



**Vade-mecum**  
sur l'accompagnement  
des copropriétés  
dans leurs projets  
de rénovation énergétique

# Préambule

En dehors des opérations programmées de rénovation qui permettent de réunir un ensemble de partenaires autour d'un même projet d'action et de mobiliser des financements spécifiques, avec l'appui de l'Anah<sup>1</sup>, les copropriétés privées dans le secteur diffus ne relèvent pas de dispositifs d'accompagnement systématique sur le territoire et sont un peu le « parent pauvre » de la politique énergétique actuelle. A cet égard, les Agences Locales de l'Energie et du Climat (ALEC) constituent un outil opérationnel pour faciliter et accompagner la rénovation énergétique des copropriétés.

A l'instar des actions qu'elles mènent dans d'autres domaines (PCET, urbanisme, mobilité...), les ALEC ont développé, pour un grand nombre d'entre elles, une méthodologie d'accompagnement de rénovation énergétique dans l'habitat privé collectif, en complément et/ou en appui d'autres acteurs, notamment les PACT, opérateurs historiques principalement actifs sur des opérations programmées de rénovation.

Le travail de réseau au sein de FLAME a permis, depuis 2009, de dresser un premier inventaire des actions menées par les ALEC dans le domaine de l'habitat privé collectif et d'identifier ainsi des premières pistes de mutualisation d'outils et de méthodologie commune.

Ce travail s'est structuré, grâce au soutien de l'ADEME, avec la mise en place d'une démarche collaborative réunissant 17 Agences Locales de l'Energie et du Climat qui ont participé à la réalisation de ce guide, en proposant la mise en commun de leurs propres outils et en contribuant à apporter leurs réflexions.

Ce manuel est donc le fruit de cette démarche. Il a pour objectif de proposer une trame méthodologique et une boîte à outils opérationnels issus des expériences menées sur le terrain par les ALEC. Il donne des informations tant sur les aspects sociologiques, juridiques d'une copropriété, que sur les méthodes à développer pour accompagner les projets, ou sur les financements mobilisables et encore les formations existantes pour développer les compétences des conseillers. Il s'adresse à toute structure qui souhaiterait engager une politique d'accompagnement des copropriétés dans la rénovation énergétique, dans le cadre – ou non – d'une politique engagée par les collectivités.

# Sommaire

<b>1</b>	<b>Eléments de contexte</b>	5
<b>2</b>	<b>Rôle et positionnement des ALEC auprès des copropriétés</b>	6
1.	Un rôle à plusieurs facettes...	6
2.	... qui nécessite un positionnement clair	6
<b>3</b>	<b>Freins et leviers pour la réalisation de travaux en copropriétés</b>	8
1.	Les freins identifiés	8
1. 1.	Méconnaissances des enjeux et des techniques	8
1. 2.	Freins économiques	8
1. 3.	Frein juridique : lourdeur des prises de décision	8
1. 4.	Profil socio-générationnel de la copropriété	9
1. 5.	Absence d'un référent fiable et de confiance	9
2.	Les leviers correspondants	9
<b>4</b>	<b>L'accompagnement des copropriétés : une méthodologie pour vous aider</b>	11
1.	Les étapes d'un projet	11
2.	Qui accompagner ? La copropriété, un jeu d'acteurs à comprendre	13
3.	Phase 1 : préparation et état des lieux	13
3. 1.	Fiche signalétique	13
3. 2.	Etat des lieux : les écobilans	14
3. 3.	Une charte : formaliser l'accompagnement	14
3. 4.	Visite et rapport d'orientation	14
4.	Phase 2 : audit énergétique	15
4. 1.	Aide à la rédaction/adaptation d'un cahier des charges pour l'audit	15
4. 2.	Vérification de conformité au cahier des charges	15
4. 3.	Grille d'analyse comparative de devis d'audit énergétique	15
5.	Phase 3 : devis et travaux	16
5. 1.	Les aides à la décision	16
5. 2.	Les intervenants principaux en phase travaux	16
6.	Outil de suivi de l'accompagnement	17
7.	Outils de sensibilisation tout au long du projet	17
7. 1.	Support de présentation	17
7. 2.	Fiches retours d'expériences	17
7. 3.	Ateliers de sensibilisation	17
7. 4.	Visites de terrain	18



**Ce document a été réalisé avec le soutien de l'ADEME**

<b>5</b>	<b>Le financement : les aides mobilisables et les bonnes questions à se poser</b>	19
1.	Aides à la décision	19
1. 1.	Audit énergétique et étude de faisabilité	19
1. 2.	Etudes spécifiques rénovation basse consommation	19
2.	Aide à l'investissement	19
2. 1.	Dispositifs nationaux	19
2. 2.	Dispositifs locaux	21
2. 3.	Autres dispositifs	21
3.	Travaux de performance énergétique et aides financières : questions à se poser pour ne rien oublier	21
<b>6</b>	<b>Des exemples à avoir en tête</b>	23
1.	Benchmark des actions menées en France sur ce public : type d'accompagnement, montage et ingénierie financière, suivi.....	23
2.	Retours d'expériences sur des programmes en fonctionnement et exemples d'actions de mobilisations	23
<b>7</b>	<b>L'accompagnement des copropriétés : un métier spécifique</b>	24
1.	Une fiche de poste « type »	24
2.	Etat des lieux des financements pour l'accompagnement	24
2. 1.	Cadre général EIE	24
2. 2.	Addition de plusieurs financements	24
2. 3.	Programmes spécifiques de soutien aux copropriétés	25
2. 4.	Autres pistes de financement	25
3.	Les formations dédiées pour les structures en charge de l'accompagnement	25
4.	Un réseau pour échanger : un outil opérationnel existant	25
<b>8</b>	<b>Conclusion : une charte Copropriétés</b>	26
	<b>Références</b>	27
	<b>Remerciements</b>	28
	<b>Annexes</b>	29

# 1 Éléments de contexte

Le besoin d'accompagnement des copropriétés privées se fait sentir de manière nette aujourd'hui. Le parc de logements nécessite en effet un lourd travail de rénovation à la fois technique et thermique.

Plus particulièrement, l'amélioration énergétique du parc d'habitat collectif est un enjeu majeur car il représente 44% du nombre total de logements français<sup>2</sup> soit 14 342 000 logements (chiffres 2011) et près de la moitié de ces logements est gérée en copropriété<sup>3</sup>. De plus, la consommation énergétique des copropriétés est supérieure de 18% à la moyenne nationale des logements collectifs (260 kWh.ep/m<sup>2</sup>.an contre 220 kWh.ep/m<sup>2</sup>.an)<sup>4</sup>. Enfin, 60% des logements en copropriétés ont été construits après 1949 et avant 1974, soit avant la première réglementation thermique, ce qui signifie une consommation énergétique qui peut parfois atteindre plus de 400 kWh.ep/m<sup>2</sup>.an. Du fait de la complexité de l'organisation de la copropriété - propriétaires multiples, statut d'occupation différent, entre propriétaire bailleur et propriétaire occupant... - l'état du parc privé est d'une manière générale plus dégradé que celui du parc social.

En outre, l'augmentation du coût des énergies risque d'aggraver la situation du parc privé, tant le poids des charges énergétiques grèvent de plus en plus les budgets des copropriétaires et réduisent leur capacité de financement relatif aux travaux de rénovation ou d'amélioration des logements.

La Loi « Grenelle I » du 5 d'août 2009 a fixé les grandes orientations en matière de réduction des consommations énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre : pour les bâtiments neufs, l'objectif est de 50 kWh.ep/m<sup>2</sup>.an (RT2012), alors que pour les bâtiments existants, un objectif de réduction des consommations énergétiques de 38% est fixé pour 2020.

La loi portant « engagement national pour l'environnement » dite Loi Grenelle 2<sup>6</sup>, promulguée en juillet 2010, donne la feuille de route pour atteindre les objectifs du Grenelle. En ce qui concerne le secteur des copropriétés, les obligations qui en découlent sont de plusieurs niveaux :

- L'affichage du D.P.E dans les annonces pour les mises en vente ou location est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (article L. 134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- Les copropriétés de plus de 50 lots avec chauffage collectif sont soumises à l'obligation de réaliser un audit énergétique (décret no 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 janvier 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique).

- Pour celles de moins de 50 lots avec chauffage collectif, la réalisation d'un D.P.E. collectif est également obligatoire (article 134-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- Un contrat de performance énergétique (CPE) ou un plan de travaux devra être soumis au vote de l'assemblée générale suivant l'audit ou le DPE collectif, décret du 3 décembre 2012, relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété).
- Il est désormais possible de voter des travaux sur des parties privatives dès lors qu'ils sont « d'intérêt collectif » (changement de fenêtres par exemple, ceci à la charge des propriétaires concernés, sauf si des travaux équivalents ont été réalisés dans les 10 années précédentes. Décret en attente).
- Pour le vote des travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les règles de majorité ont été modifiées. (Ces travaux pourront être décidés à la majorité absolue en première lecture en AG, quelle que soit la durée d'amortissement des travaux. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un 2<sup>e</sup> vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés).
- Notons également une récente obligation d'installation de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage pour certaines copropriétés fortement consommatrices d'énergie (arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation).

Les règles de majorité pour les votes en AG sont d'ailleurs assouplies pour ces travaux (majorité absolue puis majorité simple).

Cf. tableau récapitulatif en Annexe 1, des textes de loi associés, publiés et en attente.

# 2 Rôle et positionnement des ALEC auprès des Copropriétés

Les Agences Locales de l'Énergie et du Climat assurent des missions dites d'intérêt général au service de « tout public », que ce soient des collectivités locales ou auprès des acteurs et consommateurs finaux. Celles-ci ont pour objectif majeur l'information, la sensibilisation et le conseil auprès de différentes cibles. Ces missions qui entrent dans le cadre de l'objet social de ces associations bénéficient du soutien financier des collectivités locales et territoriales et de l'ADEME, un des principaux partenaires techniques et financiers.

Ces financements publics leur permettent d'asseoir une position de neutralité et d'impartialité dans la conduite de leurs actions de conseil, d'information et de sensibilisation. La spécificité des ALEC réside également dans leur ancrage territorial, en tant que structure portée par une ou plusieurs entités territoriales et leurs actions s'inscrivent dans la durée. Ce positionnement renforce leur vocation d'accompagner les collectivités et de participer à la détermination, à la planification et à la mise en œuvre des politiques publiques locales, aussi bien dans le domaine de l'énergie que ceux de l'habitat et du logement, des transports et de la mobilité, de l'aménagement territorial, du développement économique et de l'emploi ou de la politique de la Ville...

## 1. Un rôle à plusieurs facettes...

Dans le cadre de leurs missions, entre autres, pour certaines, celles de l'animation d'un ESPACE → INFO ENERGIE, et en réponse aux spécificités et besoins de leur territoire d'intervention, les Agences Locales de l'Énergie et du Climat situées en milieu urbain ont été amenées à développer leurs actions de conseils et de sensibilisation envers le secteur des copropriétés. Leur rôle s'est développé et enrichi au fil du temps : il peut prendre plusieurs formes, non exclusives les unes des autres.

- **Un rôle d'expertise et de conseil** auprès des décideurs locaux, pour impulser et structurer la mise en place d'une politique de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le secteur diffus, via la mise en place d'un dispositif de financement spécifique et d'aide au passage à l'acte.
- **Un rôle d'accompagnateur des copropriétaires** via des actions d'information, de sensibilisation et de conseil : vulgarisation, aide aux choix décisionnels, information des obligations réglementaires, apporter une culture énergétique au sein de la copropriété.
- **Un rôle de facilitateur** entre les différents intervenants d'un processus de rénovation : conseil auprès du conseil syndical, présence aux AG, relecture des cahiers des charges, assistance

au choix des devis, interface entre les différents financeurs possibles (banque, subvention régionale, locale, ADEME, opérateurs financiers de type SEM ou autre).

- **Un rôle d'animateur de réseau local** du territoire d'intervention de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat réunissant les différents acteurs de la copropriété : copropriétaires, bureaux d'études, artisans, syndicats, collectivités, autres partenaires (retours d'expériences, échanges, formation, mise en relation entre différents acteurs...).

## 2. ...qui nécessite un positionnement clair

- **Maintenir et garantir un positionnement de neutralité** et d'impartialité : à l'instar du dispositif Espace Info → Énergie, tel que dispensé dans le cadre d'un dispositif spécifique, il n'y a pas de relation marchande entre la copropriété et l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat. Le conseil « gratuit » apporté aux copropriétaires, sans qu'il y ait de produit final ou de prestation spécifique à vendre, permet de garantir aux parties prenantes un espace de confiance et d'échange qui facilite l'écoute. Il est donc nécessaire que la puissance publique, quelle que soit son échelle (du national au local) renforce son soutien à ce type de structures d'accompagnement.

Il est par ailleurs également nécessaire de clarifier les relations entre l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat et la copropriété, via l'élaboration d'une charte qui précise les engagements des deux parties ainsi que les limites de l'accompagnement proposé.

- **Favoriser le lien entre les acteurs du secteur privé et public** : les Agences Locales de l'Énergie et du Climat ne se substituent pas à un bureau d'études, ni à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Elles sont garantes de l'intérêt général pour les copropriétaires, facilitent et contribuent à rendre efficace l'ensemble des actions. Elles n'ont pas vocation à réaliser des audits énergétiques et ne peuvent engager leur responsabilité sur des calculs réglementaires. Elles contribuent, à favoriser le dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, à l'instar de dispositif d'aide à la rénovation énergétique, tel que le dispositif Copropriété Objectif Climat initié par la Ville de Paris, ainsi qu'avec les partenaires financiers, comme l'ADEME, pour faire évoluer les exigences des cahiers des charges et mieux comprendre les contraintes et les besoins de chacune des parties.
- **Transmettre les connaissances et autonomiser le plus grand nombre de copropriétés** : face aux énormes enjeux de la rénovation énergétique du bâti ancien en général et de l'habitat privé en particulier et à l'urgence d'agir, il est nécessaire de favoriser par tous les moyens l'acculturation des copropriétaires.

res et une appropriation d'outils. Les objectifs sont ambitieux. A l'instar d'acteurs historiques opérant aux côtés des copropriétaires, notamment l'ARC/UNARC<sup>7</sup>, les Agences Locales de l'Energie et du Climat développent un certain nombre d'actions et d'outils tant pédagogiques que techniques, appropriables par le plus grand nombre, afin de renforcer la prise de conscience et favoriser le passage à l'acte des copropriétaires.

- **Favoriser l'essaimage et la diffusion des bonnes pratiques** : une des vocations des Agences Locales de l'Energie et du Climat est de transmettre et diffuser sans restriction études, outils et méthodologies ainsi que retours d'expériences dans une logique de diffusion des bonnes pratiques, et en vue de favoriser le plus large essaimage possible. C'est un des objectifs du présent document, qui agrège le travail des ALEC sur la rénovation énergétique des copropriétés.

- **Contribuer aux réflexions (orientations) sur la rénovation des copropriétés** : les Agences Locales de l'Energie et du Climat, grâce à leur travail de terrain, contribuent à éclairer

réflexions et expérimentations initiées notamment par les collectivités locales et plus largement les débats portés au niveau régional et national. Elles entendent ainsi valoriser leurs expériences et compétences, en participant plus largement aux initiatives nationales et ainsi permettre de faire évoluer les politiques nationales.

Le présent manuel expose la méthodologie et les outils développés dans le cadre du positionnement des ALEC, à savoir un rôle de conseil, d'accompagnement et d'animation neutre, technique et indépendant. Son objectif est de diffuser et mutualiser les outils et méthodologie qui ont été élaborés au cours des dernières années sur des expérimentations et opérations réelles, ainsi que poursuivre les échanges entre partenaires qui souhaitent accompagner la rénovation énergétique des copropriétés avec un positionnement et une dynamique analogues.

# 3 Freins et leviers pour la réalisation de travaux en copropriétés

Avant même de se lancer dans une démarche d'accompagnement à des projets de rénovation d'une copropriété, il est important de se rendre compte de la complexité du fonctionnement, des enjeux, des intervenants d'une copropriété. L'examen des points difficiles, des freins et des leviers d'actions avant toute action permet d'orienter plus efficacement les projets.

Les freins les plus côtoyés ont été identifiés afin de proposer des leviers permettant de traiter ou du moins de faciliter la résolution de ces blocages. Ces documents édités sous forme de fiches détaillées se trouvent en Annexe 2.

## 1. Les freins identifiés

On peut classer les freins en plusieurs groupes :

- Méconnaissances des enjeux et des techniques
- Freins économiques
- Frein juridique : lourdeur des prises de décision
- Profil socio-générationnel de la copropriété
- Absence d'un référent fiable et de confiance

### 1. 1. Méconnaissances des enjeux et des techniques

Le frein principal est dans un premier temps **le manque d'informations sur l'intérêt d'une amélioration énergétique de la copropriété**, (fiche 1-4). Les copropriétaires sont, dans la plupart des cas, non sachant tant en matière de construction que d'amélioration énergétique du bâti. Il y a une réelle lacune d'information et de communication à destination des copropriétaires sur l'intérêt commun et environnemental à engager des travaux d'amélioration thermique et énergétique ainsi que sur l'amélioration du confort et les économies d'énergies.

### 1. 2. Freins économiques

**L'aspect économique** est un autre frein. On constate que le manque de moyen financier, le manque d'information sur les aides financières publiques et des financements spécifiques des travaux (fiche 2) sont des points importants de blocages pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique. La capacité financière des ménages est un des principaux freins à l'amélioration énergétique des copropriétés, le manque de moyens financiers rend difficile voire impossible toute action en vue de l'amélioration de ces immeubles. Même dans les copropriétés aisées, il est difficile de faire comprendre à la population que de tels travaux sont bénéfiques pour l'ensemble de la copropriété.

Pourtant les travaux d'amélioration énergétique vont apporter un allègement des charges de chauffage, accroître le confort intérieur et valoriser le patrimoine bâti. Les copropriétaires ont bien conscience de ces notions mais souhaitent avoir un estimatif précis de ce que cela va leur coûter, des économies d'énergie et financières générées. Si cette démarche n'est pas associée à des études permettant une bonne visibilité sur les gains énergétiques et financiers (fiche 3), il est difficile de les convaincre.

### 1. 3. Frein juridique : lourdeur des prises de décision

Un autre frein est le **volet juridique** qui conditionne les prises de décision (fiche 5) au sein des copropriétés. Il existe ainsi un frein décisionnel important qui tient autant au mode de décision qu'à la représentativité exigée (fiche 6).

L'amélioration énergétique d'une copropriété passe nécessairement par une décision collective, rendant ainsi ces actions plus complexes que dans l'habitat individuel. Toute prise de décision de travaux se fait alors en Assemblée Générale, où les adoptions de votes sont soumises à différentes majorités.

L'ensemble des travaux de maîtrise de l'énergie en copropriété sont décidés à la majorité absolue en première lecture (majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents) quelle que soit la durée d'amortissement des travaux. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un 2<sup>e</sup> vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés.

Cette notion de validation de projet par vote de la copropriété est l'essence même des freins de passage à l'acte pour la mise en oeuvre de travaux, quels qu'ils soient.

Tout d'abord, la prise des décisions concernant la copropriété doit être réalisée en Assemblée Générale or de telles réunions sont peu fréquentes, généralement une par an. Une telle fréquence des séances (fiche 6) rend difficile la prise de décision notamment lorsque le projet soumis au vote fait l'objet d'un refus. Dans ce cas, il convient d'attendre la prochaine tenue de séance, soit un an après pour tenter à nouveau de faire accepter le projet aux copropriétaires. A la rareté des opportunités de prise de décision s'ajoute un facteur de blocage supplémen-



taire : la faible participation des copropriétaires aux assemblées générales (fiche 6). La faible fréquentation nuit à la progression de ces démarches. Les raisons sont multiples, soit parce que les gens ne se sentent pas concernés, soit parce qu'ils sont indisponibles et ne cherchent pas à rétrocéder leur pouvoir, soit parce qu'ils ne vivent pas sur place... Or la prise de décision de réaliser des travaux est soumise à des règles de majorité. Lorsque celles-ci ne sont pas atteintes il conviendra là encore d'attendre la tenue d'une prochaine séance pour proposer un nouveau vote du projet. La prise de décision de réaliser des travaux au sein d'une copropriété s'étale ainsi sur une longue période du fait de la combinaison de la fréquence des réunions de l'assemblée générale et des règles de majorité imposées par la réglementation.

## 1. 4. Profil socio-générationnel de la copropriété

Un aspect complémentaire est celui de la question du statut. Cette notion est abordable de différentes manières. En premier lieu le **statut socio-générationnel** (fiche 9). L'âge et la génération à laquelle appartient la population d'un immeuble ont une influence sur la prise de décisions. Une certaine réticence à voter la réalisation de travaux d'amélioration énergétique se fait notamment sentir chez deux catégories de personnes car de tels travaux ont un coût important qui demande un amortissement d'une dizaine d'années. En premier lieu, les copropriétaires de soixante ans et plus sont réticents à voter de tels travaux car la durée d'amortissement ne semble pas favorable. En effet, la longueur de celle-ci leur fait craindre de payer pour la réalisation des travaux sans toutefois pouvoir en profiter compte-tenu des risques liés à l'âge. En second lieu, les jeunes adultes qui investissent dans l'achat de leur premier logement ont aussi des réticences à réaliser de tels investissements. Bien qu'ils soient souvent plus sensibles que les autres couches de la population aux contraintes environnementales, l'achat de leur logement est déjà pour eux un investissement conséquent. Bien souvent, ils n'ont pas les ressources financières nécessaires pour investir à nouveau dans un laps de temps aussi court. De plus, en fonction de la taille de la copropriété (fiche 8), et surtout dans les grosses copropriétés, il faut, suivant les types de travaux, obtenir un vote de l'ensemble de la copropriété. Puis une fois ce vote acquis, un vote par montée d'escaliers ou par bâtiment. Il est donc plus difficile de faire passer des travaux dans une copropriété de taille importante que dans une petite

copropriété où une seule décision d'acceptation sera suffisante pour emporter la réalisation des travaux.

L'autre statut particulier est celui de **copropriétaire bailleur** (fiche 7), la réglementation en France n'est pas suffisamment stricte à ce sujet et les propriétaires bailleurs engagent difficilement des travaux de rénovation, malgré la sollicitation des locataires sur ce sujet.

De plus, la réalisation de tels travaux (travaux apportant un confort supplémentaire), que ce soit dans le public ou dans le privé, peut, suite à une concertation entre bailleur et locataire, légalement entraîner une hausse de loyers. De ce fait, les locataires, qui souhaiteraient impulser une action en faveur de l'amélioration énergétique de la copropriété dans laquelle ils vivent, voient parfois une hausse de leur loyer.

## 1. 5. Absence d'un référent fiable et de confiance

Il n'est pas rare que les relations entre syndic et syndicats de copropriétaires soient empreintes de méfiance pour cause d'incompréhension ou de mauvaises informations sur les différents sujets souvent techniques et complexes touchant à la copropriété. Le conseil syndical se trouve ainsi souvent sans référent avec lequel il puisse se sentir en confiance. Les propositions qui pourraient émaner du syndic ou de prestataires extérieurs peuvent être accueillies avec fraîcheur et défiance, même si elles ont pour but d'améliorer l'état de la copropriété (fiche 10-11-12).

## 2. Les leviers correspondants

Les leviers correspondants aux freins identifiés ont été détaillés dans les fiches disponibles en Annexe 2, et sont listés ci-dessous.

Avoir ces freins et leviers en tête avant de démarrer un accompagnement permettra d'y voir plus clair sur les mécanismes et outils sur lequel il peut y avoir une marge de manoeuvre et ainsi maximiser les chances de réussite d'un projet.

FREINS	LEVIERS
<b>Fiche 1</b> Manque d'informations générales sur l'intérêt d'une rénovation énergétique	Lors d'une Assemblée Générale, l'intervention d'un organisme extérieur (Bureau d'études (BET), chargé de missions ALEC...) peut répondre à ce type de frein si elle est accompagnée d'explications claires, objectives et compréhensibles par tous. Cela permettrait d'apporter les réponses aux copropriétaires sur l'intérêt d'une rénovation (confort accentué, économie d'énergie, valorisation du patrimoine...).
<b>Fiche 2</b> Financement des travaux / Manque de ressources financières mobilisables	Aides financières (éco-PTZ, crédit d'impôt, Anah, financement local...). Intervention d'un organisme extérieur lors des A.G. afin d'exposer les solutions et dispositifs financiers disponibles (chargé de missions ALEC...). Implication du syndic dans la création d'un fond de réserve.

<p><b>Fiche 3</b> Manque de visibilité sur les gains énergétiques et financiers</p>	<p>Un audit doit répondre à ce type de frein s'il est accompagné d'explications claires, objectives et compréhensibles par tous. Compte tenu de la teneur technique, l'intervention d'un organisme extérieur lors des A.G. permettra d'expliquer les solutions disponibles (chargé de missions ALEC...).</p>
<p><b>Fiche 4</b> Méconnaissances techniques des copropriétaires</p>	<p>Intervention d'un organisme extérieur lors d'Assemblée Générale afin d'expliquer les différentes phases, descriptifs techniques (BET, chargé de missions ALEC...).</p>
<p><b>Fiche 5</b> Les freins juridiques</p>	<p>L'ensemble des travaux de maîtrise de l'énergie en copropriété sont décidés à la majorité absolue en première lecture (majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents) quelle que soit la durée d'amortissement des travaux. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un 2ème vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés.</p>
<p><b>Fiche 6</b> Les prises de décisions</p>	<p>Des modifications concernant la législation pourraient entraîner des prises de décision facilitées pour les travaux concernés, l'augmentation des A.G. obligatoires permettrait d'accélérer les processus.</p>
<p><b>Fiche 7</b> Le statut des copropriétaires</p>	<p>La question financière est toujours la priorité, associée à la plus-value. Ensuite, l'approche sera différente selon qu'il s'agisse d'un propriétaire occupant, qui regardera aussi la notion de confort, ou d'un propriétaire bailleur, qui s'attachera davantage à la question du loyer, susceptible d'évoluer en fonction de la performance du logement, ainsi qu'au potentiel de revente du bien.</p>
<p><b>Fiche 8</b> La taille de la copropriété</p>	<p>Les besoins de sensibilisation et d'information sur la pertinence des travaux d'amélioration énergétique sont différents suivant la taille de la copropriété. Des assouplissements juridiques pourraient également faciliter certaines prises de décision.</p>
<p><b>Fiche 9</b> Les différentes générations de copropriétaires</p>	<p>Afin de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires, il est primordial d'effectuer diverses campagnes d'information de proximité, avec des approches différentes (technique, pédagogique, ...).</p>
<p><b>Fiche 10</b> Manque d'expertises techniques des syndic</p>	<p>Les syndicats doivent maîtriser l'accompagnement des résidents et cela doit passer par des formations spécialisées afin d'apporter les réponses les plus précises aux interrogations des copropriétaires et les accompagner dans leurs démarches de travaux de rénovations énergétiques. Des formations techniques et économiques permettraient d'apporter des arguments fiables pour répondre aux besoins des copropriétaires.</p>
<p><b>Fiche 11</b> Une méfiance envers le syndic / Mésentente entre les copropriétaires</p>	<p>Le syndic doit informer les copropriétaires sur ses missions, ses responsabilités et ses actions et apporter une transparence irréprochable. Il a également un rôle d'animateur qui sera mis à contribution lors de rencontre avec les copropriétaires en A.G par exemple.</p>
<p><b>Fiche 12</b> Le leader énergétique « solitaire » n'associant pas la copropriété à la démarche</p>	<p>Le conseil syndical doit impérativement communiquer à tous les copropriétaires les démarches qu'il entreprend, organiser des réunions d'information si nécessaire, et leur fournir toutes les informations utiles concernant les différents votes proposés à la prochaine assemblée générale</p>

# 4 Accompagnement des copropriétés : une méthodologie pour vous aider

## 1. Les étapes d'un projet

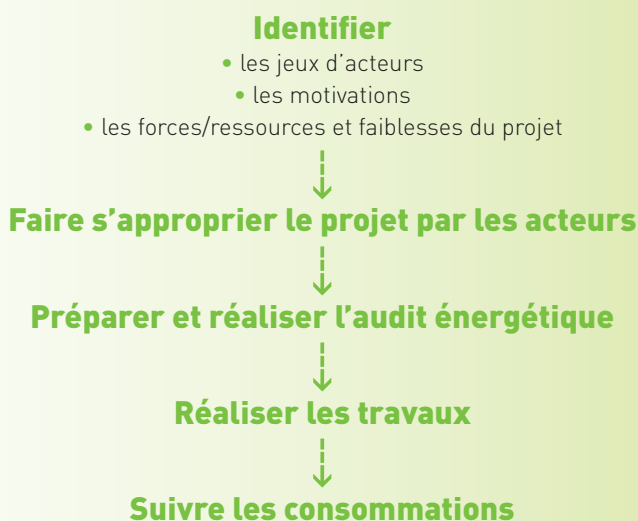
La réussite d'un projet de rénovation énergétique en copropriété demande de la méthode, de l'adaptation et de l'anticipation. En effet, il n'est pas possible de proposer à des copropriétaires de réaliser de gros travaux sans un travail d'information et de sensibilisation à l'importance de ces travaux.

Un projet de rénovation énergétique commence donc par une étape de préparation du projet (rassemblement des données de base, sollicitation de conseils auprès d'acteurs extérieurs neutres, prise de contact avec des chargés de missions, ...) et de sensibilisation des copropriétaires. Cette étape peut être suivie ou liée à la réalisation d'un audit énergétique.

Le conseiller prendra en compte une approche dite « globale », les économies d'énergie seront abordées en priorité, mais couplées avec les autres besoins de la copropriété, qui ne sont pas forcément liés à l'énergie. Par exemple, si des infiltrations d'eau sont présentes, ces travaux seront prioritaires afin d'éviter tout désordre sur le bâtiment.

Après la phase de préparation vient la réalisation des travaux. Après les travaux, une étape souvent négligée est le suivi des consommations d'énergie pour veiller à l'atteinte des objectifs fixés au départ.

L'ensemble de ces étapes sont synthétisées et détaillées dans les schémas suivants :





## 2. Qui accompagner ? La copropriété, un jeu d'acteurs à comprendre

La copropriété se caractérise par le fait qu'un grand nombre d'acteurs agissent dans la prise de décisions.

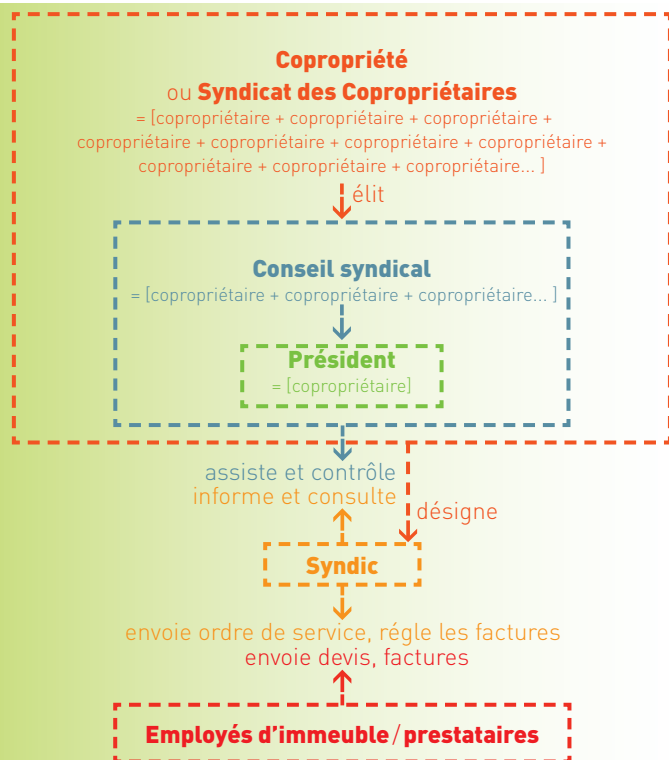
Une copropriété est une entité dont la structure, le fonctionnement et les règles sont strictement définies par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Différents organes la composent :

- Le syndicat des copropriétaires, constitué de tous les copropriétaires.
- Le conseil syndical ; constitué de quelques copropriétaires dont la mission est de contrôler et d'assister le syndic dans la gestion de la copropriété.
- Le syndic ; qui s'occupe de la gestion courante de la copropriété, est l'organe exécutif et le représentant du syndicat des copropriétaires.

En complément de la loi du 10 juillet 1965, la copropriété est régie par son règlement de copropriété, précisant entre autres le partage de charges, ainsi que les droits et devoirs de chacun.

Le schéma suivant représente la répartition des différents acteurs de la copropriété.



Les premiers acteurs sont les copropriétaires. Ils sont amenés à se poser des questions ou sont sollicités par des prestataires extérieurs. Entre les copropriétaires et les prestataires, on trouve le syndic qui a un rôle important. En effet, il est chargé d'accompagner les copropriétaires dans la gestion de l'immeuble et dans la mise en oeuvre quotidienne des décisions (passage des contrats, paiement des factures, réception des chantiers ...).

Le conseil syndical est un groupe de copropriétaires élus par ses pairs pour assurer le dialogue avec le syndic et prendre les décisions courantes ne nécessitant pas l'accord de l'ensemble des copropriétaires.

Avant donc de se lancer dans l'accompagnement d'une copropriété, un certain nombre d'étapes préalables sont nécessaires pour s'assurer de la maturité des copropriétaires de se lancer dans un projet de rénovation.

Qui porte le projet au sein de la copropriété? Quelles sont les personnes ressources sur qui s'appuyer pour la mobilisation des autres copropriétaires, pour porter le projet en lui-même? Quel est le niveau de connaissances techniques et réglementaires de la copropriété? Quel est le projet et quels sont ses objectifs? Quelles sont les ressources de la copropriété?

Autant de questions qui s'inscrivent dans une étape préparatoire à l'accompagnement d'un projet de rénovation, et qui nécessitent d'être bien clarifiées avant de démarrer. Il ne faut pas sous-estimer cette phase et le temps de travail qu'elle implique, grâce la mise en place d'actions de conseil, d'information et sensibilisation, qui faciliteront le passage à la phase 1 décrite ci-dessous.

## 3. Phase 1 : préparation et état des lieux

Une fois les porteurs de projets identifiés, différents outils sont disponibles pour démarrer l'accompagnement.

### 3. 1. Fiche signalétique

Ce document descriptif propose de faire un état des lieux de la copropriété. Il permet d'entamer l'échange sur le projet de rénovation entre l'interlocuteur de la copropriété (syndic, référent énergie du conseil syndical, président conseil syndical) et son accompagnateur de copropriété de l'ALEC.

Objectifs de la fiche :

- La copropriété entame sa démarche de préparation du projet par un état des lieux des principaux postes de consommations en étant guidée par le canevas de la fiche signalétique. Données à récupérer : composition des parois, consommations d'énergie, ventilation, type de contrats, travaux réalisés, inconfort thermique...
- L'accompagnateur peut également l'utiliser comme trame lors d'une visite sur site afin de compléter les informations de la copropriété.

La fiche peut être remplie suite à une première réunion (téléphonique, dans les locaux de l'ALEC) afin de fournir des renseignements précis sur la situation de la copropriété. Elle peut être complétée par l'accompagnateur si une visite sur site est organisée.

Une fiche type est donnée en lien en Annexe 3. Un maximum d'informations est volontairement conservé dans le document. Il est possible de supprimer les informations qui ne sont pas jugées nécessaires à l'accompagnement.

## 3. 2. Etat des lieux : les écobilans

L'Association des Responsables de Copropriété a édité un jeu de trois guides à destination des copropriétés, les « écobilans ». Chacun de ces guides donne une méthodologie aux conseillers syndicaux pour effectuer le suivi critique de leurs consommations d'énergie et d'eau. Ils sont disponibles en téléchargement gratuit sur le site [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr).

Beaucoup de chargés de missions des ALEC s'appuient sur ces écobilans pour inciter les copropriétaires à mettre en place un historique des consommations d'énergie et d'eau et identifier les dysfonctionnements ou surconsommations.

### a. Bilan Energétique Simplifié chauffage collectif (BES)

Ce premier écobilan permet de mettre en place un suivi des consommations d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire le cas échéant. Il permet également de vérifier la bonne conduite des installations en corrélant consommation d'énergie et DJU.

### b. Bilan des consommations d'eau

Ce second volet détaille la méthodologie de mise en place d'un suivi critique des consommations d'eau de la copropriété. Là encore il existe des tableurs associés.

### c. Bilan des consommations d'électricité des parties communes

Enfin, ce troisième volet propose une méthode similaire pour suivre les consommations électriques des parties communes (éclairage, ascenseurs, pompes...).

L'ARC et plus récemment l'ALEC de Paris, l'Agence Parisienne du Climat (APC), proposent des tableurs associés pour faciliter la compilation des données et leur exploitation afin d'identifier un certain nombre de problématiques thermiques/énergétiques.

## 3. 3. Une charte : formaliser l'accompagnement

Ce type de charte permet de formaliser la relation qui s'établit entre une structure proposant un accompagnement méthodologique et technique et une copropriété sollicitant cet accompagnement, dans un contexte de projet de rénovation énergétique, à court, moyen ou long terme.

En annexe 4 est proposé un lien vers un exemple de charte d'accompagnement des copropriétés.

### a. Pourquoi une charte?

Cette charte a principalement trois objectifs :

#### • Objectif 1 :

Valider, pour la structure accompagnante, l'intérêt d'accompagner cette copropriété : la présentation et la signature d'un tel document permet d'évaluer le degré de motivation de la copropriété, mais aussi de vérifier que l'initiative et le portage du projet sont partagés (à minima au sein du conseil syndical).

La signature a ainsi pour but de conforter l'engagement des parties.

Au final, il s'agit d'éviter à l'ALEC de mobiliser des moyens sur une demande qui, a priori, a très peu de chance de se formaliser

par un projet.

#### • Objectif 2 :

Faciliter le travail ultérieur de la structure accompagnante : le document décrivant relativement précisément l'engagement des deux parties sur le plan opérationnel (quelles actions seront réalisées, par qui ?), la copropriété signataire a normalement connaissance de la contribution attendue de sa part. Or, la collaboration de cette dernière est une des conditions de réussite de la démarche, et c'est un gage d'efficacité pour la structure accompagnante (temps gagné sur la recherche d'informations, sur les relances...).

#### • Objectif 3 (secondaire) :

Présenter l'accompagnement proposé et son contexte : même si ce n'est pas l'objectif principal du document, il est intéressant d'y inclure une description de la démarche et plus particulièrement de l'accompagnement. Le document revêt donc également un caractère informatif et pédagogique.

### b. Quel contenu à cette charte ?

De manière synthétique, le contenu proposé pour la charte est le suivant :

- Informations sur le contexte dans lequel se place l'accompagnement proposé (Cf. Objectif 3).
- Présentation de l'accompagnement proposé (Cf. Objectifs 2 et 3).
- Liste des engagements des deux parties nécessaires à la bonne réalisation de l'accompagnement (Cf. Objectif 2).
- Identification des interlocuteurs référents des deux parties (Cf. Objectifs 1 et 2)
- Signature des parties (Cf. Objectif 1).

**Remarque** : une partie des informations contenues dans la charte sont spécifiques au contexte et au contenu de l'accompagnement. Ces derniers pouvant être significativement différents, il s'agit donc pour chacun de s'approprier les objectifs de la charte, mais surtout d'adapter le document à ses spécificités.

## 3. 4. Visite et rapport d'orientation

Les premiers contacts établis et la charte signée, le travail plus technique peut démarrer.

### a. La fiche visite

La fiche visite facilite la prise de renseignements lors des visites de copropriété, par le chargé de missions de l'ALEC, en minimisant la prise de notes écrites qui peut se révéler difficile sur le terrain.

Cette fiche se compose en plusieurs petits tableaux pré-remplis où il suffit d'entourer/surligner les renseignements qui correspondent à la copropriété et à son état.

La feuille se découpe en 4 parties :

- 1<sup>ère</sup> partie : informations générales sur la copropriété - Adresse ; Copropriétaire référent ; Syndic ; Date de construction ; Nombre d'étages ; Nombre de logements ; Surface de l'immeuble...
- 2<sup>e</sup> partie : renseignements sur l'enveloppe.
- 3<sup>e</sup> partie : informations sur le chauffage, l'eau chaude sanitaire (ESC) et la ventilation.
- 4<sup>e</sup> partie : les spécificités architecturales.

Un lien vers une fiche de visite type est donné en Annexe 5. En bas du verso et du recto, une zone de prise de note est prévue pour tout autre renseignement complémentaire.

## b. Le rapport de visite

Après la visite de la copropriété le chargé de missions établit un rapport de visite qui précise brièvement les principaux éléments de cette visite et les pistes d'actions qui s'offrent à la copropriété pour poursuivre leur démarche de rénovation thermique. Cela ne remplace pas une étude thermique qui pourrait être réalisée par un bureau d'étude ou de manière plus succincte via un Bilan Energétique Simplifié.

En Annexe 6 sont donnés des liens vers deux types de compte rendu de visite, le premier sous forme tableur et le second sur un modèle texte. Ces documents pourront être adaptés en fonction du contexte.

Ces deux types de rapport suivent la même trame :

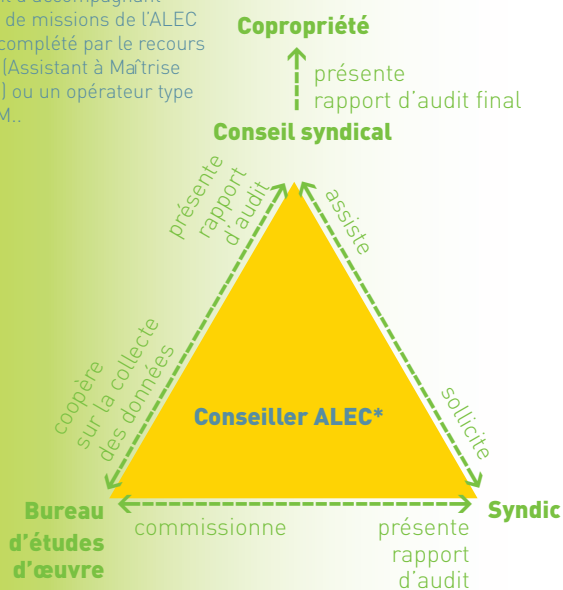
- 1<sup>ère</sup> partie : généralités sur la copropriété qui sont reprises dans la fiche de visite - Adresse ; Copropriétaire référent ; Syndic ; Date construction ; Nombre d'étages ; Nombre de logements ; Surface de l'immeuble...
- 2<sup>e</sup> partie : tableau récapitulatif. Cette seconde partie est un diagnostic élément par élément de la copropriété suivant ce modèle :
  - Constat
  - Photo illustrant le défaut
  - Piste d'action
- 3<sup>e</sup> partie : synthèse. Cette partie résume la méthodologie de projet qui pourrait être mise en place en respectant la réglementation thermique en vigueur. Elle présente aussi les financements possibles.

## 4. Phase 2 : audit énergétique

Afin d'inciter certaines copropriétés à réaliser des travaux d'économies d'énergie, un décret paru le 27 janvier 2012, oblige les copropriétés à partir de 50 lots (dont caves, parkings...) équipées d'un système de chauffage ou de refroidissement collectif, à réaliser un audit énergétique dans un délai de 5 ans.

### Les intervenants principaux en phase « audit énergétique » dans le cadre d'un projet de rénovation en copropriété.

\* Le travail d'accompagnement du chargé de missions de l'ALEC peut être complété par le recours à un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) ou un opérateur type PACT ARIM...



L'audit énergétique est une étude réalisée par un bureau d'étude technique. Cette étude permet de faire un état des lieux précis du bâti (déperditions thermiques, etc.), ainsi que des installations thermiques et d'analyser les consommations. Elle propose et simule différents scénarios de travaux d'économies d'énergie, précisant les économies attendues par travaux ainsi que leurs coûts estimés.

Son intérêt est donc de pouvoir sélectionner les travaux les plus pertinents pour son bâti.

Le rôle de la structure qui accompagne la copropriété n'est pas de mener un audit mais bien d'aider la copropriété à mettre en place un cahier des charges personnalisé, suivre les études et permettre à la copropriété d'y voir plus clair sur l'intérêt de cette étude et d'en tirer les enseignements techniques et financiers.

### 4. 1. Aide à la rédaction/adaptation d'un cahier des charges pour l'audit

Un cahier des charges permet de définir les attentes du demandeur envers le prestataire. Afin d'aider les copropriétaires, l'ADEME propose un exemple de cahier des charges, définissant les éléments nécessaires à retrouver dans un audit énergétique pour que celui-ci soit le plus complet possible.

Il est bien sûr nécessaire que la copropriété complète ce cahier des charges, avec toutes les attentes particulières qu'elle pourrait avoir, en plus de celles déjà définies dans le cahier des charges proposé par l'ADEME.

Le chargé de missions de l'ALEC peut aider la copropriété à la rédaction de ce cahier des charges et à cibler les attentes et spécificités de la copropriété.

### 4. 2. Vérification de conformité au cahier des charges

En Annexe 7 est donné un lien vers un document texte permettant de s'assurer qu'un devis d'audit énergétique est conforme au cahier des charges retenu. Le document présenté est réalisé à partir du contenu du cahier des charges ADEME. L'outil permet à la copropriété de solliciter le BET pour rectifier le devis si ce dernier n'est pas conforme. Ceci permettra de comparer plus facilement des devis ayant des prestations similaires. Ceci est d'autant plus important dans le cas où la sollicitation d'une subvention dépend de cette conformité.

### 4. 3. Grille d'analyse comparative de devis d'audit énergétique

En Annexe 8 est donné un lien vers un tableur permettant à la copropriété, après la vérification de conformité des devis au cahier des charges, de comparer des offres de prestations des BET. Cette grille focalise la copropriété sur les points importants de la prestation. Elle permettra de valoriser les bonnes pratiques des BET et de s'assurer de la qualité du rapport d'audit énergétique.

## 5. Phase 3 : devis et travaux

Suite à la réalisation d'un audit, la copropriété pourra décider d'entamer des travaux d'amélioration énergétique sur son patrimoine. Le conseil syndical mandatera alors le syndic de la copropriété pour solliciter des entreprises conformément aux préconisations de l'audit énergétique.

Le prestataire retenu pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) peut aider le maître d'ouvrage (conseil syndical ou copropriétaires mandatés par ce dernier) à choisir le programme de travaux le plus pertinent et à l'accompagner dans le choix du maître d'oeuvre. Il peut aussi s'assurer que le maître d'oeuvre respecte le programme de travaux retenus par la copropriété.

Pour des travaux d'envergure, il est fortement conseillé d'avoir recours à une assistance professionnelle, que ce soit via une assistance à maîtrise d'ouvrage ou une maîtrise d'oeuvre.

Le prestataire retenu pour la maîtrise d'oeuvre (architecte, maître d'oeuvre...) peut aider à la rédaction des cahiers des charges des travaux, à la consultation des offres des entreprises et au choix des devis. De même, une fois les entreprises retenues, il peut suivre le chantier, contrôler la bonne réalisation et rendre compte de l'avancement des travaux au conseil syndical.

### 5. 1. Les aides à la décision

Une assistance à maîtrise d'ouvrage et/ou une maîtrise d'oeuvre, comme évoqué ci-dessus sont vivement conseillés en cas de travaux importants ou complexes.

Du point de vue juridique, il est important que le maître d'oeuvre vérifie que les attestations d'assurance des entreprises sont valides et correspondent bien au type de travaux effectués. Il doit aussi s'assurer qu'il n'y a pas de redressement judiciaire en cours. Sinon la copropriété risque de se retrouver sans recours devant un arrêt de chantier.

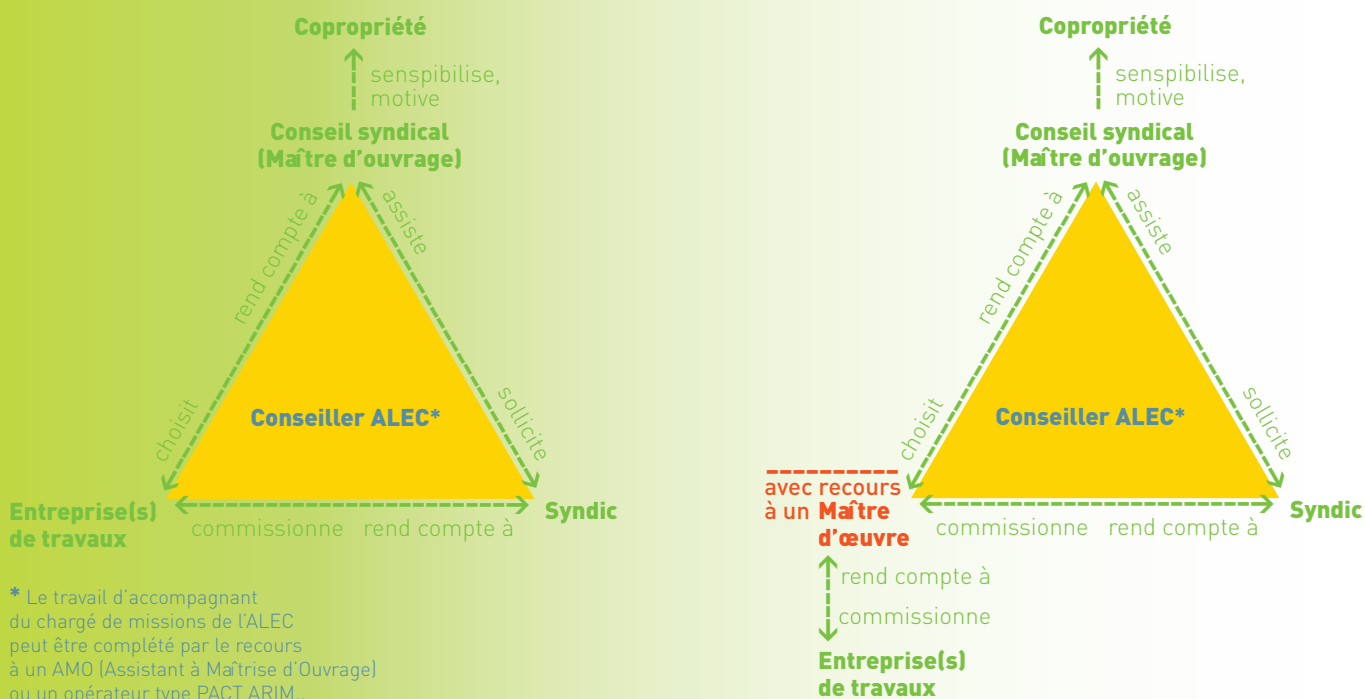
Quand de nombreux corps de métier interviennent, la coordination est importante. Un maître d'oeuvre avec ses compétences techniques et son expérience de terrain apportera un appui précieux pour le choix d'entreprises sérieuses, le bon déroulement des travaux et le respect des normes et réglementations.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage peut aussi être demandée pour la renégociation de contrats et abonnements (chauffage, ECS, etc.).

Les chargés de missions des ALEC sont aussi présents pour apporter une aide à la vérification des devis et donner diverses informations, notamment sur la réglementation thermique et les aides financières possibles.

### 5. 2. Les intervenants principaux en phase travaux

#### Les intervenants principaux en phase « travaux » (sans ou avec maître d'oeuvre) dans le cadre d'un projet de rénovation en copropriété.



Maître d'ouvrage : celui qui commande les travaux.  
Maître d'oeuvre : architecte, économiste, bureau d'études...



## 6. Outil de suivi de l'accompagnement

Tout au long du projet, différents indicateurs sont à suivre. Un outil sous forme de tableur est disponible en lien en Annexe 9.

Ce tableur complet permet à l'accompagnateur de suivre l'avancée du projet de son « portefeuille » de copropriétés. Il permet également de répondre à une problématique de roulement :

- Des chargés de missions accompagnateurs : en effet, la démarche de rénovation énergétique de la copropriété peut s'écouler sur plusieurs années. L'accompagnateur de la copropriété peut changer ou les copropriétés suivies peuvent être redistribués au sein d'une structure qui aurait plusieurs chargés de mission sur les copropriétés.
- Dans les copropriétés : changement de syndic, modification au sein du conseil syndical...

L'ensemble de ces colonnes renseignées évitent une perte d'informations. Le tableau favorise le reporting des statistiques/données pour l'ALEC mais également pour les partenaires financeurs (collectivité, ADEME) : typologie de bâti, mode de chauffage, nombre de copropriétés subventionnées, nombre et nature des copropriétés en phase travaux....

Ce tableau est le résultat d'un retour d'expérience de quatre ans de suivi de plus de 500 copropriétés dans le cadre du dispositif « Copropriétés : Objectif Climat ! » et de l'accompagnement de l'APC. Dans une limite raisonnable, il est conseillé de disposer de nombreuses colonnes afin d'assurer la « mémoire » du projet. La rigueur de la saisie du tableau permet d'assurer un suivi optimal de la copropriété (notamment dans les cas de « changement de mains ») mais également de pouvoir répondre favorablement au reporting partenaires (notamment dans le cadre d'un dispositif d'accompagnement subventionné s'écoulant sur plusieurs années). Néanmoins, afin de limiter la taille du tableau, il est important de réaliser un travail d'identification précis des indicateurs à valoriser.

## 7. Outils de sensibilisation tout au long du projet

Un projet de rénovation énergétique est généralement engageant pour les copropriétaires (aspects financiers, travaux potentiels...). Ainsi, il est important de communiquer tout au long du projet, notamment dès les premières rencontres, afin de rassurer et de répondre aux questions des copropriétaires. C'est un point clef à ne surtout pas négliger, pour l'accompagnant de la copropriété comme pour les membres du conseil syndical et le syndic.

Il est présenté ci-dessous un panel d'outils utilisables pour mobiliser une copropriété.

### 7. 1. Support de présentation

La présentation « type » de sensibilisation des conseils syndicaux et copropriétaires, en lien en Annexe 10, a été élaborée à partir des présentations recensées à ce jour. Ce document constitue une ressource dans laquelle les acteurs désirant

accompagner une copropriété trouveront les éléments nécessaires à une première action de sensibilisation, à la fois didactique et documentée.

Le sommaire permet d'identifier les points à ne pas oublier lors de cet exercice crucial, puisqu'il constitue en général le premier contact avec la plupart des copropriétaires :

1. Qui sommes-nous ?
2. Pourquoi rénover son logement en copropriété ?
3. Point sur la réglementation
4. Les travaux
5. Freins et leviers
6. Quelles aides financières?

Cette présentation doit être personnalisée par l'accompagnant, notamment au travers de la diapositive concernant les aides financières locales. Elle doit également être adaptée à la durée de l'intervention, puisque le document proposé comprend une cinquantaine de diapositives.

**Remarque** : de l'avis de plusieurs ALEC ayant déjà expérimenté ce type de présentation, il n'est pas conseillé de réaliser cette intervention dans le cadre d'une Assemblée Générale, car les attentes des copropriétaires lors des AG ne sont pas forcément en adéquation avec les informations fournies ici. Nous conseillons donc d'organiser des réunions spécifiquement dédiées à la problématique de la rénovation énergétique de la copropriété. L'Agence Locale de l'Energie MVE organise par exemple des « Conférences Copro » d'une durée d'une heure et demie environ en soirée, qui permettent en une seule soirée d'informer entre 20 et 30 copropriétaires.

### 7. 2. Fiches retours d'expériences

Les copropriétaires confrontés à un projet de rénovation énergétique ont parfois le sentiment « d'essayer les plâtres ». Afin de les rassurer, il est intéressant de mettre à leur disposition des exemples de réalisations similaires, idéalement dans la même ville ou dans la même région. Présentés sous forme de fiches, cela permet de résumer un projet et d'en donner les principales caractéristiques (travaux engagés, coûts, intervenants, aides financières...).

Des liens vers des fiches de retours d'expériences sont donnés en Annexe 11.

### 7. 3. Ateliers de sensibilisation

Afin de permettre aux conseils syndicaux et aux syndicats de faire le point sur un ou plusieurs sujets en lien avec les projets de rénovation énergétique des copropriétés, il est pertinent d'organiser des ateliers de sensibilisation réguliers. Ces ateliers d'une durée d'une demi-journée permettent de faire intervenir des professionnels sur les sujets abordés, pour former et sensibiliser les copropriétaires et syndicats intéressés mais également pour permettre des échanges entre les représentants de différentes copropriétés.

De la même façon, des liens vers des supports et exemples d'ateliers sont donnés en Annexe 12.

## 7. 4. Visites de terrain

Toujours dans l'optique de « démocratiser » la maîtrise de l'énergie en copropriétés, des visites de terrain peuvent être organisées afin de partager l'expérience de copropriétés ayant réalisé des actions d'économie énergie. Ces visites pourront s'adresser à des copropriétaires et des syndic désireux d'échanger in situ (en phase chantier ou a posteriori), via le témoignage de conseillers syndicaux, du syndic et d'entreprises étant intervenus le cas échéant.

Quelques photos mises en lien en Annexe 13 illustrent ces moments d'échanges privilégiés.

# 5 Le financement : les aides mobilisables et les bonnes questions à se poser

## 1. Aides à la décision

Les dispositifs d'aides à la décision ne sont pas spécifiques aux copropriétés. Néanmoins, les copropriétés sont éligibles à certains financements décrits ci-après.

L'ALEC, outre un accompagnement méthodologique, peut faciliter l'accès à l'information sur ces différents types d'aides envisageables sur le territoire concerné.

### 1. 1. Audit énergétique et étude de faisabilité

Il existe dans ces cas spécifiques un financement possible de l'ADEME à hauteur maximum de 60% :

- Audit énergétique (hors audit énergétique obligatoire selon le décret n° 2012-111 du 27 Janvier 2012).
- Etude de faisabilité EnR (chauffage bois, ECS solaire...).

Cette intervention n'est pas systématique et relève d'une décision propre à chaque Direction Régionale de l'ADEME.

L'intervention de l'ADEME se fait généralement en complémentarité avec les collectivités locales présentes sur le territoire (Conseils Régionaux, Conseils Généraux ou autres collectivités locales).

Chaque région a ses spécificités et il appartiendra à chaque copropriété de lister et tenir à jour les aides locales.

Quelques exemples :

- Rhône Alpes : Financement ADEME + Région à hauteur de 60% maximum (guichet unique ADEME)
- Paris : financement ADEME + Région + Ville de Paris à hauteur

de 70%

<http://www.apc-paris.com/la-boite-a-outils/outils-pour-les-coproprietes.html>

- Picardie : financement ADEME + Région à hauteur de 70%  
[http://picardie.fr/spip.php?page=aide&id\\_dispositif=192](http://picardie.fr/spip.php?page=aide&id_dispositif=192)
- Midi Pyrénées : financement ADEME + Région à hauteur de 50 à 70%
- PACA : financement 50% ADEME + Région
- Alsace : financement 70% plafonné à 3 500 €
- Languedoc-Roussillon : 50% (25% ADEME – 25% Région)
- Ile-de France : 50% (25% ADEME – 25% Région)

### 1. 2. Etudes spécifiques rénovation basse consommation

Des financements complémentaires sont envisageables en fonction de dispositifs principalement régionaux, spécifiques à la rénovation basse consommation.

Quelques exemples :

- Région Alsace : étude rénovation globale basse consommation : 80% de financement  
<http://www.energivie.info/fr/pour-une-copropriete/>
- Ile de France : financement 50% (25% ADEME – 25% Région)
- Rhône-Alpes : ADEME + Région Rhône-Alpes : dispositif d'aide à des « missions de conseil en conception environnementale et énergétique pour les rénovations performantes (BBC, facteur 4...) » : 60% avec un plafond de 20 k€

## 2. Aide à l'investissement

Les tableaux suivants présentent les aides financières et dispositifs mobilisables dans le cas de la rénovation énergétique.

### 2. 1. Dispositifs nationaux

Dispositifs sans condition de ressource		
Dispositif	Type d'intervention Aides proposées	Pour en savoir plus
<b>TVA à taux réduit</b>	Résidences principales de plus de 2 ans. Taux de TVA appliqué directement sur la facture de l'entreprise qui réalise les travaux.	<a href="http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet">http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet</a>

<b>CIDD (Crédit d'impôt Développement Durable) PO, SCI</b>	Travaux de performance énergétique. % calculé sur le montant TTC des dépenses éligibles selon la nature et le bouquet de travaux.	<a href="http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet">http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet</a> <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a> Impôt Service : 0810 467 687
<b>C.E.E. (Certificat d'Economies d'Énergie) PO, PB, SCI</b>	Travaux de performance énergie. Prix d'achat des kWhcumac selon la période.	<a href="http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Certificats-d-economies-d-energie,188-.html">www.developpement-durable.gouv.fr/-Certificats-d-economies-d-energie,188-.html</a> Un outil « calculatrice » tableur réalisé par l'ADEME est disponible ( <a href="http://www2.ademe.fr">http://www2.ademe.fr</a> , rubrique Bâtiment/ Aides financières/CEE) et permet d'estimer le montant des CEE que l'on peut espérer récupérer lors de travaux.
<b>Fond Chaleur (ADEME)</b>	Aides à la création d'équipement EnR (bois, solaire, géothermie...)	<a href="http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&amp;cid=96&amp;m=3&amp;catid=23403">http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&amp;cid=96&amp;m=3&amp;catid=23403</a>
<b>ECO P.T.Z. indiv (Eco prêt à Taux zéro) PO, PB, SCI*</b>	Travaux de performance énergétique du logement par un bouquet de travaux (isolation thermique, production de chauffage et ECS). Cumulable avec le CIDD sous condition de ressource. Prêt maximum de 20 000 € sur 10 ans pour bouquet de 2 travaux. Prêt maximum de 30 000 € jusqu'à 15 ans pour bouquet de 3 travaux.	<a href="http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet">http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet</a> <a href="http://vosdroits.service-public.fr/F19905.xhtml">http://vosdroits.service-public.fr/F19905.xhtml</a>
<b>Eco PTZ Collectif (Eco prêt à taux zéro collectif)</b>	Travaux d'économie d'énergie sur les parties communes ou travaux d'intérêt collectif sur les parties privées.	Décret n°2013-1297 et arrêté du 27 décembre 2013 modifiant celui du 30 mars 2009
<b>Prêt collectif</b>	Prêt bancaire collectif pour le syndicat des copropriétaires.	Prêt copro100 du crédit mutuel / Banque Patrimoine Immobilier / Solfea...
<b>Contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie</b>	En concertation avec le locataire.	<a href="http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-monprojet/renovation/contribution-du-locataire-auxtravaux-deconomies-denergie">http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-monprojet/renovation/contribution-du-locataire-auxtravaux-deconomies-denergie</a>

## Dispositifs sous conditions de ressources

Dispositif	Type d'intervention Aides proposées	Pour en savoir plus
<b>Aides ANAH - Programme Habiter Mieux</b>	PO : travaux de performance énergétique permettant d'atteindre une économie d'énergie de 25% (base DPE) • Forfait de 3 000 € + 35 ou 50% d'aides selon les conditions de ressource • Bonification de l'aide en cas d'intervention de la collectivité locale PB* : travaux de performance énergétique permettant d'atteindre une économie d'énergie de 35% (base DPE) • Forfait de 2 000 € + 25% d'aides. • Bonification de l'aide en cas d'intervention de la collectivité local * : modalités d'aides en cours de finalisation	<a href="http://www.anah.fr">www.anah.fr</a>

## 2. 2. Dispositifs locaux

### a. Appel à projet réhabilitation performante type Prebat - Effibat - Deffibat...

Ces appels à projets ne sont pas spécifiques aux copropriétés et impliquent généralement une réhabilitation très lourde pour pouvoir être éligibles.

Ces financements sont généralement couplés aux aides ADEME et Conseil Régional.

Quelques exemples :

- Région Aquitaine (ADEME + Région) : aides aux projets BBC et BEPOS.

[http://aquitaine.fr/politiques-regionales/developpement-durable/demarchehqe.html#outil\\_sommaire\\_1](http://aquitaine.fr/politiques-regionales/developpement-durable/demarchehqe.html#outil_sommaire_1)

- ADEME Ile de France : Appel à projet Copro Durable.

[http://ile-de-france.ademe.fr/2014-COPRO-DURABLE.html-SEM\\_Energies\\_Posit'Ilf](http://ile-de-france.ademe.fr/2014-COPRO-DURABLE.html-SEM_Energies_Posit'Ilf)

- Région Midi Pyrénées (Région + ADEME) : PRELUDE 2.

[http://www.ademe.fr/midi-pyrenees/a\\_7\\_02.html](http://www.ademe.fr/midi-pyrenees/a_7_02.html)

- Région Picardie (ADEME + Région) : AAP Prebat.

### b. Aides EnR (bois énergie, solaire thermique...), hors fond chaleur

Il existe des aides des Directions Régionales ADEME, Conseils Régionaux, Conseils Généraux, collectivités locales (aides ou appels à projets). Ces aides ne sont pas spécifiques aux copropriétés.

Quelques exemples :

- Région Languedoc-Roussillon :
  - Solaire thermique collectif : 0.5 € / kWh maximum (+ bonification si le projet est retenu par l'ADEME dans le cadre de l'appel à projet régional).
  - Bois Energie : Maximum 25% des coûts éligibles (+ bonification si le projet est retenu par l'ADEME dans le cadre de l'appel à projet régional).

### c. Appel à projets et aides spécifiques copropriétés

Ces aides ou appels à projets sont généralement portés par des collectivités locales (Conseils Régionaux, Conseils Généraux, intercommunalités ou communes).

Quelques exemples de dispositifs identifiés :

- Région Alsace : Energivie – copropriété.

<http://www.energivie.info/fr/pour-une-copropriete/>

- Région Rhône-Alpes : AAP 1000 réhabilitations thermiques volet «copropriété».

[http://www.rhonealpes.fr/TPL\\_CODE/TPL\\_AIDE/PAR\\_TPL\\_IDENTIFIANT/435/PAG\\_TITLE/Efficacite%3%A9+%3%A9nerg%3%A9tique+des+b%3%A2timents+2013-2014/ID\\_AIDESDOMAINEMDL/7/ID\\_AIDESPROFILMDL//RETURN/1/18-les-aides-de-laregion-rhone-alpes.htm](http://www.rhonealpes.fr/TPL_CODE/TPL_AIDE/PAR_TPL_IDENTIFIANT/435/PAG_TITLE/Efficacite%3%A9+%3%A9nerg%3%A9tique+des+b%3%A2timents+2013-2014/ID_AIDESDOMAINEMDL/7/ID_AIDESPROFILMDL//RETURN/1/18-les-aides-de-laregion-rhone-alpes.htm)

- Cap Lorient : Isolation des combles et toitures.
- Montreuil : aide municipale à la rénovation de copropriété.
- Communauté d'Agglomération Grenoble-Alpes Métropole :

dispositif «mur/mur» : réhabilitation thermique.

<http://www.lametro.fr/514-mur-mur-campagne-isolation-de-grenoble-alpes-metropole.htm>

- La Tronche : ravalement de façades.
- Grand Roanne Agglomération : AAP réhabilitation thermique.
- Chambéry : «Objectif Rénovation» (Anah, CG73 et Agglomération de Chambéry).

### d. Appels à projets et aides dédiés aux « particuliers » et pour lesquels les copropriétaires peuvent parfois être éligibles.

Quelques exemples :

- Communauté d'Agglomération de Brive : aides à la rénovation de logement.
- Nantes Métropole : aides au changement de chaudière si gain énergie →40%.

### e. Dispositif type OPAH / OPATB / OPARU / PIG / PST...

Au travers de ces dispositifs d'accompagnement sur les territoires, les copropriétés peuvent être éligibles à des aides pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

### f. Précarité énergie :

Certaines collectivités ont mis en place des dispositifs d'aides aux travaux pour les ménages les plus modestes. Ces dispositifs sont éligibles aux copropriétaires selon leurs conditions de revenus.

Quelques exemples :

- Département de la Loire : FALPO (Fonds d'Aide au Logement Propriétaire Occupant).  
[http://pdald42.fr/Doc/Aider/FALPO/RI\\_FALPO\\_2009.pdf](http://pdald42.fr/Doc/Aider/FALPO/RI_FALPO_2009.pdf)
- Région Rhône-Alpes : dispositif précarité énergie.
- Département de la Gironde : Programme Social Thématique.  
<http://pacthdgironde.over-blog.com/article-le-pst-qu-est-ce-que-c-est-101891815.html>

## 2. 3. Autres dispositifs

- Tiers investissements.
- Contrat de Performance Énergétique.

## 3. Travaux de performance énergétique et aides financières : questions à se poser pour ne rien oublier

Un tableau récapitulatif des critères à respecter pour obtenir des aides est donné en Annexe 14.

→ Vous êtes-vous renseigné(e-s) auprès de votre Agence Locale de l'Énergie et du Climat ou auprès d'un Espace Info Énergie ?

→ Est-ce que les caractéristiques techniques des matériaux utilisés sont compatibles avec les critères d'aides des différents dispositifs ? (résistances thermiques des isolants et vitrage, chaudière condensation, énergies renouvelables... cf. tableau récapitulatif des principaux cas de figure en Annexe 14.)

- Aides mobilisables par la copropriété : est-ce que la copropriété est éligible à des aides ? Les démarches ont-elles été faites par le conseil syndical et/ou syndic pour les solliciter ?
- Aides mobilisables par les copropriétaires (travaux privatifs mais également travaux collectifs) : est-ce que l'ensemble des copropriétaires a été informé de l'existence de ces aides ?
- Se renseigner localement s'il existe des aides spécifiques (communes, intercommunalités, Conseil Généraux, Conseils Régionaux) ?
- Dans la plupart des cas, le dossier de demande de subvention doit être fait avant le démarrage des travaux. Est-ce le cas ?
- Travaux de rénovation : est-ce que le devis présente bien une TVA à taux réduit ?
- Crédit d'impôt : ne pas oublier d'indiquer le montant de vos travaux sur la déclaration d'imposition de l'année de réalisation des travaux (année du solde des travaux).
- Certificat d'Economie d'Énergie (CEE) : pouvez-vous valoriser les Certificats d'Économies d'Énergie ?
- Plan de financement : généralement, les subventions et aides sont versées sur présentation des factures acquittées. Est-ce que la copropriété dispose d'une trésorerie suffisante pour payer les entreprises avant la réception des subventions ? Faut-il envisager le recours à un prêt relais ?

# 6 Des exemples à avoir en tête

## 1. Benchmark des actions menées en France sur ce public : type d'accompagnement, montage et ingénierie financière, suivi...

De nombreux acteurs possèdent aujourd'hui des dispositifs d'accompagnements en direction des copropriétés. L'objectif principal de ce benchmark est de référencer les principales actions portées par différentes structures (Agences Locales de l'Energie et du Climat, Espaces Info Energie, PACT, Associations de consommateurs, ...).

Au total, 39 structures dont 27 ALEC exerçant leurs missions sur un territoire urbain dense, donc propice à la copropriété ont été contactées dans le cadre de ce groupe de travail. Malgré des points communs dans les accompagnements, on note des pratiques différentes telles que :

- La participation financière de la copropriété dans l'accompagnement.
- L'intervention de l'ALEC ou de la structure porteuse d'un EIE en Assemblée Générale.
- La réalisation de rapports personnalisés en amont de l'audit énergétique.

La demande d'une participation financière est actuellement très peu appliquée (mais en cours de réflexion la plupart du temps). Elle doit être utilisée de manière symbolique dans l'unique but d'impliquer la copropriété. Cette contribution ne doit en aucun cas représenter un poids financier pour les copropriétaires.

La participation en Assemblée Générale est assurée par la majorité des structures contactées. Cette participation doit être uniquement effectuée dans le cadre d'un accompagnement précis et non sur demande. L'intervention en Assemblée Générale permet de sensibiliser la majorité des copropriétaires, mais a l'inconvénient majeur de perturber un temps réservé à la décision et non à l'information. Le temps d'information doit être effectué avant l'Assemblée Générale.

La réalisation de rapports personnalisés en amont de l'audit énergétique est également couramment effectuée. La forme de ces rapports est parfois hétérogène. Il est important de ne pas entrer dans le champ concurrentiel des bureaux d'études thermiques. Plus qu'un contenu technique complexe et exhaustif, ces documents doivent avoir une valeur pédagogique élevée, et donner des premiers éléments de cadrage, d'état des lieux ou des ordres de grandeur.

### Focus sur les structures contactées hors ALEC/EIE :

Cinq structures indépendantes du réseau FLAME et du réseau Espace Info Energie ont été contactées dans le cadre du groupe de travail (ARC, ARMEC, CLCV, Nantes Métropole, Pact). Les accompagnements proposés par ces structures relèvent des domaines juridiques, sociologique et financiers alors que l'accompagnement des ALEC se concentre sur les spécificités techniques. Il semble à ce titre judicieux de travailler en étroite collaboration afin que les accompagnements proposés s'enrichissent de la complémentarité des compétences.

## 2. Retours d'expériences sur des programmes en fonctionnement et exemples d'actions de mobilisations

Le référencement a tout d'abord permis de mettre en avant des fiches actions :

- Campagne Mur/Mur (Collaboration Communauté d'Agglomération La Métro – ALEC38).
- Thermo-Copro (ALEC42...).
- Copropriétés Objectif Climat (Agence Parisienne du Climat).
- Méthode régionale Copro (ALE Grand Nancy).

Le référencement de ces fiches « actions » a également permis de mettre en place une trame des éléments importants à communiquer dans une fiche « action ». Cette trame est communicable par la suite en direction des structures ou collectivités désireuses de mettre en œuvre des accompagnements similaires.

Les liens vers les fiches sont donnés en Annexe 15.

# Accompagnement des copropriétés : un métier spécifique

L'accompagnement des copropriétés fait appel à des compétences techniques et juridiques qui diffèrent sensiblement de celles d'un conseiller en Espace Info Energie. Un conseil en Espace Info Energie durera rarement plus de 2h, temps suffisant pour aborder une problématique de logement individuel avec un particulier, alors que l'accompagnement d'une copropriété nécessite plusieurs jours d'un chargé de missions dédié par an, et ce sur plusieurs années. Le temps des projets en copropriétés est particulièrement distendu, entre le premier questionnaire et la concrétisation des travaux, il peut se passer de 2 à 4 ans, voire bien plus. L'accompagnement des copropriétés est un métier spécifique qui demande un temps de travail et des compétences dédiées.

Il est donc important de faire la distinction entre ce qui peut relever du rôle actuel du conseiller Info Energie, avec ses connaissances et ses missions et ce qui pourrait relever d'une mission spécifique d'accompagnement des copropriétés. Sur certains territoires urbains denses, les Espaces Info Energie vont être de plus en plus sollicités par les copropriétés. Cette évolution pourra entraîner la création de nouvelles missions au sein des structures porteuses mais avec des postes spécifiques, complémentaires à ceux des conseillers EIE initiaux.

Les outils ci-dessous permettent de mieux définir les spécificités de ce métier et comment identifier les bonnes compétences requises (fiche de poste) ainsi que les moyens financiers qui ont pu être listés à ce jour. Cela dans l'objectif de permettre de mener à bien de telles missions d'accompagnement en restant dans une garantie de neutralité à la fois technique et juridique, comme cela est propre au dispositif EIE et aux ALEC.

## 1. Une fiche de poste « type »

Le monde de la copropriété est complexe et fait intervenir de nombreux acteurs.

Les chargés de missions « accompagnement énergétique des copropriétés » doivent pouvoir accompagner ces dernières sur les différents aspects de la rénovation énergétique.

Ainsi, le métier de chargé de missions « accompagnement énergétique des copropriétés » nécessite des compétences techniques devant mêler capacités organisationnelles, administratives, juridiques et en thermique du bâtiment.

Une fiche métier uniformisant l'ensemble des connaissances et compétences nécessaires à ces postes se trouve en lien en Annexe 16.

## 2. Etat des lieux des financements pour l'accompagnement

Plus de la moitié des ALEC sur le territoire français dispose d'un (ou plusieurs) chargé(e) de mission dédié à l'accompagnement des copropriétés.

Après enquête auprès des différentes ALEC disposant de chargés de missions « copropriété », nous avons identifié 3 principaux modes de financement :

1. Cadre général EIE.
2. Mixte de plusieurs financements.
3. Programme spécifique de soutien aux copropriétés.

### 2. 1. Cadre général EIE

Dans ce cas, le financement est celui de l'EIE de l'ADEME, couplé à un apport des collectivités locales partenaires (Conseil Régional, Conseil Général, intercommunalité et communes).

Une partie de ce financement est orientée vers la cible copropriété. Selon les ALEC, un ou plusieurs chargés de missions se sont formés et assurent le rôle de conseils auprès des copropriétés.

Toujours selon les agences, le temps passé sur cet accompagnement est très variable (de 0,1 ETP à plus de 4 ETP).

C'est le mode de financement le plus utilisé à l'heure actuelle, car permet d'affecter des financements existants sur la cible copropriété (qui est elle-même une des cibles de l'EIE dans certaines régions).

### 2. 2. Addition de plusieurs financements

L'utilisation de cofinancements permet d'intervenir auprès des copropriétés. Parmi ces cofinancements, on peut retrouver :

- Financement public hors EIE : généralement, ce sont des financements qui sont dédiés à l'accompagnement des maîtres d'ouvrages collectifs (collectivités, copropriétés, bailleurs sociaux...). Une partie est orientée vers l'accompagnement des copropriétés.
- Financement de l'ADEME.
- Financement des Conseils Régionaux et Généraux.
- Financement des collectivités / intercommunalités.



- Financements publics liés à des appels à projets spécifiques ou non aux copropriétés (Par Ex «Rénov BBC Global» à Mulhouse ou Réhabilitation performante à Roanne).
- Cofinancement européen : financement d'actions spécifiques à destination des copropriétés avec un cofinancement européen du type Feder ou équivalent.
- Autofinancement des ALEC : utilisation d'une partie des fonds propres ou du montant des adhésions. L'autofinancement est généralement utilisé pour initier ou développer l'activité auprès des copropriétés.
- Participation des copropriétés : certaines ALEC demandent une participation financière à la copropriété (en général sous forme d'adhésion). Le montant de la participation est généralement dérisoire au regard de l'accompagnement réalisé. Cette participation permet surtout de s'assurer de l'implication active de la copropriété.

## 2. 3. Programmes spécifiques de soutien aux copropriétés

Les missions du (ou des) chargés de missions énergie « copropriété » sont directement financées par les partenaires du programme spécifique (souvent une intercommunalité, mais d'autres partenaires peuvent être associés).

Ex : La campagne Mur Mur à Grenoble (financement par la Metro de Grenoble + Région Rhône-Alpes) permet de financer 2 chargés de missions au sein de l'ALEC Grenobloise.

## 2. 4. Autres pistes de financement

- Développement de programmes européens ou nationaux spécifiques aux copropriétés (Ex programme LEAF, Appel à projet PUCA-ANAH coordonné par Planète Copropriété).
- Développement de missions / programmes avec les syndicats professionnels des acteurs de l'immobiliers (UNIS, FNAIM...).
- Développement de mission / programmes avec des structures qui travaillent avec les copropriétés et/ou l'énergie (ARC, UNARC, CLER...).
- Propositions de projets auprès de fondations en fonction des thématiques de leurs appels à projets (par ex la Fondation de France...).
- Mise en place de prestation pour les acteurs de la copropriété (formation, suivi de consommation...).

## 3. Les formations dédiées pour les structures en charge de l'accompagnement

Le métier de chargé de missions « accompagnement énergétique des copropriétés » est encore récent et ne dispose pas d'un très grand nombre de formations dédiées.

Comme évoqué précédemment, ce métier nécessite des connaissances et compétences multiples qu'il est difficile d'appréhender lors d'une seule formation.

Ainsi un parcours « type » peut être envisagé dans le cadre de la formation des conseillers.

Au total, 10 formations ont été recensées. Cet état des lieux n'est pas exhaustif et pourra évoluer en fonction de la connaissance de nouvelles formations non recensées ou de l'évolution de l'offre sur le sujet.

Elles peuvent être réparties en plusieurs catégories complémentaires :

- Formations de base « Conseillers EIE »
- Formations « Perfectionnement Bâtiments »
- Formations « Politique d'intervention en copropriété »
- Formations « Spécialisation copropriété »

En complément il existe un certain nombre de formations à destination des conseils syndicaux vers lesquels les chargés de missions pourront rediriger les acteurs principaux de la copropriété (conseillers syndicaux, syndicats de gestion, copropriétaires).

L'ensemble de cet état des lieux est synthétisé dans un tableau en lien en Annexe 17 de ce manuel.

## 4. Un réseau pour échanger : un outil opérationnel existant

La liste de discussion « Copropriétés et Energie » est la liste de discussion gérée par FLAME sur les questions d'énergie relatives aux copropriétés en France. Elle est réservée aux ALEC, aux structures porteuses d'EIE et aux autres institutions ou associations qui ont pour objectif d'accompagner les copropriétés dans leurs démarches en lien avec l'énergie ou l'eau, sans but lucratif.

L'objectif principal est de permettre des échanges constructifs concernant les démarches d'accompagnement des copropriétés.

A ce jour, 51 personnes ont rejoint la liste de discussion, majoritairement des ALEC, ainsi que 9 chargés de missions au sein de structures porteuses d'EIE et 2 chargés de missions au sein d'autres organismes, le CLER et une collectivité.

Plus d'une centaine de sujets ont fait l'objet d'échanges techniques ou juridiques.

Pour toute demande d'adhésion : [copro@federation-flame.org](mailto:copro@federation-flame.org)  
La charte d'adhésion à cette liste de discussion est donnée en Annexe 18.

# 8 Conclusion : une charte Copropriétés

Comme il a été constaté par bon nombre de structures qui réalisent un accompagnement des copropriétés, cette mission doit garantir une neutralité technique, financière et juridique pour être efficace et gagner la confiance des différentes parties prenantes.

A l'instar des chartes qui régissent les missions des EIE ou des CEP, nous proposons d'instaurer une charte spécifique pour les chargés de missions copropriétés. Cette charte pourrait s'articuler autour des points suivants :

## Définition du public cible et du positionnement

- Syndicats de copropriétés, syndicats...

## Missions

- Sensibiliser les syndicats de copropriétés : réunions d'informations, formations, édition de documents, de fiches...
- Chargés de missions : réalisation de visites et conseils d'orientations, études d'opportunités ENR, estimation des aides financières mobilisables...
- Accompagner : aide à la rédaction des CCTP études / maîtrise d'œuvre, aide à la mobilisation de financements...

## Déontologie

- Indépendance
- Objectivité
- Neutralité

## Suivi et confidentialité

Le présent document a permis de compiler et d'organiser bon nombre d'informations pratiques ayant trait à l'accompagnement des copropriétés. Ce travail effectué en réseau national montre que la rénovation énergétique des copropriétés est un enjeu majeur pour les années à venir.

On peut constater que les demandes d'accompagnement sont en hausse et que les missions spécifiques vers les copropriétés sont une nécessité à maintenir et renforcer sur le territoire national.

L'enjeu que constitue cette cible milite en effet pour une harmonisation des pratiques, une approche déontologique commune et une coordination des acteurs.

1. <http://www.anah.fr/laction-territoriale/les-operations-programmees.html>

2. Source : Insee et SOeS, estimation annuelle du parc de logements).

3. Source : Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable – Collection ARC/Vuibert – Nov 2008

4. Source : Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable – Collection ARC/Vuibert – Nov 2008

5. LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) -

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020949548>

6. <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000022470434>

7. Association des Responsables de Copropriétés / Union Nationale des Associations de Responsables des Copropriétés

# Références

Si la prise de décision est complexe en copropriété, il existe un grand nombre de ressources pouvant être utilisées par les « accompagnants » et les acteurs du monde de la copropriété pour s'informer.

## Sites utiles

Les premières ressources mobilisables via internet par un chargé de missions sont données ci-après.

### • Les associations de copropriétaires et consommateurs

**UNARC** : Union Nationale des Associations des Responsables de Copropriété <http://unarc.asso.fr>

**UCIM** : Union de Copropriétaires Immobiliers  
<http://www.ucim-inter-coproprietes.org>

**UNPI** : Union Nationale de la Propriété Immobilière  
<http://www.unpi.org>

**CLCV** : Consommation Logement Cadre de Vie  
<http://www.clcv.org>

**INC** : Institut National de la Consommation  
<http://www.conso.net> - <http://www.60millions-mag.com>

Compagnie des Architectes de Copropriété  
<http://www.archicopro.com>

**ANCC** : Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires - [www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)

**Planète Copropriété** : <http://www.planetecopropriete.com>

### • Les associations de syndic

**UNIS** : Union des Syndicats de l'Immobilier  
<http://unis-immo.fr>

**FNAIM** : Fédération Nationale de l'Immobilier - <http://fnaim.fr>

**ASIB** : Association des Syndics d'Immeuble Bénévoles  
<http://www.asib.fr>

### • Technique

<http://www.aadth-audit-energetique.fr/coproprietes.html>

**Prix de l'énergie** : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

**Observatoire des charges en copropriété** :  
<http://oscar.unarc.fr>

**Énergie +** : [www.energieplus-lesite.be](http://www.energieplus-lesite.be)

**CLER** : [www.cler.org](http://www.cler.org)

### • Aspects humains

**Crédoc** : <http://credoc.fr>

**INSEE** : [http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg\\_id=0&ref\\_id=NATFPS05201](http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=NATFPS05201) et [http://www.iauidf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_620/Conditions\\_de\\_logement2006\\_avec\\_signets.pdf](http://www.iauidf.fr/fileadmin/Etudes/etude_620/Conditions_de_logement2006_avec_signets.pdf)

**Revue Stratégies et études de l'ADEME** : des synthèses de sujet d'actualités dont certains peuvent intéresser l'accompagnateur en copropriété

### • Recherche

**PUCA** : organisme de recherche traitant du bâtiment

## Les organismes ressources

### Juridique

**ANIL** : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : [www.anil.org](http://www.anil.org)

**Legifrance - Service public de l'accès au droit** : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

### Financier

**ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**Anah** : Agence nationale de l'habitat : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

### Technique

**CSTB** : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment  
[www.cstb.fr](http://www.cstb.fr)

**AQC** : Agence Qualité Construction  
[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)

## Bibliographie

### Études

• Etude réalisée par LAMARZELLE Maxime / MENDEZ Cecile / RUEDA RODRIGUEZ Katia en avril 2007, en Master 2, Ecole d'architecture de Grenoble « UE – Développement durable et construction : amélioration énergétique des copropriétés »

• Thèse réalisée par Gaëtan BRISEPIERRE en septembre 2011, Université Paris DESCARTES « Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif » - Partie 4 : « La décision de rénovation énergétique dans la copropriété : un jeu d'acteur dynamique »

<http://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2012/04/Th%C3%A8se-Ga%C3%ABtan-Brisepierre-2011.pdf>

### 3. 2. Ouvrages

• Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable [ARC] éditions Vuibert

• Amélioration thermique des bâtiments collectifs [Pouget consultants] éditions Edipa

• Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques [Planète copropriété]

• Les installations collectives de chauffage et d'eau chaude [ADEME]

• Amélioration énergétique des bâtiments existants : les bonnes solutions [ADEME / FFB]

• Pouget, Guide de la rénovation énergétique en copropriété

• ADEME Stratégies et études n°11

• ADEME, Chiffres clés du bâtiment

• Etude réalisée par le C.E.R.A. (Cellule Economique Rhône-Alpes) commandée et financée par la DREAL Rhône-Alpes :

• Analyse du processus de décision des propriétaires rhônalpins en matière de rénovation énergétique : des motivations à la réalisation des travaux.

• Etude réalisée par LAMARZELLE Maxime / MENDEZ Cécile / RUEDA RODRIGUEZ Katia en avril 2007, en Master 2, Ecole d'architecture de Grenoble

• « UE – Développement durable et construction : amélioration énergétique des copropriétés »

• INSEE Première n°1176, 1315,

# Remerciements

Liste des ALEC ayant participé au manuel :

**ALE MONTPELLIER** - 2, place Paul Bec 34000 Montpellier - [www.ale-montpellier.org](http://www.ale-montpellier.org)

**ALE MVE** - 12, Boulevard Rouget de Lisle 93100 Montreuil - [www.agence-mve.org](http://www.agence-mve.org)

**ALE GPSO Energie** - 2, rue de Paris 92190 Meudon- [www.gpso-energie.fr](http://www.gpso-energie.fr)

**ALEC Ener'gence** - 9, rue Duquesne 29200 Brest - [www.ener-gence.net](http://www.ener-gence.net)

**ALEC du Pays de Rennes** - 104 Boulevard George Clémenceau 35000 Rennes - [www.alecennes.org/](http://www.alecennes.org/)

**ALEC Métropole Bordelaise et Gironde**- 30, cours Pasteur 33000 Bordeaux -

**ALEC SQY** - 6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux - [www.energie-sqy.com](http://www.energie-sqy.com)

**ALE de l'agglomération lyonnaise** - 8 rue Béranger 69006 Lyon - [www.ale-lyon.org](http://www.ale-lyon.org)

**ALEC Agence Parisienne du Climat** - Pavillon du Lac, Parc de Bercy, 3 rue François Truffaut - 75012 Paris - <http://www.apc-paris.com>

**ALEC42** - 9 Rue Emile Combes - 42000 SAINT ETIENNE - [www.alec42.org](http://www.alec42.org)

**ALEC Agglomération Grenobloise** - 4 rue Voltaire 38000 Grenoble - [www.alec-grenoble.org](http://www.alec-grenoble.org)

**ALOEN - Agence Locale de l'Energie de Bretagne Sud** - 5 Cours de Chazelles 56100 LORIENT -

**ATEPS Agence Territoriale de l'Energie du Plateau de Saclay** - 26 rue Jean Rostand 91898 ORSAY

CEDEX - [www.ateps.fr](http://www.ateps.fr)

**ADUHME** - 129, avenue de la République 63100 Clermont-Ferrand - [www.aduhme.org](http://www.aduhme.org)

**Agence Locale de l'Energie du Grand Nancy** - Place de la République 54000 NANCY - [www.alegrandnancy.fr](http://www.alegrandnancy.fr)

**ALE 37 Agence Locale de l'Energie** - 62 rue Marceau 37000 TOURS - [www.ale37.org](http://www.ale37.org)

**ALEC 27 Agence locale de l'énergie et du climat de l'Eure** - 20 rue du Maréchal Foch BP 111 27 401

LOUVIERS - [www.alec27.fr](http://www.alec27.fr)

Rédaction **FLAME, Fédération des Agences Locales de Maîtrise de l'Énergie et du climat**

Conception graphique **Anne-Laurence Langlet**

Date de publication **2013**

Crédits photographiques **Jean-Baptiste Gurliat, Sophie Robichon,**

# Annexes

Les Annexes sont regroupées dans la « boîte à outil copropriété » disponible sur le site Internet de FLAME, espace ressources.

- Annexe 1**    **Tableau récapitulatif : textes de lois copropriétés et énergie**
- Annexe 2**    **Fiches Action : Freins et Leviers pour la réalisation de travaux en copropriétés**
- Annexe 3**    **Fiche signalétique copropriété**
- Annexe 4**    **Exemple de charte d'accompagnement**
- Annexe 5**    **Fiche de visite**
- Annexe 6**    **Rapports de visite**
  - Exemple de rapport en format texte
  - Exemple de rapport en format tableur
- Annexe 7**    **Points de conformité à vérifier sur les devis d'audit énergétique**
- Annexe 8**    **Grille d'analyse comparative de devis audit énergétique**
- Annexe 9**    **Tableur suivi d'accompagnement**
- Annexe 10**    **Diaporama de sensibilisation**
- Annexe 11**    **Exemples de fiches retours d'expériences**
- Annexe 12**    **Exemples de sessions ateliers et formations**
- Annexe 13**    **Photos de visites de sites exemplaires**
- Annexe 14**    **Tableau récapitulatif des financements**
- Annexe 15**    **Retours d'expériences sur des programmes en fonctionnement et exemples d'actions de mobilisations**
  - Fiche COC
  - Fiche Copro actif
  - Fiche Thermo Copro
  - Fiche MUR MUR
- Annexe 16**    **Une fiche de poste « type »**
- Annexe 17**    **Les formations dédiées pour les structures en charge de l'accompagnement**
- Annexe 18**    **Un réseau pour échanger : un outil opérationnel existant, la liste de discussion « copropriété et énergie »**



*flame*  
Fédération des Agences Locales  
de Maîtrise de l'Énergie et du climat