'investissement réalisé.

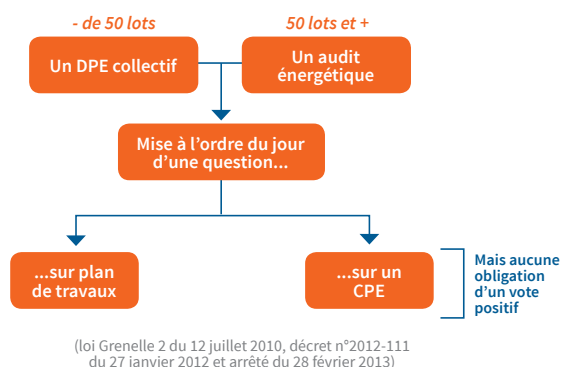
2.4/ Rappel de la réglementation

➔ BILAN ENERGETIQUE ET DIAGNOSTICS

Obligations réglementaires à respecter au 1^{er} janvier 2017

➔ Diagnostic de Performance Énergétique^(Lx) ou Audit énergétique^(Lx)

Pour les immeubles en chauffage collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juin 2001, **obligation de réaliser avant le 1^{er} janvier 2017** :



⊕ EN SAVOIR PLUS

➔ voir le guide pratique ADEME « Copropriétés : viser la sobriété énergétique » (cf. page 20)

➔ Diagnostic Technique Global^(Lx) (DTG)

Le DTG (cf. page 13) est un diagnostic au périmètre plus large que l'audit énergétique ou le DPE. Il n'est obligatoire que pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété, mais la loi impose à toutes les copropriétés de mettre au vote en assemblée générale le choix de réaliser ou non un DTG.

➔ TRAVAUX

Obligation de créer un « fonds travaux »

Obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de + de 10 lots et de + de 5 ans avec un montant minimum de 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent s'exonérer de créer ce fonds mais elles doivent valider cette décision en assemblée générale par un vote à l'unanimité (cf. page 19).

Obligation d'isolation en cas de travaux importants

En application de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et dans un souci d'efficacité et de réduction des coûts, les décrets n°2016-711 du 30 mai 2016 et n°2017-919 du 9 mai 2017 ont rendu obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2017, la réalisation conjointe de travaux de rénovation lourde avec des travaux d'amélioration des performances thermiques des bâtiments. Cette obligation concerne le ravalement de façade, la réfection de toiture ou l'augmentation de la surface habitable.

⊕ EN SAVOIR PLUS

➔ voir le guide pratique ADEME « Ravalement, rénovation, aménagement - Quand devez-vous isoler ? » (cf. page 20)

Obligation de respecter la réglementation thermique des bâtiments existants

Les mesures réglementaires diffèrent selon l'importance des travaux envisagés. On distingue la **rénovation dite « globale »** s'appliquant sur des projets qui réunissent les trois critères suivants :

- ➔ Surface Hors Œuvre Nette (SHON) rénovée supérieure à 1 000 m² ;
- ➔ date d'achèvement du bâtiment postérieure au 1^{er} janvier 1948 ;
- ➔ coût des travaux de rénovation thermique décidés par le maître d'ouvrage supérieur à 25 % de la valeur hors foncier du bâtiment.

Pour tous les autres cas, on parle de **rénovation dite « par élément »** et la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé.

➔ RAPPEL DES RÈGLES DE VOTE EN COPROPRIÉTÉ

En concertation avec le conseil syndical, c'est le syndic qui fixe l'ordre du jour de l'assemblée générale. La loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014) définit les règles de votes selon le type et l'urgence des travaux.

On distingue :

- ➔ **la majorité simple** (article 24) : majorité (en tantièmes) des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
- ➔ **la majorité absolue** (article 25) : majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) avec possibilité de réaliser un second vote (cf. article 25-1).
- ➔ **la double majorité** (article 26) : majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents) représentant un total d'au moins deux tiers des voix (en tantièmes) de la copropriété.
- ➔ **l'unanimité** (article 26) : tous les copropriétaires doivent donner leur accord.

Pour les **travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre**, le vote se déroule à la **majorité absolue**. Depuis décembre 2012, la liste des travaux n'est plus limitative. Ils peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif à réaliser sur les parties privatives. Dans ce cas, ils doivent être exécutés par les copropriétaires concernés dans un délai raisonnable, sauf si ces derniers sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents au cours des dix dernières années.



➤ En amont des assemblées générales, la concertation, la sensibilisation et l'information des copropriétaires sont capitales pour l'adhésion aux travaux

③ ACTEURS ET RELAIS POUR GUIDER LA COPROPRIÉTÉ DANS SA DÉMARCHE DE RÉNOVATION

3.1/ Organismes de conseils (service public)

→ RÉSEAU FAIRE

Informations - Conseils - Accompagnement de projets de rénovation

Réseau de relais (neutres et indépendants d'intérêts commerciaux) sous convention avec les pouvoirs publics pour conseiller sur la rénovation énergétique de l'habitat. Ce réseau est constitué de structures (généralement existantes et associatives) ayant des compétences pour le conseil dans le domaine technique, juridique ou financier.

www.faire.fr/trouver-un-conseiller

→ ESPACES INFO → ÉNERGIE (EIE)

Informations - Conseils - Accompagnement de projets de rénovation

Réseau de relais locaux soutenu et sous convention avec l'ADEME, la Région Bourgogne-Franche-Comté et des partenaires institutionnels (syndicats d'énergie, collectivités territoriales) visant à informer gratuitement et de manière neutre et objective le grand public sur l'efficacité énergétique. Les EIE font partie du réseau FAIRE.

www.infoenergie-bfc.org

→ ADIL / ANIL

Informations - Conseils

Le réseau des ADIL (Association Départementale pour l'Information sur le Logement), regroupé nationalement au sein de l'ANIL, assure une mission de service public pour répondre en toute neutralité et objectivité aux questions juridiques, fiscales, financières ou techniques touchant le logement. Certaines ADIL font partie du réseau FAIRE.

www.anil.org

→ CAUE

Conseils sur l'architecture

Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) est un organisme de conseils, d'information, de sensibilisation et de formation aux domaines de l'architecture, du patrimoine, de l'urbanisme, du paysage et de tout ce qui touche au cadre bâti. Ses équipes sont constituées de professionnels vacataires ou permanents (architectes, urbanistes, paysagistes, service de documentation).

www.fncaue.com/caue-et-urcaue-de-bourgogne-franche-comte/

→ PLATEFORME TERRITORIALE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (PTRE) DE COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Accompagnement technique et/ou financier

Certaines collectivités territoriales, ou leur regroupement sous forme d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), ont décidé de piloter l'animation locale en faveur de la rénovation énergétique du patrimoine immobilier (maisons individuelles ou copropriétés) afin de coordonner et compléter l'action des relais et accompagnateurs agissant sur son territoire.

→ ANAH

Mise en œuvre des politiques publiques - Aides financières

L'ANAH, établissement public, a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs ou occupants (sous conditions de ressources). Elle s'appuie sur des opérateurs locaux pour démultiplier ses missions.

www.anah.fr

3.2/ Opérateurs (pilotage de projet)

Organismes identifiés comme intervenants en Bourgogne-Franche-Comté (Liste non exhaustive).

→ SOLIHA

Pilotage d'opération - Montage de dossiers d'aides

Relais de l'ANAH pour le montage de dossiers d'aides, issu de la fusion du PACT et d'Habitat & Développement.

www.soliha.fr

→ URBANIS

Pilotage d'opération de rénovation

Cabinet privé de conseils et d'accompagnement en urbanisme et réhabilitation/rénovation.

www.urbanis.fr

3.3/ Associations de copropriétaires

→ ANCC - ASSOCIATION NATIONALE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES COPROPRIÉTAIRES

Association nationale de copropriétaires avec délégués en province.

www.ancc.fr

→ ARC / UNARC - ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ

Association locale de copropriétaires affiliée à une union nationale : l'UNARC.

<http://arc-copro.fr>

→ CLCV COPROPRIÉTAIRES

Association locale de copropriétaires affiliée à une union nationale : la CLCV.

www.actioncoproprietaires.org

→ PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

Association réunissant les différents acteurs (publics et privés) de la copropriété.

www.planetecopropriete.com

→ UNPI - UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Association regroupant les chambres syndicales des propriétaires et copropriétaires réparties sur l'ensemble du territoire.

www.unpi.org

3.4/ Gestionnaires immobiliers

→ FNAIM - FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENTS IMMOBILIERS

www.fnaim.org

→ SNPI - SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

www.snpi.com

→ UNIS - UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

www.unis-immo.fr

3.5/ Professionnels du bâtiment

De nombreuses fédérations et syndicats de professionnels existent (architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, bureaux de contrôle, entreprises du bâtiment, etc.) mais impossible de tous les citer ici. Selon vos besoins, votre syndicat ou un organisme accompagnateur pourra vous renseigner sur les contacts locaux. Des listes régionales d'intervenants peuvent aussi être consultées sur le site : <https://bfc.coachcopro.com>.

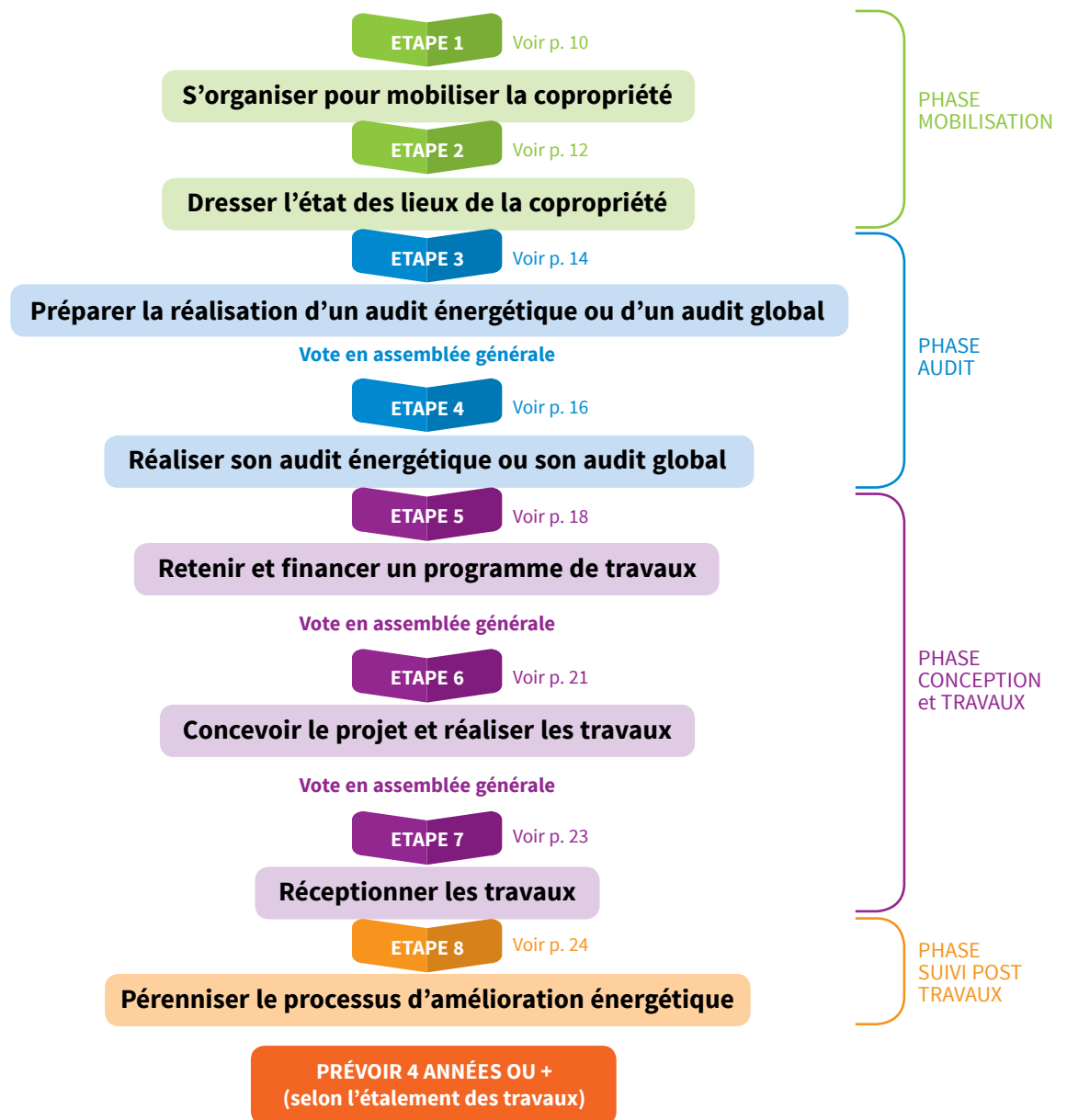
4 DÉMARCHES ET ÉTAPES-CLÉS

4.1/ Pourquoi suivre cette démarche ?

Une rénovation énergétique efficace et réussie passe par une vision globale des améliorations réglementaires, techniques, architecturales nécessaires et par une réflexion sur les attentes de l'ensemble des copropriétaires. Par exemple, l'amélioration de l'isolation thermique interfère sur la puissance de fonctionnement de la chaudière et donc sur son rendement annuel. Un remplacement des fenêtres doit s'accompagner d'une réflexion sur la ventilation pour garantir un bon renouvellement d'air dans le logement. Une rénovation globale doit aussi permettre une amélioration de l'isolation acoustique.

S'il n'est pas possible de faire tous les travaux souhaités en une seule opération, alors disposer d'une feuille de route sur plusieurs années est fondamental. A l'inverse, faire des travaux, au jour le jour en fonction des pannes ou vétustés qui surviennent, vous fera dépenser beaucoup de temps et d'argent sans vraiment obtenir de résultats tangibles en termes de confort ou de valorisation de votre patrimoine. La méthode proposée, avec des soutiens externes, résulte du fruit des expériences de nombreuses copropriétés et d'organismes de conseils ou d'accompagnement.

4.2/ Quelles sont les étapes-clés pour une rénovation efficace ?



AVANTAGES D'UNE RÉNOVATION GLOBALE

- ➔ STOPPER LES DÉGRADATIONS
- ➔ AMÉLIORER LE CONFORT
- ➔ METTRE AUX NORMES ET EN CONFORMITÉ
- ➔ FACILITER LA LOCATION
- ➔ RÉDUIRE LES CHARGES
- ➔ PROTÉGER LA VALEUR PATRIMONIALE

4.3/ S'appuyer sur les expériences et les dispositifs régionaux

Pour encourager la rénovation énergétique, l'ADEME et le Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté soutiennent les actions de conseils et d'accompagnement de copropriétaires notamment via la mise en place des Espaces INFO → ÉNERGIE (EIE) et des Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique (PTRE).

Ainsi, avant de démarrer un projet, que vous soyez simple copropriétaire ou membre d'un conseil syndical, n'hésitez pas à solliciter ces conseillers. En fonction de l'avancement du projet, ils vous proposeront une démarche et des outils adaptés et vous inviteront à participer à des visites, des conférences, des ateliers pratiques, etc. Ce sera aussi l'occasion de rencontrer et d'échanger avec d'autres copropriétés qui vous feront part de leurs expériences et des atouts pour réussir. Bien et mieux informée, votre copropriété gagnera en efficacité.

4.4/ Un service web indépendant et gratuit pour faciliter l'animation dans votre copropriété



CoachCopro® est un service web simple d'utilisation qui vous accompagne dans toutes les phases du projet de rénovation énergétique de votre immeuble. Après vous être inscrit, vous accéderez à des informations et à une base documentaire sur les sujets relatifs à la rénovation énergétique en copropriété : audit, travaux, acteurs, énergies renouvelables, aides financières, suivi des consommations...

Vous pourrez également inviter les membres du conseil syndical, votre gestionnaire de syndic ou encore votre maître d'œuvre à rejoindre votre espace privé, sur lequel vous pourrez échanger des documents et suivre votre projet. Un accompagnateur sera à votre disposition (relecture de devis, adaptation de cahier des charges, suivi des consommations...). Déployé par l'ADEME en Bourgogne-Franche-Comté, le CoachCopro® accompagne déjà les projets de rénovation énergétique de plus de 300 copropriétés.

EN SAVOIR PLUS

→ <https://bfc.coachcopro.com>

En vous inscrivant à la démarche CoachCopro®, vous pourrez, sous conditions et selon les territoires, bénéficier des animations suivantes :

- ▶ La « Thermo Copro »
- ▶ Les « Ateliers Copro »
- ▶ Les « Conf Copro »



- ▶ Les visites thématiques
- ▶ Le prêt de matériel pédagogique



Témoignage d'accompagnateur

Venez rencontrer votre conseiller Espace INFO → ÉNERGIE

JESSICA LEVY

Chargée de projets copropriétés
Animatrice régionale CoachCopro®
Espace INFO → ÉNERGIE de Côte-d'Or (21)



Intégrés au réseau national FAIRE et en collaboration avec les relais locaux, votre Espace INFO → ÉNERGIE peut vous conseiller gratuitement tout au long de votre projet de rénovation énergétique.

Votre conseiller INFO → ÉNERGIE est à votre écoute. Vous lui présentez votre projet, il répond à vos questions techniques, méthodologiques ou concernant les aides financières. Il vous indique les écueils à éviter et vous donne toutes les informations nécessaires à la réussite de votre projet. Il vous fournit des outils pour améliorer le suivi de vos consommations énergétiques. Il vous permet de prendre connaissance de projets similaires au vôtre dans votre région (fiches, vidéos, visites). Il vous invite, avec le soutien des partenaires locaux, à des animations dédiées aux copropriétés, comme des balades thermiques, des formations, des conférences, des ateliers, etc.

Votre conseiller vous permet d'avancer sereinement dans votre projet, à votre rythme et de vous poser les bonnes questions !

5 LES ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION RÉUSSIE

5.1/ ÉTAPE 1

S'organiser pour mobiliser la copropriété

→ RECHERCHER LES LEVIERS POUR MOTIVER LA COPROPRIÉTÉ

Comme souvent en cas de travaux importants, l'adhésion et le vote de la majorité est délicat à obtenir. Difficultés pour financer, méfiance dans le choix des travaux et dans les entreprises prestataires sont souvent des arguments avancés...pour ne rien faire. En fait, le manque d'informations et de préparation freinent fréquemment l'adhésion des copropriétaires au projet.

Le conseil syndical devra donc prendre du temps pour informer, expliquer, instaurer un climat de confiance et de la transparence afin de rassurer l'ensemble des copropriétaires. Avec l'aide éventuelle d'un organisme de conseils, il devra montrer les bénéfices attendus du projet, faire connaître les aides financières possibles, comparer la copropriété à des immeubles performants, organiser des visites de sites rénovés, etc. C'est à lui qu'incombe cette mission car c'est rarement un rôle joué par le syndic qui est plus habitué à gérer le court terme alors qu'un projet de rénovation énergétique peut s'étaler sur environ 5 ans.

Exemples de leviers de mobilisation à mettre en avant :

- réponse à la vétusté du bâti et des systèmes de ventilation, chauffage ou eau chaude sanitaire ;
- amélioration du confort thermique et suppression des « zones froides » ;
- baisse des charges et réduction des impayés ;
- anticipation ou compensation de la hausse du prix de l'énergie ;
- aspect positif pour la location ou la vente ;
- augmentation de la valeur immobilière et architecturale du bâtiment ;
- participation à la transition énergétique et écologique ;
- anticipation de futures réglementations ou obligations de rénover.

→ CONSTITUER UNE ÉQUIPE « RÉNOVATION »

Aucun président de conseil syndical ne pourra mener seul un tel projet, il risque rapidement de se trouver en difficulté vis-à-vis de sa disponibilité ou de ses connaissances techniques. Il devra donc s'appuyer sur des copropriétaires autour desquels s'organisera le projet de travaux de rénovation énergétique ; c'est fondamental pour tenir compte des compétences multiples nécessaires à la réussite d'une telle opération. Le rôle de pilote du projet de rénovation n'incombera pas forcément au président du conseil syndical. Ce rôle peut être délégué à un référent « Rénovation » ou « Travaux » mais, en tout cas, ce dernier devra avoir le soutien du président.

Le président du conseil syndical sera plus l'animateur de la démarche que le décideur. Il n'hésitera pas à solliciter des copropriétaires même s'ils se disent peu disponibles car leur apport, même temporaire, pourra être précieux au moment de comprendre un devis, une proposition financière, d'informer les résidents, etc. Avec l'appui de l'Espace INFO → ÉNERGIE ou de la plateforme territoriale de rénovation

énergétique, il pourra aussi être proposé à ces copropriétaires de participer à des visites ou à des ateliers « rénovation » afin de faciliter leur collaboration.

Nous recommandons au conseil syndical de s'appuyer sur 3 types de référents ou de commissions* :

- une qui coordonne la « **technique** » (aspects énergétiques et/ou aspects du bâti et des équipements) ;
- une qui coordonne la « **finance** » (aspects financiers et/ou juridiques) ;
- une qui coordonne la « **communication** » (organisation de l'information et des relations avec les copropriétaires, les entreprises et les prestataires).

* NB : pour une petite copropriété, chaque commission peut se limiter à un membre du conseil syndical ou à un copropriétaire.

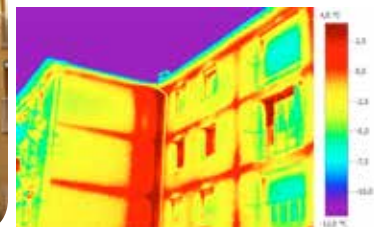
→ ASSOCIER LES PARTIES PRENANTES ET INFORMER RÉGULIÈREMENT SUR LA DÉMARCHÉ

Une décision d'engager des travaux importants et coûteux ne peut être prise du jour au lendemain. Le temps est nécessaire pour que la confiance s'instaure vis-à-vis de la démarche de travaux, des actions du conseil syndical et du syndic.

- Soyez à l'écoute, favorisez le dialogue et les échanges avec les copropriétaires et les résidents bien avant les assemblées générales. La meilleure façon de convaincre les copropriétaires incertains ou réticents est de leur fournir les informations adéquates sous une forme simple et compréhensible. En identifiant en amont les différents points de blocage, vous y répondrez plus facilement et plus sereinement qu'en assemblée générale.
- Variez les actions d'information et de communication telles affichage, questionnaires, porte à porte, lettres d'information, revues de presse, cahier de doléances, boîte à idées, réunions de concertation, moments festifs et de convivialité,...
- Privilégier toujours le ton de « l'information » à celui de « l'obligation » afin de favoriser l'adhésion au projet.

→ NB :

Si vous êtes copropriétaire et que vous souhaitez mobiliser votre conseil syndical, proposez-lui de rencontrer un des organismes de conseils de votre territoire ou cherchez à l'associer à des ateliers ou des visites de sites proposées par ces organismes.



► Pour sensibiliser les copropriétaires, le conseil syndical peut solliciter un organisme de conseils pour réaliser gratuitement une thermographie infrarouge des façades suivie d'une réunion d'échanges. Ci-dessus, l'exemple de la thermographie d'une copropriété des années 1970 à Chalon-sur-Saône, a mis en évidence des défauts d'isolation (en rouge) et d'importantes pertes de calories au niveau des murs que seule une isolation par l'extérieur pourra supprimer (Source CAUE 71).

➔ LES POINTS CLÉS POUR RÉUSSIR UNE MOBILISATION

- ➔ prendre le temps d'obtenir l'adhésion du plus grand nombre ;
- ➔ mieux informer les copropriétaires en amont des assemblées générales ;
- ➔ impliquer l'ensemble des parties prenantes (syndic, copropriétaires, résidents) ;
- ➔ se rapprocher d'un organisme de conseils ;
- ➔ constituer une équipe dédiée à la rénovation autour de commissions ;
- ➔ répartir les tâches, éventuellement en confiant des missions ponctuelles à des résidents qui ne sont pas membres du conseil syndical ;
- ➔ avoir un discours cohérent entre le conseil syndical et le syndic ;
- ➔ favoriser la convivialité dans les réunions et les échanges avec les résidents pour instaurer une dynamique collective ;
- ➔ participer à des visites d'opérations de rénovation.

➔ DES IDÉES POUR COMMUNIQUER AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

- ➔ organiser un « Apéro'Copro » pour sensibiliser, dans la convivialité, les copropriétaires et les résidents aux économies d'énergie ou pour les inciter à s'informer et échanger sur un thème précis comme l'isolation ou la ventilation ;
- ➔ profiter de l'actualité pour relancer les échanges et débats sur la rénovation énergétique, comme par exemple, à l'occasion de la mise en place du « fonds travaux » (obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de + de 10 lots) ;
- ➔ se procurer et faire connaître les guides pratiques de l'ADEME (PDF ou papier) ;

- ➔ se procurer et faire connaître les fiches-exemples de rénovations réussies (cf. fiches ADEME ou EIE / éditions PDF ou papier) ;
- ➔ visionner et faire connaître les films régionaux de la médiathèque vidéos de l'ADEME ;
- ➔ créer une lettre trimestrielle d'information : « Objectif Réno Copro » (A4 recto/verso).

➔ RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Publications



Brochure « Comment mobiliser les copropriétaires ? »

Edition ARC - Vuibert - 2015 - 160 pages - Payant : 11 €

Ce guide traite des pistes, moyens et solutions à mettre en œuvre pour communiquer, informer, consulter et décider la copropriété à engager une rénovation énergétique.

[Consultation possible auprès de certains

Espaces INFO → ÉNERGIE et organismes accompagnateurs.]

Sites web

- ➔ CoachCopro® : plateforme dédiée au suivi personnalisé de projets de rénovation énergétique (gratuit - partenariat ADEME / APC)
<https://bfc.coachcopro.com>



© Esquisse AXE Architecture - Lyon

▷ Une fois rénovée la Tour de l'Aubépin à Chalon-sur-Saône économisera 50 % d'énergie avec la garantie d'un Contrat de Performance Énergétique (esquisse AXE Architecture - Lyon)

5.2/ ÉTAPE 2 Dresser l'état des lieux de la copropriété

→ LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ (BIC) POUR UN PROJET BIEN CONSTRUIT

Que la copropriété soit concernée ou non par l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ou un audit énergétique, il est utile de faire un état des lieux de la situation technique et financière avant d'engager des travaux importants. Il permettra d'identifier les « urgences » d'entretien de l'immeuble, l'ensemble des contrats qui régissent la copropriété et de vérifier l'état des finances.

Pour établir cet état des lieux, il est recommandé de suivre la méthode du Bilan Initial de Copropriété (BIC) proposée par l'UNARC*. Ce travail peut être réalisé par le conseil syndical avec l'aide éventuel d'un organisme de conseils. Cette analyse préalable permettra de mieux définir le contenu de l'audit énergétique et de l'adapter à la situation et aux enjeux de votre copropriété.

* Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété

→ LE CONTENU DU BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ

Un Bilan Initial de Copropriété (BIC) aboutira à un document d'une vingtaine de pages avec 5 parties :

1. Présentation de la copropriété
2. Fonctionnement de la copropriété
3. Finances de la copropriété
4. Bâtiment et travaux
5. Synthèse

Il permet de préparer le syndic, et/ou le conseil syndical, à la recherche d'informations ou de documents sur les contrats d'exploitation et de maintenance, contrats de fournitures d'énergie, consommations d'eau et d'énergie, plans et surfaces du bâtiment, etc. (cf. page 16). Ces recherches feront gagner du temps pour la préparation d'un audit énergétique ou d'un audit global.

Une synthèse des informations recensées et des points « sensibles » détectés pourra faire l'objet d'une communication ou d'une réunion de restitution avec les copropriétaires.

Un organisme accompagnateur peut aider à la rédaction du Bilan Initial de Copropriété et guider le conseil syndical pour mettre en place la démarche. Il peut aussi présenter les aides financières mobilisables et donner, aux copropriétaires les plus réticents, toutes les bonnes raisons d'agir.



▶ Une bonne connaissance des consommations et des charges est toujours très utile avant et après travaux

→ RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Publication



Brochure
« Le Bilan Initial de Copropriété - BIC »
Mode d'emploi et Dossier à remplir
UNARC - Planète Copropriété - 2018
Gratuit
Téléchargeable sur :
<http://arc-copro.fr/librairie/le-bic-le-bilan-initial-de-copropriete>

Sites web

- CoachCopro® : plateforme dédiée au suivi personnalisé de projets de rénovation énergétique (gratuit - partenariat ADEME / APC)
<https://bfc.coachcopro.com>
- Planète Copropriétaire : plateforme des acteurs (associations et professionnels)
www.planetecopropriete.com

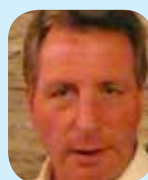


Témoignage d'accompagnateur

La réalisation d'un Bilan Initial de Copropriété facilite la mobilisation

JACQUES NOTTÉ

Président
ARCI* - Auxerre (89)



Même s'il peut paraître comme un simple état des lieux, le BIC (Bilan Initial de Copropriété) permet à la copropriété, et notamment à l'ensemble du conseil syndical de prendre conscience et, des fois, tout simplement de découvrir les différents points d'améliorations possibles. Un BIC peut être réalisé

facilement en interne. Nous proposons aussi un outil de suivi informatisé de toutes les charges afin d'identifier les anomalies éventuelles.

Avant d'accepter de s'engager dans des dépenses pour les études et audits énergétiques ou architecturaux, les copropriétaires ont besoin d'être convaincus de l'intérêt final des travaux, c'est pourquoi nous incitons le conseil syndical (moteur de la démarche) à se focaliser et à communiquer sur les 4 objectifs fondamentaux d'une rénovation globale à savoir : répondre aux besoins de réparations (infiltrations, vétusté,...) ; réduire les charges ; améliorer le confort de vie ; protéger la valeur patrimoniale.

Pour mettre la copropriété sur de bons rails, nous travaillons de concert avec les organismes de conseils départementaux (ADIL-EIE89, CAUE89, collectivités,...) et pour accélérer la réalisation du projet, il sera souvent utile, voire nécessaire, qu'elle fasse appel à un Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Par son implication au quotidien, ce professionnel peut faire gagner 1 à 2 ans à la copropriété et la dépense peut ainsi être vite amortie.

**ARCI : Association des Responsables de Copropriété Icaunaise, association de bénévoles type 1901. Site web : www.arci89.com*

⊕ LES ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION RÉUSSIE

5.3/ Comprendre les différents diagnostics et audits en copropriété

➔ DIAGNOSTICS ET AUDITS RÈGLEMENTÉS ET OBLIGATOIRES (classement par périmètre croissant d'intervention)

Se reporter au « Lexique » en page 26 pour les définitions

NOM	QUI EST CONCERNÉ ?	COMBIEN ÇA COÛTE ?
DPE ^(Lx) individuel (Diagnostic de Performance Énergétique) Validité = 10 ans	Il est obligatoire depuis 2006 pour la vente ou la location de tout logement. Cependant en cas de système de chauffage ou de refroidissement collectif, c'est un « DPE collectif » qui doit être réalisé pour l'ensemble de l'immeuble. Ce dernier peut alors remplacer le « DPE individuel ».	Compter de 100 à 200 € (pour 1 logement seul)
DPE ^(Lx) collectif (Diagnostic de Performance Énergétique) Validité = 10 ans	Obligatoire et à faire avant le 31 déc. 2016 pour les copropriétés de moins de 50 lots qui possèdent un système de chauffage ou de refroidissement collectif. A partir de 50 lots, c'est un audit énergétique (avec une analyse plus détaillée des solutions possibles), qui doit être réalisé.	Compter de 50 à 100 € par logement (voire moins pour les copropriétés de plus de 50 lots).
Audit énergétique ^(Lx) Validité = 10 ans	Obligatoire et à faire avant le 31 déc. 2016 pour les copropriétés de plus de 50 lots (logements, caves ou garages compris) qui possèdent un système de chauffage ou de rafraîchissement collectif et dont le permis de construire date d'avant le 1 ^{er} juin 2001. NB : la réalisation d'un audit énergétique est vivement recommandée pour toutes les copropriétés souhaitant engager une rénovation conséquente et mobiliser des aides financières.	Le coût varie selon la surface chauffée, le nombre de bâtiments et de chaudières. Compter de 50 à 200 € par logement.
DTG ^(Lx) (Diagnostic Technique Global) Validité = 10 ans	Il est obligatoire au 1 ^{er} janvier 2017 pour les immeubles qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité ou pour ceux de plus de 10 ans qui souhaitent passer sous le statut de la copropriété. NB : la loi prévoit cependant l'obligation pour toutes les copropriétés de mettre au vote en assemblée générale le choix de réaliser ou non un DTG.	Compter* de 30 à 50 € par logement (1 700 à 5 800 € pour 50 à 200 lots). *hors coût de l'audit et du DPE.

➔ DIAGNOSTICS ET AUDITS FACULTATIFS (classement par ordre alphabétique)

Se reporter au « Lexique » en page 26 pour les définitions

NOM	QUI EST CONCERNÉ ?	COMBIEN ÇA COÛTE ?
Audit Global Partagé ^(Lx)	Toute copropriété qui souhaite dépasser le cadre réglementaire de l'audit énergétique en intégrant d'autres facteurs liés à une rénovation : architecture, sécurité, cadre de vie, etc.	Prix variable selon les diagnostics déjà réalisés - Se rapprocher de l'ARC ou d'un organisme accompagnateur pour en savoir +.
BES ^(Lx) (Bilan Énergétique Simplifié)	Toute copropriété qui souhaite établir une première approche de la répartition de ses dépenses et de ses consommations d'eau et d'énergie avant d'avoir recours à un bureau d'études thermiques.	Prix d'une adhésion à l'ARC, avec réalisation en interne par le conseil syndical.

Un tableau comparatif de l'étendue des prestations des différents diagnostics énergétiques est disponible sur le site CoachCopro® via le lien : <https://bfc.coachcopro.com/centre-de-ressources/preparation> (rubrique : « 1/comprendre la démarche de rénovation énergétique - Prendre connaissance de la démarche globale de rénovation énergétique »).

NB : un organisme de conseils peut aider le conseil syndical dans sa démarche de diagnostic.

5.4/ ÉTAPE 3 Préparer la réalisation d'un audit énergétique ou d'un audit global

→ INTRODUCTION

Que la copropriété soit obligée ou non de le réaliser, un audit énergétique a pour but de proposer, clarifier et hiérarchiser toutes les solutions d'améliorations énergétiques ou architecturales. Afin d'obtenir une expertise adaptée aux besoins de la copropriété et de respecter les obligations légales, il est proposé de suivre la démarche et les points présentés ci-dessous.

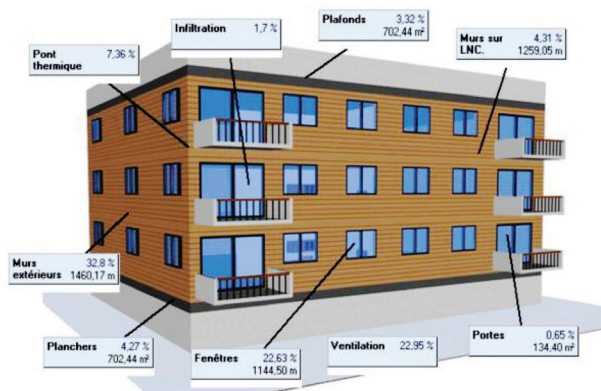
→ QUEL EST LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE ?

Un audit énergétique réglementaire comporte les phases suivantes :

- un état des lieux décrivant la copropriété et l'état des bâtiments et des équipements ;
- la réalisation d'une enquête auprès de tous les propriétaires et locataires identifiant leurs besoins et leurs problèmes de confort ;
- une analyse des données permettant d'identifier et de chiffrer les améliorations énergétiques possibles, de formuler des propositions de travaux (cf. page 16) ;
- la présentation d'un rapport intermédiaire permettant au syndic et au conseil syndical (ou à la commission « Énergie ») d'analyser le rapport et au prestataire de clarifier certains points pour affiner les résultats de l'audit ;
- la convocation en assemblée générale des copropriétaires accompagnée d'un rapport synthétique (résumé accessible présentant les résultats et les propositions de travaux) ;
- la présentation des résultats de l'audit au syndic, au conseil syndical (ou à la commission « Énergie ») et en assemblée générale de copropriétaires ;
- un vote pour un plan pluriannuel de travaux ou la négociation d'un Contrat de Performance Énergétique (cf. page 24).

Le champ d'investigation concerne non seulement le bâti (façades, fenêtres, toiture) mais aussi la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la ventilation, le rafraîchissement, l'éclairage et toutes les consommations d'électricité.

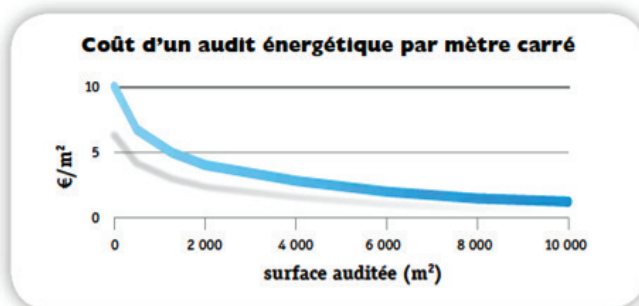
Répartitions des déperditions État initial avant propositions de travaux



Source : Audit énergétique Sageco - Groupement Gustave - Copropriété Chateaubriand à Dijon

→ QUEL EST LE COÛT D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE ?

Il est difficile de donner un coût moyen au m² car les prix varient fortement selon la surface chauffée, le nombre de bâtiments, de leur complexité et des équipements techniques et des prestations réalisées. Les prix peuvent être autour de 1 €/m² pour des immeubles de plus de 200 lots et atteindre 10 €/m² pour des immeubles de moins de 10 lots. La moyenne se situant à 4 €/m². Un organisme de conseils ou d'accompagnement pourra vous aider à déterminer un budget moyen pour votre immeuble et analyser les offres reçues.



Source : ADEME - Bilan audits énergétiques en Franche-Comté (2001-2012)

→ « DPE COLLECTIF » OU « AUDIT ÉNERGÉTIQUE » ?

Pour les petites copropriétés (< 50 lots) ou pour les constructions récentes (à partir de 2001), la loi a prévu la réalisation d'une étude plus légère qu'un audit énergétique : le DPE collectif (Diagnostic de Performance Énergétique)^(Lx). Cependant si votre copropriété regroupe de nombreuses problématiques (surconsommations énergétiques, charges élevées, défauts sur le bâti, inconfort des occupants...), faire directement un audit énergétique (voire un audit global) permet d'obtenir des données et des solutions plus abouties et mieux chiffrées.

→ TEXTES LÉGISLATIFS DE RÉFÉRENCE

- Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus.
- Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique.

→ FAUT-IL ALLER PLUS LOIN QUE LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE ?

La réponse est OUI dans la plupart des cas ou quand la rénovation thermique s'impose (vétusté, charges élevées,...). Dans la pratique, le projet fait resurgir d'autres problèmes importants de la copropriété comme la dégradation des façades, la sécurité incendie ou les abords à réaménager,... C'est donc un « AUDIT GLOBAL » qui devient nécessaire pour élaborer une démarche cohérente de travaux. Plusieurs associations de copropriétaires ont établi leurs propres méthodes, celle de « l'audit global partagé »^(Lx), élaborée par « Planète Copropriété » et l'UNARC, semble appropriée.

➔ RÉDIGER UN CAHIER DES CHARGES APPROPRIÉ

En lien avec les organismes de conseils, un cahier des charges-type* sera à adapter en fonction des besoins de la copropriété. En effet, il peut être identifié des problématiques autres que les économies d'énergie méritant d'être étudiées en même temps que la rénovation énergétique : restauration de la toiture, ventilation défaillante, parties communes à réaménager, etc. Ne pas prendre en compte ces besoins de rénovation rendra l'audit énergétique incomplet voire inadapté à la prise de décision par les copropriétaires.

Pour la consultation des prestataires et la qualité des offres, il conviendra de préciser la liste des documents qui leur seront fournis. En effet, plus les informations apportées aux bureaux d'études seront complètes, moins ils devront passer de temps à les chercher. Le prix de l'audit en sera d'autant plus réduit.

L'association « Planète Copropriété » propose de dépasser le strict cadre réglementaire et le cahier des charges de l'ADEME, en allant vers un « Audit Global Partagé »^(LX). Cet audit intègre les attentes « non énergétiques » de la copropriété. Il sera certes plus cher qu'un audit réglementaire mais beaucoup plus efficace pour enclencher rapidement une rénovation énergétique. « Planète Copropriété » diffuse un guide à l'attention des copropriétaires pour leur expliquer comment un audit doit être réalisé et les écueils à éviter lors de la consultation et du choix des prestataires.

*voir les « Ressources » en page 20

➔ QUI CONSULTER POUR LA RÉALISATION DE L'AUDIT ?

Il conviendra de consulter des cabinets indépendants de fournisseurs d'énergie ou de matériel, de veiller à leur impartialité et de sélectionner en priorité des professionnels ayant une qualification « Audit énergétique des bâtiments tertiaires et/ou habitations collectives ». On vérifiera aussi que l'auditeur retenu a la qualification « RGE Etudes » (Reconnu Garant de l'Environnement) et qu'il dispose de moyens techniques et humains suffisants, et de références compatibles avec ce qu'attend la copropriété.

⊕ EN SAVOIR PLUS

➔ <https://bfc.coachcopro.com/centre-de-ressources/audit-energetique>

Dans le cadre d'un audit élargi (audit global partagé), l'association « Planète Copropriété » conseille de réunir plusieurs experts travaillant en groupement comme un spécialiste de la thermique (le thermicien), un expert en bâtiment (l'architecte), un spécialiste des coûts (l'économiste) et un spécialiste du financement (le cabinet d'ingénierie financière). Un organisme accompagnateur peut aider la copropriété à les identifier.

➔ LE CHOIX DU CABINET D'AUDIT

Sur la base d'un cahier des charges adapté, le syndic, et/ou le conseil syndical, consultera plusieurs prestataires. Pour retenir la meilleure offre, un tableau comparatif des différentes propositions sera renseigné en veillant à identifier si les temps d'échanges avec le conseil syndical et de présentation de l'audit aux copropriétaires sont bien conformes aux attentes. Un organisme de conseils peut aider à la consultation et fournir des modèles de sélection.

Si le projet est d'envisager la réalisation d'un audit volontairement, et non par obligation réglementaire, pour éviter un rejet lors du vote en assemblée générale et perdre une année, préparez-vous bien en amont. Communiquez régulièrement avec l'ensemble des copropriétaires sur la démarche et le contenu de votre audit : lettre explicative rappelant la législation et son intérêt, réunion-débats, etc. Le choix du prestataire se vote en assemblée générale à la majorité simple.



Témoignage de copropriétaire

L'audit obligatoire a été un révélateur

VALÉRIE MASSE

Présidente du Conseil syndical
Copropriété du Clos Saint Julien - Auxerre (89)



L'audit obligatoire apparaissait comme une contrainte inutile pour certains copropriétaires. Pourtant, il a permis d'identifier des problèmes autres qu'énergétiques, notamment sur la sécurité incendie. Nous nous sommes appuyés sur les organismes accompagnateurs locaux, à savoir l'ARCI,*

le CAUE et l'Espace INFO➔ÉNERGIE porté par l'ADIL*, pour mener à bien la réalisation de l'audit en effectuant au préalable un Bilan Initial de Copropriété et une enquête auprès des propriétaires et des locataires.*

Suite à notre appel d'offre, nous avons reçu quatre propositions et nous avons rencontré sur site deux cabinets qui répondaient le mieux à notre cahier des charges. Celui que nous avons retenu n'était pas le moins cher mais celui avec lequel nous avons ressenti une approche commune. La réalisation de l'audit a permis de réfléchir à toutes les améliorations possibles : énergie, architecture, sécurité mais aussi de renouer des échanges avec les copropriétaires et les locataires.

Nous avons la chance d'avoir parmi nos copropriétaires, une personne connaissant le secteur des économies d'énergie et qui fait un travail de suivi de nos factures et consommations d'eau et d'énergie. Ce travail régulier permet d'identifier les écarts entre nos deux bâtiments.

*ARCI : Association des responsables de copropriétés icaunaises ;
CAUE : Conseil en architecture, urbanisme et environnement ;
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

La copropriété en bref :

2 bâtiments de 1965 -160 logements

Audit énergétique réalisé en 2017

Travaux de rénovation : à l'étude

5.5/ ÉTAPE 4 Réaliser son audit énergétique ou son audit global

→ LA FORTE IMPLICATION DU CONSEIL SYNDICAL, UN FACTEUR DE QUALITÉ POUR L'AUDIT

Pour obtenir un audit de qualité, la compétence et l'expérience du bureau d'études thermiques ou du groupement retenu est prépondérante mais le conseil syndical a un rôle très important à jouer pour le bon déroulement de l'étude.

La qualité de l'audit sera au rendez-vous si le conseil syndical ou sa commission dédiée au projet de travaux :

- informe suffisamment les résidents, notamment sur l'intérêt d'ouvrir sa porte aux intervenants du bureau d'études pour obtenir un bon état des lieux (qualité des fenêtres, de l'étanchéité à l'air, de la ventilation, présence de robinets thermostatiques, etc.) ;
- fournit les documents techniques et les contrats utiles ainsi qu'un maximum d'informations fiables ;
- incite et accompagne les résidents à se renseigner en amont sur les aides financières mobilisables individuellement.

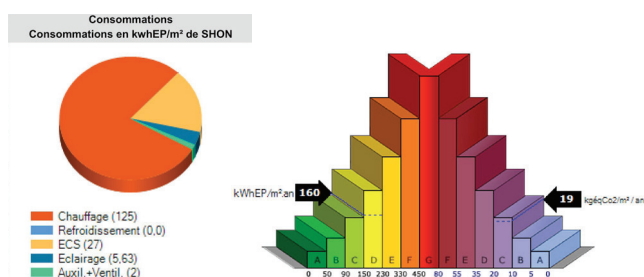
POINT IMPORTANT :
POUR ÊTRE EFFICIENT, UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE DOIT ÊTRE RÉALISÉ EN PÉRIODE DE CHAUFFE (EN GÉNÉRAL DE MI-SEPTEMBRE À MI-AVRIL).

→ DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR AU PRESTATAIRE

Avant le démarrage de l'audit, et selon les spécificités de la copropriété, le conseil syndical et/ou le syndic transmettent au prestataire :

- les plans de la copropriété ;
- les documents permettant d'identifier les matériaux de construction et l'isolation thermique (lors de la construction ou au cours de travaux éventuels) ;
- les documents relatifs aux installations collectives (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, refroidissement) ;
- les contrats d'exploitation et d'entretien des installations ;
- le rapport de contrôle de la chaudière (selon la législation en vigueur) ;
- les contrats de fourniture d'énergie ;
- la quantité d'énergie consommée par la copropriété pour le chauffage des logements, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement s'il y a lieu ;
- les enquêtes déjà réalisées auprès des copropriétaires (par exemple dans le cadre du Bilan Initial de Copropriété^(Lx) et/ou du Bilan Énergétique Simplifié^(Lx)) ;
- tous autres documents permettant d'apprécier l'état énergétique de la copropriété (carnet d'entretien de la copropriété, livret de chaufferie, répartitions des charges par lot, factures de travaux, devis des travaux envisagés, DPE éventuel...).

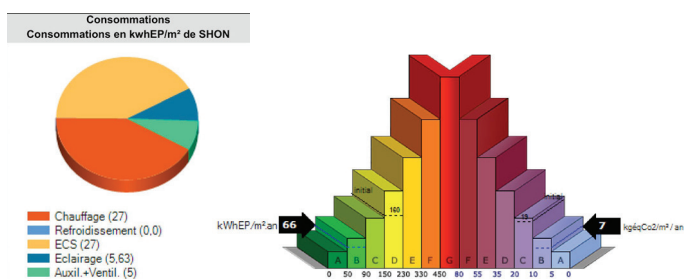
AVANT travaux



Source : Groupement Gustave - Bureau d'études Sageco (Audit 2017)



APRÈS travaux



Source : Groupement Gustave - Bureau d'études Sageco (Audit 2017)



➔ LE BON DÉROULEMENT D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Un bon audit doit suivre les phases ci dessous :

Etat des lieux

Analyse de la construction et de ses équipements.

Etablissement du bilan énergétique

Analyse et répartition des énergies consommées.

Propositions d'améliorations

Analyse de l'impact énergétique et environnemental des préconisations « poste par poste ».

Scénarios de travaux

Proposition à minima d'un scénario de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation^[LX]. La copropriété peut ambitionner des performances encore plus importantes pour atteindre, par exemple, le niveau d'un bâtiment « passif » voire mieux comme un bâtiment « à énergie positive ».

(cf. page 20 : guide pratique ADEME « Copropriétés : viser la sobriété énergétique »)

Scénario (sans travaux) : « coûts d'entretien et de maintenance »

Afin de sensibiliser la copropriété aux dépenses incontournables à venir (et si aucun des travaux préconisés n'est voté), le bureau d'études pourra évaluer les coûts de maintenance sur les 20 prochaines années comme par exemple le changement de chaudière dans 5 ans, le ravalement de façade dans 10 ans, l'étanchéité de la toiture dans 15 ans, etc.

Analyse financière

Propositions et calculs des coûts d'investissement, des coûts d'exploitation et des temps de retour (éventuellement différenciés par type de logements de la copropriété).

A noter : en règle générale, dans un audit, l'analyse des aides n'est qu'une approche fonction du contexte fiscal du moment et de la situation « standard » d'un copropriétaire bailleur ou occupant. L'analyse personnalisée de la situation financière de chacun sera faite dans un deuxième temps (avec notamment le recours à un cabinet d'ingénierie financière ou à une mission spécifique d'assistance à maîtrise d'ouvrage, et un rapprochement vers les organismes de financement).

Réunion intermédiaire de présentation

Présentation au syndic et au conseil syndical (élargi), et échanges pour retenir ou corriger les scénarios de travaux et élaborer la présentation à faire au cours de l'assemblée générale.

Réunion finale de présentation

Présentation du rapport final à l'assemblée générale des copropriétaires et sélection d'un scénario de travaux.

A noter : certains copropriétaires pensent que la réalisation d'un audit oblige à faire des travaux et bloque le vote de celui-ci. Le syndic fixera donc un laps de temps raisonnable (par exemple par un vote reporté à l'année suivante ou au cours d'une assemblée générale extraordinaire) permettant à tous les copropriétaires d'échanger sur le programme de travaux souhaités.

10 POINTS CLÉS POUR RÉUSSIR SON AUDIT

- 1 Le conseil syndical définit le cadre de l'audit (énergie, architecture,..).
- 2 Le conseil syndical rédige un cahier des charges adapté aux besoins de la copropriété.
- 3 Le syndic consulte des bureaux d'études indépendants ou en groupement.
- 4 Le conseil syndical analyse les offres.
- 5 L'assemblée générale choisit le bureau d'études sur la base de l'analyse des offres.
- 6 Le bureau d'étude réalise un audit provisoire.
- 7 Le conseil syndical (avec les copropriétaires et le syndic) analyse et amende l'audit provisoire.
- 8 Le bureau d'étude finalise l'audit avec des scénarios de travaux adaptés aux attentes de la copropriété.
- 9 Le bureau d'étude présente en assemblée générale l'audit finalisé et les scénarios de travaux.
- 10 L'assemblée générale débat du plan de travaux.

5.6/ ÉTAPE 5

Retenir et financer un programme de travaux

➔ IDENTIFIER LES FREINS ET CONVAINCRE LA MAJORITÉ

A ce stade, le bureau d'études ou le groupement retenu a fixé les pistes d'améliorations énergétiques, et éventuellement architecturales, possibles pour votre copropriété. Il doit présenter ses propositions au cours d'une prochaine assemblée générale.

Le rôle du conseil syndical est maintenant de motiver les copropriétaires à sélectionner un programme de travaux ambitieux. Pour cela, avec l'appui des référents ou des commissions internes (technique, finance, communication,...), il doit lever les freins régulièrement rencontrés et avancés par certains copropriétaires : dépenser le minimum donc faire le minimum de travaux, faire juste ce qui est obligatoire, ne faire que ce qui concerne les parties communes, peur de ne pas pouvoir financer les travaux, refus d'investir chez les bailleurs, remise en cause des économies d'énergie avancées, réticences et/ou méconnaissances sur les techniques et les équipements proposés, etc.

Même convaincu du bien fondé de ses choix, le conseil syndical devra répondre aux interrogations des copropriétaires pour éviter un rejet des travaux. L'essentiel n'est pas de travailler seulement avec les copropriétaires les plus enthousiastes mais bien de convaincre la majorité des copropriétaires, occupants et bailleurs, pour obtenir un vote favorable lors de l'assemblée générale..

➔ S'ORIENTER VERS UN PROGRAMME PLURIANNUEL DE TRAVAUX GLOBAL ET COHÉRENT

Les copropriétaires envisagent bien souvent de se limiter à des travaux ponctuels qui peuvent être menés séparément les uns des autres. Généralement, ils s'avèrent peu efficaces sur le plan énergétique ; ils ne valorisent pas l'image de la copropriété ; ils ont peu, voire pas, d'impact sur les économies d'énergie possibles. Selon les aides pour la rénovation des logements, et les capacités financières de la copropriété et des copropriétaires, il conviendra de retenir un programme de travaux global, éventuellement étalés sur plusieurs années, les rendant cohérents et efficaces entre eux.

Par exemple, la décision dans l'urgence d'un changement de chaudière peut engendrer des dépenses inutiles dans un matériel qui deviendra trop puissant et peu performant lorsque des travaux d'isolation seront mis en œuvre.

Des travaux réalisés au coup par coup peuvent aussi conduire à des désordres. Par exemple, le remplacement des fenêtres, par des modèles plus isolants et plus étanches, peut entraîner moisissures et mauvaise qualité de l'air intérieur si l'on n'a pas vérifié l'efficacité de la ventilation.

En termes d'économie d'énergie et de confort, la solution la plus efficace reste la rénovation globale ou par ensembles de travaux cohérents (bouquets) étalés si nécessaire sur plusieurs années.

L'ordre rationnel des améliorations consiste à :

1. réduire les déperditions de chaleur (isolation) ;
2. améliorer l'efficacité de la ventilation (renouvellement et qualité de l'air) ;
3. améliorer l'efficacité de la distribution de chaleur (isolation des réseaux, désembouage, équilibrage) ;
4. améliorer la régulation du chauffage (programmateurs, robinets thermostatiques, compteurs de calories) ;
5. améliorer l'efficacité de la production de chaleur et/ou de l'eau chaude sanitaire ;
6. recourir aux énergies renouvelables (bois, géothermie, solaire).

Le recours à une assistance pour la conception des travaux

A ce stade et dans le cadre d'un projet de rénovation global et conséquent, la copropriété peut décider de recourir à un tiers spécialisé ou à un groupement d'entreprises pour une réflexion approfondie sur la conception des travaux. Cette mission d'assistance, tant sur les choix techniques qu'architecturaux, est détaillée en page 21.

Le recours à un Contrat de Performance Énergétique (CPE)

C'est aussi à ce stade que la copropriété peut choisir de mettre en place un Contrat de Performance Énergétique (CPE) qui apportera des garanties sur les économies d'énergie à venir. Ce type de contrat nécessite l'implication des entreprises pressenties en amont du choix des travaux (cf. page 24).



Témoignage de copropriétaire

Nous sommes passés de la classe énergétique D à la B et les logements atteignent le niveau BBC* Rénovation

ALAIN MIGNOT

Président du Conseil syndical
Copropriété Le Durgeon - Vesoul (70)



Après un changement de chaudière en 2012 et l'isolation des terrasses en 2013, notre bâtiment construit au début des années 70, restait assez consommateur d'énergie avec une impression désagréable de murs froids.

Un audit énergétique, réalisé en 2015, a permis d'éclairer et de mobiliser la copropriété pour décider des améliorations à mettre en œuvre. Nous avons profité de la mise en place d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sur Vesoul et des aides associées pour engager en 2017/2018, un programme de travaux de 350 000 € TTC soit environ 12 000 € par logement hors aides publiques.

Grâce à ces travaux, et notamment au ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, nous sommes passés de la classe énergétique D à la classe B et les logements atteignent le niveau « BBC* Rénovation », très recherché par des acquéreurs ou des locataires.

En plus d'une forte amélioration du confort thermique, nous avons gagné sur l'embellissement des façades et sur la valeur immobilière de nos appartements.

* Bâtiment Basse Consommation

La copropriété en bref :

1 bâtiment de 1973 - 27 logements et 2 bureaux

Audit énergétique réalisé en 2015

Rénovation réalisée en 2017/2018

Travaux (moyenne/logement) : 12 069 € TTC (11 035 € TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre)

Economie d'énergie : 44% (T4) et 43 % (T5)

➔ RÉALISER UNE ANALYSE FINANCIÈRE PERSONNALISÉE

Rares sont les copropriétés pour lesquelles il y a un grand enthousiasme pour voter les grosses dépenses mais ce n'est pas une raison pour baisser les bras ! Bien que soutenue par des aides publiques, la copropriété se trouve face à deux difficultés majeures pour la présentation du financement de travaux :

- ➔ entre la réflexion initiale et le vote des travaux, ce qui peut prendre plusieurs années, les aides financières peuvent varier ;
- ➔ la copropriété ne peut pas afficher un taux d'aide « universel » et si un copropriétaire ne sait pas exactement ce qu'il aura à financer et comment le financer, il risque de voter contre le projet.

Selon la taille, la compétence et la disponibilité interne de la copropriété, deux pistes sont envisageables pour répondre à l'attente des copropriétaires (avec cumul possible des deux) :

- ➔ mettre en place le plus tôt possible une commission ou un référent « Finances » ;
- ➔ solliciter une compétence externe via un cabinet spécialisé dans l'ingénierie financière (éventuellement en association avec le cabinet chargé de l'audit énergétique ou avec l'assistant spécifique retenu).

Il sera ainsi possible d'évaluer la situation fiscale et bancaire de chacun des copropriétaires, les informer sur les aides ou emprunts ainsi que sur l'équilibre entre le remboursement de prêt et l'économie de charges.

➔ LE « FONDS TRAVAUX »

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu la mise en place obligatoire, à partir du 1^{er} janvier 2017, d'un « fonds travaux » dans l'objectif d'astreindre les copropriétaires à se constituer une épargne et faciliter la prise de décision. Les sommes en jeu, 5% minimum du budget prévisionnel de la copropriété, restent faibles pour une rénovation conséquente. Cependant, rien n'empêche la copropriété de dépasser ce seuil pour se constituer une épargne préventive. La mise en place du « fonds travaux » est un excellent moment de débat et de sensibilisation de la copropriété au sujet de la rénovation énergétique. Ce fonds n'est obligatoire que pour les copropriétés de plus de 10 lots et de plus de 5 ans, mais rien n'empêche les petites copropriétés de le créer.

⊕ EN SAVOIR PLUS

- ➔ <https://bfc.coachcopro.com/actualites/article/l-esprit-fondateur-du-fonds-travaux-acquis-au-lot>



▷ La copropriété Le Durgeon à Vesoul au cours des travaux

➔ LES AIDES FINANCIÈRES

Impossible ici de présenter dans le détail toutes les aides car leurs critères d'attribution sont conditionnés par la temporalité du projet. Certaines aides financières, pour qu'elles soient accordées, requièrent des objectifs de résultats et d'autres, des objectifs de moyens ; c'est pour cela qu'un audit global, intégrant une analyse financière, est intéressant car il permet de faire la corrélation entre travaux et financement.

Voici une liste non exhaustive des aides qui sont à étudier dans un ordre permettant de minimiser le recours à l'emprunt, à savoir :

1. les subventions

- ➔ les subventions pour l'amélioration de l'habitat (ANAH - Programme « Habiter mieux ») ;
- ➔ les aides des fournisseurs d'énergie (via les CEE : certificats d'économie d'énergie) ;
- ➔ les aides des caisses de retraite ;
- ➔ les aides des collectivités.

2. les aides fiscales

- ➔ le « crédit d'impôt transition énergétique » (CITE)* ;
- ➔ la TVA à taux réduit.

* NB : un propriétaire bailleur ne peut pas bénéficier du CITE mais il peut déduire de ses revenus fonciers le montant des travaux d'économie d'énergie et de certains travaux d'amélioration.

3. Contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie

Un propriétaire bailleur peut négocier avec son locataire une « contribution au partage de l'économie de charges ». Cette contribution ne doit pas dépasser la moitié des économies estimées et est d'une durée de 15 ans maximum.

4. les prêts

- ➔ les prêts bonifiés ou à taux zéro (Eco-PTZ individuel ou collectif) ;
- ➔ les prêts des caisses de retraite ;
- ➔ les prêts « Action Logement » (anciennement prêts « 1 % employeur ») ;
- ➔ les prêts collectifs.

Retenez qu'en règle générale :

- ➔ la mise en place d'un ensemble de travaux cohérents dope les possibilités d'aides financières.
- ➔ les aides ne sont attribuées qu'une fois les travaux achevés et qu'il y a lieu de prévoir leurs préfinancements (prêts-relais).

⊕ EN SAVOIR PLUS

- ➔ Guide pratique ADEME « Aides financières 2018 - rénovation énergétique des logements existants » (www.ademe.fr/aides-financieres-2018)

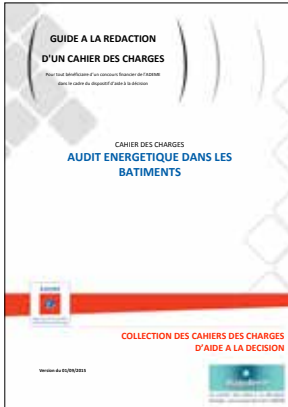
➔ AUTRES PISTES DE FINANCEMENT À ÉTUDIER

La copropriété peut aussi rechercher des solutions de financement moins « classiques » comme :

- ➔ la transformation d'une partie de l'immeuble (selon les possibilités du plan d'urbanisme) afin de dégager des ressources nouvelles : vente d'une loge de gardien, aménagement de combles, surélévation...
- ➔ le recours à un tiers-financement ;
- ➔ la mise en œuvre d'un CPE, Contrat de Performance Énergétique (cf. page 24).

5.7/ Ressources documentaires

→ Publications



Cahier des charges-type pour réaliser un audit énergétique global

ADEME Bourgogne-Franche-Comté

Téléchargeable sur : <https://bfc.coachcopro.com/centre-de-ressources/audit-energetique>



Guide pratique « Copropriétés : viser la sobriété énergétique »

ADEME - 2016 - Gratuit

Téléchargeable sur : www.ademe.fr/coproprietes-viser-sobriete-energetique



Fiche « Ravalement, rénovation, aménagement - Quand devez-vous isoler ? »

ADEME - 2017 - Gratuit

Téléchargeable sur : www.ademe.fr/ravalement-renovation-toiture-amenagement-pieces



Guide « Audit énergétique obligatoire en copropriété - Comment obtenir un audit efficace ? »

UNARC - Planète Copropriété - 2016 - Gratuit

Téléchargeable sur : <http://arc-copro.fr/librairie/audit-energetique-obligatoire-en-copropriete-comment-obtenir-un-audit-efficace>

Sites web

→ rubrique « Les services du CoachCopro® » de la plateforme CoachCopro® :

<https://bfc.coachcopro.com/pages/les-services-du-coachcopro-r>



→ rubrique « Audit énergétique » de la plateforme CoachCopro® :

<https://bfc.coachcopro.com/centre-de-ressources/audit-energetique>



Vidéo

→ rubrique « Témoignages » de la plateforme CoachCopro® :

<https://bfc.coachcopro.com/temoignages>



5.8/ ETAPE 6 Concevoir le projet et réaliser les travaux

➔ INTRODUCTION

À ce stade, les copropriétés qui, au début du projet, n'ont pas choisi un assistant à maîtrise d'ouvrage ou un groupement d'entreprises pour élaborer dans le détail les travaux à réaliser, auront besoin de compétences externes. Ce chapitre et le suivant présentent les possibilités d'associer des entreprises du bâtiment et de les engager sur les objectifs et performances de la rénovation prévue.

➔ DÉLÉGUER LA COORDINATION DES TRAVAUX VIA LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Même en élargissant sa mission et ses honoraires, le syndic aura rarement toutes les compétences pour suivre correctement un programme global de rénovation énergétique. Le conseil syndical aura donc besoin d'être entouré par un spécialiste ou un ensemble de spécialistes pour coordonner l'ensemble des opérations : financement, planification, autorisations administratives, sécurité, assurances, etc.

Pour l'accompagner efficacement, et s'il ne se sent pas capable de le faire par lui-même, le conseil syndical devra avoir recours à une assistance externe en recrutant un maître d'œuvre pour la conduite des travaux (par exemple un architecte, un bureau d'études ou un entrepreneur spécialiste de la coordination tel un économiste de la construction).

En amont du choix des travaux, la copropriété pourra aussi recourir à un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)* pour la conduite de l'ensemble du projet et l'aider à définir les différentes phases de coordination, à piloter l'ensemble des opérations et à faire le lien avec les financeurs, les administrations, les entreprises et/ou le maître d'œuvre, le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires.

Certaines copropriétés choisissent de faire intervenir un maître d'œuvre dès le début du projet de rénovation. Ce choix permet une meilleure cohérence, et souvent un gain de temps, entre les propositions de l'audit et la réalisation ultérieure des travaux.

* Détails sur la mission AMO à lire dans le chapitre 9 du guide Planète Copropriété « RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES - LE GUIDE DES BONNES PRATIQUES » (cf. page 25)

EN QUOI CONSISTE UNE MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE (MOE) ?

La mission d'un maître d'œuvre consiste, à partir de l'audit et du scénario retenu, à consolider les choix de travaux, élaborer les documents permettant la consultation des entreprises puis assurer la bonne exécution et la réception des travaux. Cela pourra passer par des phases d'études intermédiaires tel l'Avant Projet Sommaire (APS) et l'Avant Projet Définitif (APD) pour aboutir au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE). Le maître d'œuvre accompagnera la copropriété pour sélectionner les entreprises mais ne se substituera en aucun cas à elle pour ce choix. La sélection d'un maître d'œuvre se fera par vérification de son expérience dans le domaine de la rénovation énergétique et par le climat de confiance qui va s'instaurer avec le conseil syndical et les copropriétaires.

➔ LA CONSULTATION DES ENTREPRISES OU DE LEUR GROUPEMENT

Généralement, pour avoir suffisamment d'offres de prix, la consultation des entreprises se fait en différents lots (chauffage, isolation, ventilation, ...). Cependant, pour la réussite d'un programme de travaux, on retiendra de préférence une entreprise générale ou un groupement solidaire d'entreprises (momentané ou permanent). Ce choix garantira une meilleure entente sur le chantier et une cohérence entre les interventions (délais, respect des consignes, gestion des difficultés de chantier, etc.) propice à la qualité et à la performance finale.

Ce type de groupements d'entreprises existent pour les constructions neuves performantes mais sont encore rares sur le marché de la rénovation énergétique en copropriété.



▶ Témoignages à visionner sur <https://bourgogne-franche-comte.ademe.fr/mediatheque/videos>

➔ LE RECOURS À LA « CONCEPTION RÉALISATION » POUR ACCÉLÉRER LA RÉALISATION DES TRAVAUX

À l'instar de ce qui se fait pour certains équipements publics (article 73 du Code des marchés publics), la copropriété peut recourir à un marché de « Réalisation » ou de « Conception-Réalisation » qui consiste à déléguer à un prestataire, travaillant avec un groupement de professionnels du bâtiment (architecte, bureau d'études, entreprises de travaux), la conception du projet de rénovation ainsi que sa réalisation. En amont ou à partir des résultats de l'audit global, le prestataire étudie et chiffre les solutions techniques et propose conjointement un suivi des travaux. Le choix d'une telle solution permet de gagner du temps et de l'efficacité. Si la copropriété souhaite aussi un engagement du groupement sur les économies d'énergie à atteindre, elle doit alors étendre le marché à l'entretien et la maintenance des installations et établir un Contrat de Performance Énergétique (CPE - cf. page 24).

➔ LA SÉLECTION DE PROFESSIONNELS « RGE - TRAVAUX »

Pour les travaux concernant les économies d'énergie et pour bénéficier des aides financières de l'État (éco-prêt à taux zéro ou crédit d'impôt pour la transition énergétique) ou pour être éligible au dispositif des certificats d'économies d'énergie, vous devez faire appel à des professionnels ayant obtenu la mention « RGE - Travaux » (Reconnu Garant de l'Environnement). C'est le principe de l'éco-conditionnalité, il vous garantit la compétence et la solidité financière de l'entreprise. Les sous-traitants doivent aussi être des professionnels « RGE - Travaux ». Selon la catégorie de travaux à réaliser, un type de qualification est requis*.

*voir encadré « Qualifications et certifications RGE »

Conseil :

La mention « RGE - Travaux » étant délivrée pour 4 ans avec un certificat renouvelé tous les ans, il convient donc de vérifier sur internet* la validité du certificat des entreprises retenues avant la signature des marchés afin d'éviter tout déboire au moment du versement des aides.

*Trouver un professionnel RGE ou télécharger un certificat : www.faire.fr/trouvez-un-professionnel

QUALIFICATIONS ET CERTIFICATIONS RGE



Cette fiche ADEME présente par équipements, par matériaux et par catégories de travaux, les indications nécessaires et les qualifications et certifications RGE exigées pour obtenir des aides à la rénovation énergétique.

« Rénovation - Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ? »

ADEME - Réf. 8533 - Août 2016

Téléchargeable sur : www.ademe.fr/qualifications-certifications-rge-travaux

➔ PRÉPARER LE VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Comme pour la décision de réaliser un audit, le vote de travaux doit être préparé très en amont de la convocation à l'assemblée générale afin d'éviter un rejet qui ferai perdre une année. En assemblée générale, un copropriétaire mal informé aura tendance à imaginer qu'on lui force la main sur tel choix technique ou tel devis d'entreprise. A l'inverse, un copropriétaire qui aura pu poser ses questions tranquillement, à l'avance, se sentira rassuré. Avec le sentiment d'avoir été écouté, il sera plus enclin à un vote positif.

La transparence des activités menées par les membres du conseil syndical via des notes ou des brèves d'informations sur l'avancement de leurs travaux, de leurs réflexions, de leurs rencontres avec les partenaires ou le syndic, sera la bienvenue. À ce titre, la plateforme web CoachCopro® sera un outil de suivi et d'échanges d'informations très utile (voir présentation en page 9).

Avec l'appui du syndic et aidé par la commission « Communication », le conseil syndical aura tout intérêt à organiser des réunions d'information et d'échanges en amont de l'assemblée générale. Il pourra aussi organiser des visites de chantier avec les entreprises pressenties.

➔ LE VOTE DE TRAVAUX D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR LES PARTIES PRIVATIVES

L'article 7 de la loi Grenelle permet à l'assemblée générale de décider, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la réalisation de certains travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives. La liste fixée par le décret du 3 décembre 2012 est limitée et concerne exclusivement :

- ➔ l'amélioration des fenêtres, vitrages et volets (ou autres systèmes d'occultation extérieurs) ;
- ➔ la pose de robinets thermostatiques ou d'équipements d'équilibrage de radiateurs ou de panneaux de sol ;
- ➔ la réalisation de l'équilibrage de ces équipements ;
- ➔ la mise en place d'équipements de répartition de frais de chauffage ou de compteurs d'énergie thermique.

À NOTER : La législation autorise un copropriétaire à ne pas s'exécuter s'il justifie avoir effectué des travaux équivalents au cours des dix années précédentes.

➔ CONTINUER D'INFORMER AVANT ET PENDANT LES TRAVAUX

Les efforts d'information des copropriétaires et des résidents doivent continuer même une fois les travaux votés. Autant sur le plan de la qualité des entreprises retenues que sur l'organisation du chantier, les copropriétaires ont besoin d'être informés sur le planning des travaux et les dérangements qu'ils vont occasionner.

➔ FAVORISER LES ÉCHANGES ET LA CONVIVIALITÉ AVEC LES ENTREPRISES

À l'occasion du démarrage du chantier, ou quelques jours avant, la copropriété pourra organiser des moments de convivialité entre le personnel des entreprises qui vont intervenir (encadrants, ouvriers, artisans, etc.) et les occupants. Ils seront ainsi sensibilisés aux contraintes du chantier (bruit, aménagement, sécurité, etc.) et cela facilitera les contacts notamment pour d'éventuelles interventions des entreprises en parties privatives. Le conseil syndical, ou le syndic, pourra organiser, par exemple, un « café-chantier » en pied d'immeuble au moment du démarrage des travaux.

📍 LES ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION RÉUSSIE



Témoignage d'un syndic

Un syndic doit encourager la rénovation globale pour conserver la valeur des biens

PASCALE REIMON

Chargée de copropriété
Syndic NEXITY - Dijon (21)



Nous gérons la copropriété Chateaubriand à Dijon depuis l'achèvement de sa construction en 1972 et une relation de confiance s'est tissée avec les copropriétaires. Cependant, cette confiance peut vite être remise en cause si on ne fait pas preuve de transparence sur l'état technique et financier de la copropriété.*

Il a fallu plus de 5 ans d'échanges entre les copropriétaires, les professionnels et les différents services administratifs pour aboutir au vote d'un programme de rénovation globale. Avec la pleine collaboration des organismes de conseils, la réussite vient d'un travail d'équipe entre un syndic engagé (Nexity), un maître d'œuvre très impliqué (Gustave) et une copropriété réactive.

Pour faire accepter l'investissement, de l'ordre du prix d'achat d'une automobile neuve en moyenne par logement, nous avons utilisé cette image car on accepte volontiers d'investir pour changer de voiture mais on se pose rarement la question de ce qu'il en restera au bout de quelques années. Or, pour la même somme investie en rénovation, la dépense permet de conserver la valeur de son bien dans le temps.

Pour ce projet, notre implication a été très importante mais c'est une grande satisfaction de montrer notre savoir-faire pour gérer sagement une copropriété.

*La copropriété en bref :

1 bâtiment de 1972 - 84 logements

Audit énergétique réalisé en 2015

Rénovation réalisée en 2018

Travaux (moyenne/logement) : 17 800 € TTC pour l'énergie
(23 800 € pour l'ensemble des améliorations)

Économie d'énergie : 60 % (estimation)



© photo: Green Coaching Communication

▷ 60 % d'économie d'énergie attendu après la rénovation globale pour les 84 logements de la copropriété Chateaubriand à Dijon.

5.9/ ÉTAPE 7 Réceptionner les travaux

→ LA RÉCEPTION : UN MOMENT CLÉ POUR LA GARANTIE ET LES PERFORMANCES

La réception des travaux est l'acte au cours duquel le maître d'ouvrage déclare accepter les travaux réalisés (avec ou sans réserves). C'est une étape cruciale car c'est elle qui déclenche les périodes de garantie (parfait achèvement, biennale ou décennale) ainsi que le transfert de « l'obligation de garde ». Cela veut dire qu'à partir de ce moment, ce ne sont plus les entreprises qui sont responsables des travaux réalisés mais la copropriété. C'est aussi l'acte de confirmation que les travaux exécutés sont bien ceux qui étaient prévus dans le marché.

La date est proposée par l'entreprise lorsqu'elle considère que son travail est terminé. Après visite en commun des travaux, un procès-verbal est dressé avec l'appui du maître d'œuvre. Si des réserves sont émises par la copropriété, elles devront faire l'objet, par la suite, d'un nouveau procès-verbal de levée de ces réserves.

→ LA REMISE DES « DOSSIERS DES OUVRAGES EXÉCUTÉS »

Même si ce n'est pas obligatoire dans le cadre de marchés privés, il est judicieux de prévoir la remise de ces documents dans les contrats passés avec les entreprises en charge de la rénovation.

À la fin des travaux, et sous la vigilance et le contrôle du syndic, chaque entreprise intervenante remet son « Dossier des Ouvrages Exécutés » (DOE) qui doit être conservé précieusement par la copropriété. Le DOE comporte les plans, notices, fiches techniques du matériel mis en œuvre. Les éléments concernant l'entretien, la maintenance et la sécurité doivent aussi en faire partie. Dans l'idéal, l'ensemble des pièces aura une version électronique permettant une consultation plus aisée par le syndic ou par les entreprises de maintenance.



© photos : Isabelle BONDIER



© photos : Isabelle BONDIER

▷ La copropriété Les Erables à Moirans-en-Montagne (39) a réduit de 50 % sa note de chauffage grâce à 124 320 € TTC de travaux pour 8 logements et à la renégociation de son contrat de chauffage.



Témoignage de copropriétaire

Avec une grande détermination et un bon accompagnement, notre facture de chauffage a baissé de 50 %

ISABELLE BONDIER

Copropriétaire et syndic bénévole

Copropriété Les Erables - Moirans-en-Montagne (39)



En tant que copropriétaire et syndic bénévole, il me tenait à cœur depuis de nombreuses années de convaincre la copropriété d'engager une rénovation importante. En appui à ma grande détermination, le recours au conseiller de l'Espace INFO → ÉNERGIE du Jura a été un déclencheur. Son intervention, en 2015, a permis de nous éclairer sur les améliorations et les aides possibles.*

Pour avoir des informations chiffrées, nous avons fait réaliser un audit énergétique puis choisi un programme de travaux et recherché les financements avec l'aide de SoliHa. Le programme réalisé en 2016 a permis d'éliminer les problèmes d'inconfort et d'humidité. Les principales améliorations ont été la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur et l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) dans chaque appartement.

L'ensemble des travaux a aussi redonné un joli cachet à la copropriété et, grâce à la baisse de nos besoins de chauffage, nous avons obtenu une réduction importante du montant de notre abonnement au réseau de chaleur. Notre consommation d'énergie a diminué de 25 % et notre facture de chauffage de 50 %.

* géré par l'association AJENA, énergie et environnement

La copropriété en bref :

1 bâtiment de 1972 - 8 logements

Audit énergétique réalisé en 2015

Rénovation réalisée en 2016

Travaux (moyenne/logement) : 15 540 € TTC

Économie d'énergie : 25 %



© photos : Isabelle BONDIER

5.10/ ÉTAPE 8

Pérenniser le processus d'amélioration énergétique

➔ DE BONS RÉSULTATS DEMANDENT UN BON USAGE ET UN BON COMPORTEMENT

Une rénovation énergétique globale entraîne de nombreux changements dans les habitudes et les comportements des résidents. Aussi, la fin des travaux ne signe pas la fin des opérations d'information au sein de la copropriété, bien au contraire. Il est possible, qu'après travaux, certains résidents fassent un peu moins attention à leurs consommations ayant désormais l'impression qu'ils peuvent s'autoriser une température plus élevée, de moins surveiller leur consommation de chauffage ou d'eau chaude, etc. C'est ce que l'on appelle « l'effet rebond » et ces comportements peuvent impacter fortement sur les économies d'énergie attendues.

Pour atteindre les objectifs, surtout si la copropriété a retenu un contrat d'exploitation de chauffage avec intéressement sur les performances, le conseil syndical et le syndic devront avoir prévu un plan de comptage fiable des consommations d'énergie (ainsi qu'une répartition équitable des frais de chauffage).

Si des nouveaux équipements ont été installés dans les logements, la copropriété s'assurera que les usagers ont appris à bien s'en servir (notamment pour les appareils de régulation du chauffage ou de ventilation des logements).

La performance globale ne dépend pas uniquement du chauffage, les consommations d'eau chaude ou des appareils électriques et électroniques influenceront sur la facture des occupants. Continuer d'échanger sur les bonnes pratiques entre le conseil syndical et les copropriétaires sera la garantie d'une performance accrue. A ce titre, les démarches de sensibilisation du type « familles à énergie positive » pourront inspirer la copropriété (cf. www.familles-a-energie-positive.fr ou se renseigner auprès de votre organisme de conseils).

➔ INFORMER ET SENSIBILISER VIA LES GUIDES PRATIQUES DE L'ADEME

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) édite des guides pratiques pour le grand public. Régulièrement actualisés et sans intérêts commerciaux, ils peuvent être largement diffusés auprès de l'ensemble des copropriétaires et des résidents. Ils sont consultables et téléchargeables sur www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques et, en général, disponibles auprès de votre organisme de conseils.

➔ SE TOURNER VERS UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

Comme son nom l'indique, le CPE est un contrat ; il engage un groupement d'entreprise et une copropriété pour la réalisation de travaux, le suivi des performances, voire le financement. Un CPE est donc à la fois un contrat de travaux, un contrat de gestion du chauffage et éventuellement un contrat bancaire.

Bien que théoriquement très attractif pour atteindre les performances énergétiques fixées, il reste complexe à mettre en œuvre en copropriété privée. Sa mise en place et sa négociation demandent des compétences spécifiques et la copropriété devra se faire accompagner par un spécialiste. Beaucoup de facteurs interviennent notamment le comportement des usagers après travaux ainsi que leurs besoins en confort. Pour la mise en place d'un CPE, un accompagnement par un bureau d'études spécialisé est nécessaire.

⊕ EN SAVOIR PLUS

- ➔ chapitre 13 de la brochure Planète Copropriété « Rénovation énergétique des copropriétés - le guide des bonnes pratiques » (cf. page 25)
- ➔ chapitre 40 de la brochure ARC - Vuibert « Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique » (cf. page 25)

➔ RENÉGOCIER LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Une rénovation énergétique globale et ambitieuse aura fait chuter fortement les besoins en énergie de la copropriété. Aussi, les contrats de prestation de services existants (collectifs ou individuels) devront être revus afin de les adapter. Les frais de maintenance et les abonnements pour la fourniture d'énergie des installations collectives feront l'objet d'une analyse particulière car les économies financières peuvent être conséquentes.

⊕ EN SAVOIR PLUS

- ➔ guide pratique « Contrats d'exploitation de chauffage en copropriétés - Avoir un contrat adapté à ses besoins pour faire des économies » (cf. page 25)
- ➔ chapitre 8 de la brochure ARC - Vuibert « Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique » (cf. page 25)



Témoignage d'un opérateur

L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage pour accélérer la prise de décision

MATTHIEU BILLAUDE

Directeur du département

URBANIS Solutions Rénovation - Chalon-sur-Saône (71)



Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général du Grand Chalon et avec des soutiens publics, nous accompagnons, en tant qu'AMO (Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage), 5 copropriétés afin de faciliter leur adhésion à engager des travaux de rénovation.

La mission d'AMO consiste à accompagner la copropriété juridiquement et techniquement afin qu'elle choisisse la meilleure stratégie de réalisation des travaux, mais aussi financièrement et socialement pour que chaque copropriétaire puisse bénéficier de toutes les aides possibles. L'AMO ne se substitue pas au syndic mais l'épaula, car il n'a pas toujours les moyens techniques et humains pour effectuer les tâches d'accompagnement souvent très chronophages.

Pour l'opération de rénovation de la Tour de l'Aubépin, avec la participation du conseil syndical et du syndic, nous avons engagé un dialogue compétitif avec plusieurs entreprises ou groupement afin de choisir le meilleur projet de Conception-Réalisation-Exploitation-Maintenance. Le groupement retenu s'est engagé sur un Contrat de Performance Énergétique (CPE) garantissant, sur 5 ans, confort thermique et économie d'énergie de 50 % minimum. C'est un point qui a largement convaincu les copropriétaires de passer à l'action.*

*La copropriété en bref :

1 bâtiment de 1961 - 48 logements

Audit énergétique réalisé en 2012

Rénovation en cours - 2019

Travaux (moyenne/logement) : 27 000 € TTC

Économie d'énergie : 50 %

6 EN SAVOIR PLUS SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

6.1/ Publications

→ PUBLICATIONS GRATUITES ET TÉLÉCHARGEABLES À DESTINATION DU CONSEIL SYNDICAL OU DU SYNDIC



Brochure « Rénovation énergétique des copropriétés - le guide des bonnes pratiques »

Planète Copropriété - juillet 2010 - 98 pages
téléchargeable sur : <http://arc-copro.fr/librairie/renovation-energetique-des-coproprietes-le-guide-des-bonnes-pratiques>

Ce guide traite de l'ensemble de la démarche en partant de la prise de conscience des besoins de la copropriété pour aller jusqu'aux travaux, en passant par le financement et le rôle des différents acteurs et des entreprises.



Guide pratique « Rénover en copropriété »

ADEME - Réf. 8711 - Février 2019 - Gratuit
téléchargeable sur : www.ademe.fr/renover-copropriete



Guide pratique « Copropriétés : viser la sobriété énergétique »

ADEME - Réf. 8362 - Octobre 2016 - Gratuit
téléchargeable sur : www.ademe.fr/coproprietes-viser-sobriete-energetique



Brochure « Le Bilan Initial de Copropriété - BIC »

Mode d'emploi et Dossier à remplir
UNARC - Planète Copropriété - 2018 - Gratuit
Téléchargeable sur :
<http://arc-copro.fr/librairie/le-bic-le-bilan-initial-de-copropriete>



Guide pratique « Contrats d'exploitation de chauffage en copropriétés - Avoir un contrat adapté à ses besoins pour faire des économies »

ADEME - Réf. 7847 - Sept. 2014 - Gratuit
Téléchargeable sur : www.ademe.fr/contrats-d-exploitation-chauffage-coproprietes

→ PUBLICATIONS PAYANTES À DESTINATION DU CONSEIL SYNDICAL OU DU SYNDIC



Brochure « Comment mobiliser les copropriétaires ? »*

Edition ARC - Vuibert - 2015 - 160 pages - Payant : 11 €

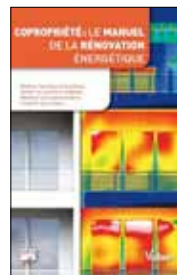
Ce guide traite des pistes, moyens et solutions à mettre en œuvre pour communiquer, informer, consulter et décider la copropriété à engager une rénovation énergétique.



Brochure « Comment rénover sa copropriété »*

Edition ARC - Vuibert - 2015 - 160 pages - Payant : 12 €

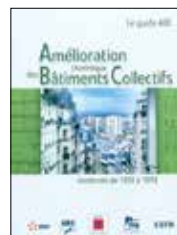
Ce guide traite de toutes les étapes de la rénovation énergétique du Bilan Initial de Copropriété au suivi après travaux.



Brochure « Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique »*

Edition ARC - Vuibert - 2013 - 344 pages - Payant : 19 €

Ce guide traite essentiellement des solutions techniques d'amélioration des performances. Il est destiné aux copropriétaires qui veulent mieux connaître les techniques et procédés d'amélioration thermique.



Brochure « amélioration thermique des bâtiments collectifs »

Pouget - Editions parisiennes EDIPA - ADEME - 2011 - 350 pages - Payant : 56 €

Cet ouvrage traite des problèmes thermiques rencontrés dans chaque type de bâtiment construit de 1850 à 1974 et propose un certain nombre de préconisations. Il est plutôt destiné aux architectes et aux bureaux d'études.

*Consultation possible auprès de certains Espaces INFO → ÉNERGIE et organismes accompagnateurs.

6.2/ Ressources internet

→ Acteurs et relais

Voir liste et détails en page 7

→ Registre des copropriétés

(immatriculation, annuaire, statistiques)
www.registre-coproprietes.gouv.fr

→ Plateforme d'accompagnement des copropriétés

<https://bfc.coachcopro.com>
www.planetecopropriete.com
<https://arc-copro.fr>

→ Témoignages

<https://bfc.coachcopro.com/temoignages/>

7 LEXIQUE

→ AMO - ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO ou AMOA) sert d'interface entre le maître d'ouvrage (la copropriété) et le ou les maîtres d'œuvre (les entreprises en charge des travaux). Sa mission consiste à aider la copropriété à définir et piloter l'ensemble d'un projet de rénovation et à consacrer le temps nécessaire à la coordination entre tous les acteurs, de l'amont à la fin des travaux.

→ AUDIT ÉNERGÉTIQUE*

Plus complet qu'un Diagnostic de Performance Énergétique^(Lx), l'audit énergétique est une étude réalisée par un professionnel en vue de faire un état des lieux de l'utilisation de l'énergie dans la copropriété et de proposer des actions d'amélioration. Prévoyant des temps d'échanges avec la copropriété, c'est un véritable outil d'aide à la décision qui permet de faire des choix techniques et financiers en tenant compte des enjeux environnementaux. De nombreuses copropriétés envisagent de dépasser le niveau réglementaire en intégrant d'autres aspects tels l'architecture, la sécurité, l'accessibilité, etc. (cf. : Audit Global Partagé^(Lx))

**Obligatoire au 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de 50 lots ou plus équipées d'une installation collective de chauffage ou refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.*

→ AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

Cette démarche et cette méthode ont été mises au point par l'association Planète Copropriété et l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriétés (UNARC). Complémentaire au Bilan Initial de Copropriété (BIC) et à l'audit énergétique, il n'est pas uniquement focalisé sur l'énergie mais s'intéresse aussi à tous les besoins d'entretien. Il doit être « partagé » car le conseil syndical se doit d'y jouer un rôle actif. Il permet la mise en œuvre d'un plan d'entretien et de rénovation.

→ BBC - BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION

Selon la réglementation thermique, un bâtiment BBC est une construction très économe en énergie dont la consommation conventionnelle (chauffage, refroidissement, ventilation, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires techniques) est égale à 50 kWh/m².an pour un logement neuf et 80 kWh/m².an pour un logement rénové (on parle alors d'un niveau « BBC-Rénovation »). Ce niveau de consommation est modulé en fonction de la zone climatique et de l'altitude.

→ BES - BILAN ÉNERGÉTIQUE SIMPLIFIÉ

Le BES est un outil simple, proposé par l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété (UNARC) pour établir une première approche de la répartition des dépenses et des consommations d'eau et d'énergie au sein d'une copropriété. Grâce à un questionnaire de relevés de données et un tableur, le BES permet d'établir des graphiques de consommations. Il ne nécessite pas l'intervention d'un bureau d'études thermiques mais ne remplacera pas l'analyse approfondie d'un audit énergétique.

→ BIC - BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ

Le BIC est un outil simple, proposé par l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété (UNARC) permettant d'établir un « état des lieux » énergétique de la copropriété et faciliter la mise en œuvre d'un audit énergétique. Il peut être réalisé par le conseil syndical et le syndic.

→ DPE - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (obligatoire sous conditions)

Selon la taille et la date de construction de votre immeuble, la réglementation peut vous imposer d'effectuer soit un « DPE collectif », soit un « audit énergétique ». Réalisé par un professionnel, le DPE est un rapport indiquant la quantité d'énergie consommée par m² et par an, ainsi que le niveau d'émission de gaz à effet de serre, pour une utilisation standardisée du bâtiment. C'est un diagnostic, simple et plus léger que l'audit énergétique, qui reste au stade de recommandations élémentaires. Si votre copropriété rencontre beaucoup

de problèmes (surconsommation, charges élevées, défauts du bâti, inconfort des habitants...), faire directement un audit énergétique, même s'il n'est pas obligatoire, apportera des informations et des solutions plus précises.

→ DTG - Diagnostic Technique Global (obligatoire sous conditions)

Un DTG comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble, à savoir les informations essentielles relatives au bâti : analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, état de la situation du syndicat au regard de ses obligations légales ou réglementaires, analyse des améliorations possibles en matière de gestion technique et patrimoniale. Le DTG inclut le DPE ou, le cas échéant, l'audit énergétique.

**Instauré par la loi ALUR de 2014 et obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017, cette étude (au périmètre plus large que le DPE ou l'audit énergétique) ne concerne que les immeubles qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité ou ceux de plus de 10 ans qui souhaitent passer sous le statut de la copropriété. La loi ALUR prévoit cependant l'obligation pour toutes les copropriétés de mettre au vote en assemblée générale le choix de réaliser ou non un DTG.*

En savoir + : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32059

→ ÉNERGIE PRIMAIRE - ÉNERGIE FINALE

L'énergie primaire (EP) peut-être définie comme celle que l'on trouve dans la nature. L'énergie finale (EF) est celle qui est comptabilisée au pied de l'immeuble et facturée à l'utilisateur. Sauf dans le cas des énergies renouvelables, il faut donc plus d'1 kWh d'énergie primaire pour produire et livrer 1 kWh d'énergie finale au consommateur.

→ ÉTIQUETTE ÉNERGIE - ÉTIQUETTE CLIMAT (obligatoire sous conditions)

Ce sont deux étiquettes réglementées permettant de visualiser et de comparer facilement les performances environnementales d'un logement :

→ **l'étiquette énergie** pour connaître la consommation d'énergie primaire^(Lx) ;

→ **l'étiquette climat** pour connaître la quantité de gaz à effet de serre (GES) émise.

Le logement est situé sur une échelle de 7 classes allant de A (la meilleure performance) à G (la plus mauvaise). C'est une information théorique basée sur les calculs établis pour une utilisation standardisée du logement. Les chiffres annoncés peuvent varier en fonction des niveaux de température et d'occupation adoptés par les utilisateurs.

En 2025, les niveaux des différentes tranches seront corrigés pour tenir compte de la rénovation thermique du parc immobilier. Ainsi, des logements classés F aujourd'hui pourront être classés G demain.

→ FACTEUR 4

Objectif de division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050 (par rapport à celles de 1990) afin de contenir le réchauffement climatique à un niveau d'élévation de 2°C. C'est une proposition issue, en 2013, du rapport d'un service ministériel : le CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable).

→ MOE - MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre est la personne de droit privé, ou le groupement de personnes de droit privé, qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique à un programme décidé par un maître d'ouvrage (MOA), en l'occurrence : l'ensemble des copropriétaires représenté par le conseil syndical de copropriété.

→ RT - RÉGLEMENTATION THERMIQUE (obligatoire sous conditions)

La réglementation thermique est un ensemble de règles à appliquer dans le domaine de la construction. En imposant un niveau minimal de performance énergétique, elle permet d'augmenter le confort des occupants tout en réduisant la consommation énergétique des bâtiments.

8 1^{er} PAS VERS LA SENSIBILISATION DES COPROPRIÉTAIRES

« COMBIEN CONSOMME MA COPROPRIÉTÉ OU MON LOGEMENT ET COMBIEN POURRAIT-ON ÉCONOMISER ? »

Si vous pensez que votre copropriété nécessite une rénovation énergétique et si vous n'avez pas encore fait de DPE ou d'audit global car les copropriétaires et les occupants sont peu convaincus ou mal informés, vous pouvez alors les sensibiliser via les exemples de copropriétés régionales qui ont réussi à diviser par 2 leurs dépenses et leurs consommations de chauffage avec une forte amélioration du confort.

Pour un immeuble ancien, si la part « chauffage » est supérieure à 50 % du total des charges, c'est le signal que des travaux de rénovation énergétique méritent d'être engagés.

L'exemple de la copropriété La Poste à Chagny (71) Suivi des consommations et des dépenses AVANT / APRÈS TRAVAUX

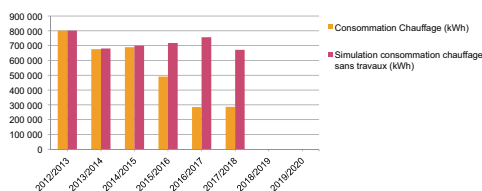
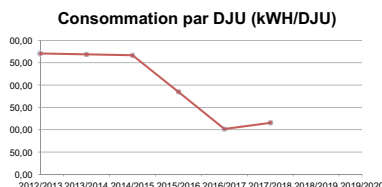
Grâce à un questionnaire de relevés de données et un tableur, un Bilan Énergétique Simplifié (BES) permet d'établir des graphiques de consommations. Il ne nécessite pas l'intervention d'un bureau d'études thermiques. Le conseil syndical peut remplir ce tableur à l'aide des factures d'énergie de la copropriété. Le BES ne remplacera pas l'analyse approfondie d'un audit énergétique.

Économie financière sur la facture annuelle de gaz après travaux : 33.000 € (-63 %)

Économie d'énergie sur la facture annuelle de gaz après travaux : 390 000 kWh (-57 %)

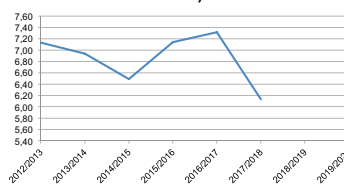
Analyse des consommations de chauffage (Gaz)

Saison de chauffe		Consommation Chauffage (kWh)	Facture Chauffage (€ TTC)	Surface habitable chauffée (m ²)	Période de chauffe (j/mm/aaaa)	
					Ouverture	Fermeture
2012	2013	801 959	57 205	2 993	1-juil-12	30-juin-13
2013	2014	675 863	46 900	2 993	1-juil-13	30-juin-14
2014	2015	689 787	44 757	2 993	1-juil-14	30-juin-15
2015	2016	490 236	35 006	2 993	1-juil-15	30-juin-16
2016	2017	284 288	20 794	2 993	1-juil-16	30-juin-17
2017	2018	285 933	17 541	2 993	1-juil-17	30-juin-18
2018	2019	...	...	2 993	...	...
2019	2020	...	...	2 993	...	...

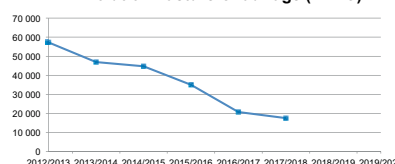


Source BER et cabinet Mizrahi

Evolution du prix de l'énergie (c€/kWh)



Evolution Facture Chauffage (€ TTC)



La copropriété AVANT et APRÈS TRAVAUX

Travaux réalisés : ravalement avec isolation thermique extérieure, réfection et isolation des terrasses, pose d'une ventilation mécanique contrôlée, embellissement des halls, diverses mises aux normes.



AVEC

INFO →

ÉNERGIE
en BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ

Pour obtenir plus d'informations sur la rénovation énergétique en copropriété, je contacte mon Espace INFO → ÉNERGIE en Bourgogne-Franche-Comté.

- ➔ **AIRE URBAINE (BELFORT, DELLE, MONTBÉLIARD, HÉRICOURT)**
Gaïa énergies - 164 avenue Jean Jaurès - 90000 Belfort
03 84 21 10 69 - contact@gaia-energies.org
- ➔ **CÔTE-D'OR**
Association Bourgogne Énergies Renouvelables
1 boulevard Voltaire - 21000 Dijon
03 80 59 12 80 - infoenergie@ber.asso.fr
- ➔ **DOUBS**
ADIL du Doubs - 1 Chemin de ronde du Fort Griffon - 25000 Besançon
03 81 61 92 41 - info.energie@adil25.fr
- ➔ **HAUTE-SAÔNE**
ADERA - Le Moulin - 70120 Gourgeon
03 84 92 15 29 - infoenergie@adera.asso.fr
- ➔ **JURA**
AJENA - 28 boulevard Gambetta - 39000 Lons-le-Saunier
03 84 47 81 14 - infoenergie.jura@ajena.org
- ➔ **NIÈVRE**
ALEC de la Nièvre - 13 avenue Pierre Bérégovoy - 58000 Nevers
03 86 38 22 20 - infoenergie@ale-nievre.org
- ➔ **MORVAN**
Parc naturel régional du Morvan - Maison du Parc - 58000 Saint-Brisson
03 86 78 79 12 - infoenergie@parcdumorvan.org
- ➔ **SAÔNE-ET-LOIRE**
CAUE de Saône-et-Loire - 6 quai Jules Chagot - 71300 Montceau-les-Mines
03 85 69 05 26 - infoenergie@caue71.fr
- ➔ **YONNE**
ADIL de l'Yonne - 2 rue des ballets - 89000 Auxerre
03 86 72 16 16 - infoenergie@adil89.org

infoenergie-bfc.org
bfc.coachcopro.com



RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTÉ

VOTRE CONTACT :