



Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété

Guide méthodologique



A propos de LEAF

Ce guide méthodologique d'accompagnement à destination des copropriétaires a été réalisé dans le cadre du projet européen LEAF - Low Energy Apartments Futures - avec le concours des Agences locales de l'énergie et du climat membres de FLAME.

Le projet LEAF, qui couvre 6 pays au plan européen, vise à réduire les factures d'énergie des occupants vivant dans des logements en copropriété. En France, 5 Agences locales de l'énergie et du climat (Lyon, Saint-Etienne, Montpellier, Grenoble et Est parisien) ainsi que la Fédération FLAME participent à ce projet ; 8 copropriétés pilotes servent de support à l'expérimentation de la démarche. Démarré en avril 2013, le projet s'échelonne sur une période de trois ans jusqu'en 2016.

Retrouvez les informations relatives à ce projet sur :

www.federation-flame.org/bibliotheque/leaf

www.lowenergyapartments.eu

Le projet LEAF est financé par le programme européen Intelligent Energy Europe ainsi que par les Agences locales de l'énergie et du climat et leur Fédération FLAME.

Le contenu de cette publication n'engage que la responsabilité de ses auteurs et ne représente pas nécessairement l'opinion de l'Union européenne. Ni l'EASME ni la Commission européenne ne sont responsables de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y figurent.



Co-funded by the Intelligent Energy Europe
Programme of the European Union



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

Sommaire

1	Pourquoi lancer la rénovation d'une copropriété?	6
2	Quand démarrer ? Quelles sont les conditions nécessaires ?	7
3	Comment préparer la décision de la copropriété ?	8
3.1	Collecter les premières informations	9
3.2	Préparer le projet	10
3.3	Définir le programme de travaux et la stratégie pour la réalisation des travaux	14
3.4	La prise de décision des travaux de rénovation	16
4	La réalisation des travaux	19
4.1	Les différentes étapes à suivre pour la réalisation des travaux si l'on choisit la maîtrise d'œuvre	19
4.2	En cas de contrat de performance énergétique, quelles sont les différences avec ce schéma ?	22
5	Après les travaux	23
5.1	Modifier les contrats de fourniture d'énergie	23
5.2	Mettre en place un suivi des consommations	25
5.3	Former les occupants	27
6	Conseils sur la communication en copropriété	29

Préambule

Les Agences locales de l'énergie et du climat, ALEC, sont des organismes d'animation territoriale qui favorisent au niveau local la mise en œuvre de la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont présidées par des élus des collectivités territoriales afin d'assurer la cohérence avec la politique énergie-climat du territoire et garantir l'intérêt général des activités conduites. A ce titre, elles sont impliquées dans la mise en œuvre des politiques publiques relatives aux missions d'information et de conseil sur la rénovation énergétique des logements.

Les ALEC situées en milieu urbain ont été amenées à développer leurs actions de conseil 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'accompagnateur des copropriétaires via des actions d'information, de sensibilisation et de conseil : vulgarisation, aide aux choix décisionnels, information des obligations réglementaires, apport d'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'ALEC 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...).

Afin de faire bénéficier votre copropriété d'un accompagnement par une ALEC, vous pouvez retrouver leurs coordonnées sur le site internet de leur fédération : www.federation-flame.org.

Introduction

S'engager dans une démarche de rénovation énergétique en copropriété est un acte fort qui a un impact sur les copropriétés. Disposer de connaissances globales sur ce sujet est indispensable afin d'apporter des informations complètes et compréhensibles pour tous ceux qui seront amenés à voter et financer un projet d'envergure.

Le présent document entend servir de guide à ceux qui, dans leur copropriété, s'engagent pour réduire les consommations énergétiques. Que vous soyez membre de conseil syndical, de la commission énergie ou syndic, vous trouverez ici le pourquoi du comment de la rénovation énergétique en copropriété, dans l'optique d'aboutir à des travaux efficaces.

Les principales étapes d'un projet de rénovation en copropriété seront déclinées ici, en abordant notamment : le processus de décisions, les personnes impliquées ainsi que les difficultés qui peuvent apparaître pendant la préparation ou la réalisation du projet de rénovation.

Ce guide est une synthèse de l'expérience des Agences locales de l'énergie et du climat® (ALEC®), qui ont acquis une expérience significative dans l'accompagnement de copropriétés au cours des dix dernières années.

1 Pourquoi lancer la rénovation d'une copropriété ?

Les bâtiments collectifs nécessitent un entretien régulier. Après 10 ou 20 ans, des travaux importants d'entretien, pouvant inclure des travaux d'amélioration de la performance énergétique, sont nécessaires.

Plusieurs raisons expliquent l'importance de traiter la performance énergétique d'une copropriété :

- Agir pour le climat, et pour l'environnement

La réduction des consommations d'énergies entraîne une diminution des émissions de gaz à effet de serre responsables du changement climatique.

De plus, la réduction de consommation d'énergies fossiles (fioul, gaz naturel) entraîne une amélioration de la qualité de l'air dans les villes.

- Réaliser des économies financières :

Un grand gaspillage d'énergie a lieu dans nos bâtiments collectifs. La consommation d'énergie, et donc la facture, peut être divisée par deux, voire plus, entre un bâtiment ancien et un bâtiment rénové.

- Augmenter le confort et la sécurité

Les bâtiments anciens, souvent mal isolés, peuvent être inconfortables en hiver comme en été. En hiver, ce sont les courants d'air, les murs froids et l'humidité qui créent de l'inconfort. En été, ce sont des logements surchauffés qui témoignent de désordre thermique.

D'autres sources d'inconfort peuvent être liées au manque d'isolation, notamment en ce qui concerne les bruits extérieurs. La rénovation par l'amélioration de l'isolation thermique comme phonique et la mise en place d'une ventilation efficace permettent de réduire toutes ces sources d'inconfort.

Les bâtiments anciens avec des appareils de chauffage peu adaptés posent question pour la sécurité des occupants. C'est le cas par exemple avec des poêles fonctionnant au pétrole qui

peuvent conduire les occupants à s'intoxiquer au monoxyde de carbone en cas de mauvaise ventilation.

Avec la rénovation, des appareils de chauffage performants et sécurisés devront être installés.

- Maintenir la valeur du logement

Le marché immobilier intègre le prix de la rénovation. Le prix à la vente des logements rénovés, économes en énergie, confortables et à faible charges, est plus important que celui des logements de même taille mais non rénovés. L'attractivité du bien est renforcée à l'issue des travaux. La rénovation peut permettre d'augmenter la durée de vie du bâtiment. En effet, les éléments assurant la structure du bâtiment sont protégés des éléments extérieurs par l'isolant.

Enfin, la rénovation énergétique, en plus d'une diminution des consommations d'énergie, peut être l'occasion d'améliorer l'aspect des bâtiments à l'intérieur comme à l'extérieur. Les occupants bénéficient d'un cadre de vie renouvelé, lequel est source d'une plus grande satisfaction au quotidien.

Les travaux de rénovation énergétique, nécessaires, et les travaux d'embellissement peuvent tout à fait être réalisés ensembles.

- Anticiper la réglementation

En France, les copropriétés en chauffage collectif doivent réaliser un audit énergétique, étape préalable à la réalisation de travaux. En effet, un audit énergétique établit l'état des lieux des consommations d'énergie et propose des scénarios de travaux pour réduire les consommations d'énergie.

La loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 prévoit une obligation de réaliser des travaux d'économies d'énergies dans le cadre de travaux d'entretien. Il s'agit par exemple d'étudier l'isolation par l'extérieur des murs dans le cadre d'un ravalement de façade.

Mobiliser les copropriétaires et les syndicats autour des enjeux de rénovation énergétique

Professionnel comme bénévole, le syndic a besoin de se former aux questions énergétiques. C'est pour cette raison que l'Aduhme, Agence locale des énergies et du climat et l'ADIL 63, espace INFO ENERGIE ont organisé avec l'appui de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier) une réunion d'information sur le thème de l'amélioration de la performance énergétique des copropriétés.

Cette demi-journée d'information à destination des agents des syndicats de copropriété avait pour objectif d'éclairer les participants sur :

- Les enjeux de la rénovation énergétique ;
 - Les incontournables de la gestion énergétique du patrimoine : régulation/ programmation, achat d'énergie, exploitation des installations de chauffage...
 - Les dispositifs de soutien aux travaux.
- Cette rencontre a été suivie d'autres rencontres à destination des gestionnaires mais aussi des copropriétaires pour traiter de sujets comme l'audit énergétique, les contrats d'exploitation des installations de chauffage, les évolutions législatives...

2 Quand démarrer ? Quelles sont les conditions nécessaires ?

Une rénovation énergétique est une opportunité pour réduire les consommations d'énergies, maintenir les charges dans un niveau acceptable, rénover l'esthétique du bâtiment et augmenter la valeur du logement.

Toutefois, avant de lancer une démarche de rénovation énergétique, il faut prendre en compte d'autres éléments qui viennent influencer le processus de rénovation. C'est la première étape de la rénovation.

Pour faire ce premier état des lieux, il faut se poser les questions suivantes :

- Y a-t-il des problématiques techniques prioritaires ? Par exemple des problèmes d'humidité ou de stabilité de l'immeuble. Si tel est le cas, cela peut avoir deux conséquences :
 - Soit cela va gêner la réalisation de travaux de performance énergétique, car cela présente une urgence pour laquelle les copropriétaires seront amenés à déboursier une somme importante.
 - Soit cela va être l'occasion de réaliser des travaux de performance énergétique. Par exemple, lors de la réfection de l'étanchéité de la toiture des travaux d'isolation seront à mener.

- Comment se déroule la gestion interne de la copropriété ?
- Les copropriétaires participent-ils à l'AG ?
- Y a-t-il un fonds travaux ?
- Les copropriétaires sont-ils prêts à payer pour des travaux ?
- Les comptes sont-ils sains ?
- Le conseil syndical assiste-t-il et contrôle-t-il l'exécution des décisions de l'AG par le syndic ?
- Le bâtiment est-il situé dans un périmètre de protection du patrimoine ?
- Le syndic et le conseil syndical ont-ils le temps nécessaire pour réaliser la coordination du projet ?

3 Comment préparer la décision de la copropriété ?

Les investissements dans des travaux de rénovation énergétique demandent une attention particulière et une bonne coordination de l'ensemble des parties prenantes. Quand le choix et la responsabilité des travaux à engager doivent être partagés par de multiples propriétaires – comme c'est le cas en copropriété – il est nécessaire d'arriver à trouver un compromis qui

satisfasse la majorité, ce qui n'est pas toujours facile. D'autant plus que le logement est le bien le plus important de la plupart des copropriétaires. Chacun prête alors une attention particulière à ce que les décisions prises aillent dans le sens de ses intérêts particuliers.

Réunion de présentation du premier bilan/information au sein de la copropriété

Préalablement à la réalisation d'un audit global partagé, l'Agence locale de l'énergie et du climat MVE a présenté les étapes d'une rénovation énergétique à la copropriété Beaurepaire à Pantin en mars 2014. Cette présentation aux copropriétaires a permis d'expliquer la démarche d'audit et de décrire thermiquement la copropriété : extrait de thermographie aérienne, comparateur de charges OSCAR, Bilan Énergétique Simplifié, liste des travaux réalisés au cours des dix dernières années. L'audit global partagé a été engagé au cours de l'hiver 2015 et présenté à l'Assemblée générale en juin 2015.



Organisation d'une visite de site

Sur la commune de Villeurbanne, l'Agence locale de l'énergie de l'agglomération lyonnaise propose aux copropriétés une visite des bâtiments avec les membres du conseil syndical et le syndic. A l'issue de cette visite, l'ALE produit un compte rendu de visite présenté à la copropriété. Il contient des conseils sur ce qui peut être fait pour réduire la consommation d'énergie. Ainsi, à l'issue de la visite, l'ALE a conseillé à la copropriété des Bienvenus, la réalisation d'un audit énergétique. L'ALE a participé à l'Assemblée générale pour expliquer à tous les copropriétaires l'intérêt de réaliser cet audit avant de lancer des travaux de ravalement.



Lever les freins

La réalisation de travaux d'économies d'énergies en copropriété nécessite d'avoir une copropriété qui fonctionne correctement. Des problèmes d'impayés, le manque d'expériences des copropriétaires dans la gestion d'une copropriété, des problèmes de

relationnels entre les copropriétaires, un syndic peu investi sont quelques-uns des freins à la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Il existe des associations aidant les copropriétaires à se former ou à résoudre une partie de ces problèmes, notamment :

- ARC** - Association des Responsables de Copropriété : arc-copro.fr
- CLCV** - Consommation Logement et Cadre de Vie : www.actioncoproprietaires.org
- ANCC** - Association National de la Copropriété et des Copropriétaires : www.ancc.fr
- UNPI** - Union Nationale de la Propriété Immobilière : www.unpi.org
- UCIM** - Union de Copropriétaires Immobiliers : www.ucim-inter-coproprietes.org

1. Collecter les premières informations

Avant toute chose, il est très important de prendre connaissance des besoins/envies des habitants, mais également de leurs plaintes concernant l'utilisation du bâtiment (problèmes de courants d'air, surchauffe, moisissures, charges trop importantes...). Pour cela, vous pouvez envoyer un questionnaire à l'ensemble des habitants (propriétaires occupants et locataires) ainsi qu'aux propriétaires bailleurs. Vous pouvez également mettre en place un cahier des doléances et/ou organiser des permanences du conseil syndical qui vous permettent à la fois de recueillir les avis/questions/remarques mais également de faire passer de l'information et de répondre directement sur certains points contrairement au questionnaire ou au cahier. Dans ces deux derniers cas, il est très important de revenir vers les copropriétaires pour les informer des résultats, de la suite et répondre aux doléances. Cela peut se faire par une lettre d'information ou une réunion.

- Annexe : modèle de questionnaire

Deuxième étape, qui peut être faite en parallèle, voire en amont du questionnaire : faire le point sur les consommations d'énergie du bâtiment. Pour cela, il va vous falloir récupérer les factures avec les consommations réelles d'eau, d'électricité et de combustible (gaz, fioul...). Si ces informations n'apparaissent pas sur vos factures, vous pouvez effectuer des relevés de compteurs régulièrement. Pour vous aider dans l'analyse de ces consommations, vous pouvez utiliser le Bilan Énergétique Simplifié (BES) développé par l'ARC.

Ce travail permet de faire un premier point sur l'état de vos consommations. Il joue aussi un rôle important dans l'évaluation de l'efficacité des travaux que vous allez engager.

- Lien vers le livret du BES : www.unarc.asso.fr/librairie/les-eco-bilans-en-copropriete. Vous pouvez également vous le procurer sous forme de tableur auprès de l'ARC si vous êtes adhérent ou auprès de votre Point Rénovation Info Service. Faites également un inventaire des travaux réalisés dernièrement par la copropriété (en remontant à une dizaine d'années) et de ceux que vous savez être nécessaires dans les années à venir. Le Bilan Initial de Copropriété (BIC), développé par Planète Copropriété, peut vous aider dans cette démarche.

- Lien vers le livret du BIC : www.planete-copropriete.com. L'inscription est gratuite. Sachez également que la loi ALUR a introduit la mise au vote un diagnostic technique global pour les copropriétés à partir du 1 janvier 2017, mais sans obligation toutefois. Si l'AG le décide, il s'agit alors de faire le point sur l'état de la copropriété et d'établir un plan de travaux pour les dix prochaines années. Pour les copropriétés soumises à l'audit énergétique obligatoire, le diagnostic technique global comprendra cet audit et le plan de travaux proposé portera à la fois sur les éléments techniques et de mise aux normes et sur l'amélioration de la performance énergétique.

- Diagnostic technique global (DTG) : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32059

Enfin, il n'est jamais trop tôt pour commencer à s'intéresser aux financements des travaux. Renseignez-vous sur les aides financières disponibles auprès de votre Point Rénovation Info Service de référence.

La loi ALUR a introduit, depuis mars 2014, l'obligation de mettre en place un fond travaux abondé d'au moins 5% du budget de la copropriété par an, et placé sur un compte spécifique. Rien ne vous empêche, bien au contraire, de mettre plus. Cela permettra d'anticiper les futurs appels de charges pour les travaux.

- Points Rénovation Info Service : renovation-info-service.gouv.fr
- Loi ALUR concernant le fonds travaux : www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id. Il s'agit plus précisément de l'article 58 I qui vient modifier l'article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter votre Point Rénovation Info Service et consulter les documents suivants :

- Décret 2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif au DPE collectif et aux travaux d'économies d'énergie dans les copropriétés : www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000026724654&categorieLien=id
- Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu de l'audit réglementaire : www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027262746&dateTexte=&categorieLien=id
- Cahier des charges type à compléter de l'Ademe Ile-de-France : <http://ile-de-france.ademe.fr/Modeles-de-cahiers-des-charges.html>
- Guide de Planète Copropriété « Comment obtenir un audit efficace » : planete-copropriete.com. L'inscription est gratuite.

L'Agence locale de l'énergie et du climat du territoire de la copropriété peut fournir et aider à personnaliser des cahiers des charges pour les différentes étapes.

Accompagnement à un premier bilan

Dans son accompagnement des copropriétés souhaitant s'engager dans une rénovation, l'ALEC de la Métropole Marseillaise propose la réalisation d'un Bilan Initial de Copropriété (BIC). Cette méthode, créée par l'association Planète Copropriété, a pour objectif de réaliser un état des lieux tant technique que social.

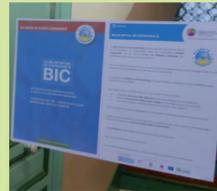
En effet, les données recueillies portent aussi bien sur les aspects structurels ou les besoins éventuels de travaux que sur la gestion, le fonctionnement et la santé financière de l'immeuble.

L'objectif est de trouver des solutions collectives aux problèmes relevés par tous les copropriétaires occupants, une approche qui permet à chacun de s'exprimer, s'impliquer et se rendre actif.

4 étapes à déployer :

- Réalisation du BIC par le conseil syndical
- Analyse du BIC
- Mise en place d'un premier plan de traitement des problèmes de gestion
- Préparation et lancement de l'audit global partagé (audit architectural et énergétique de copropriété)

Diffusion des questionnaires pour le Bilan Initial de Copropriété afin de recueillir les données nécessaires.



2. Préparer le projet

Avant de se lancer dans les travaux, il est nécessaire d'avoir une vision d'ensemble, et de prioriser par un plan de travaux spécifique, les opérations à mener. C'est l'étape de l'audit énergétique.

2.1. Réaliser un audit énergétique

Comment faire un audit ?

La planification des travaux de rénovation commence avec l'audit énergétique du bâtiment. Cet audit comprend le bilan des consommations actuelles du bâtiment ainsi que l'évaluation des économies d'énergie que la copropriété pourrait réaliser grâce aux améliorations.

Attention, le Diagnostic de Performance Énergétique défini par la loi donne des informations concernant les consommations d'énergie actuelles du bâtiment mais il n'inclut pas de propositions d'amélioration énergétique détaillées, d'estimation de coût réaliste ou de temps de retour sur investissement pour chaque poste de travaux.

Un audit comprend plusieurs étapes clés :

- Identification des besoins de la copropriété,
- Etat des lieux de la copropriété : visite des parties communes et d'un échantillon de logement, recueil de documents sur la copropriété (plans, factures d'énergies ...),
- Modélisation de la copropriété dans un logiciel de simulation thermique,
- Recherche des possibilités d'amélioration et construction de scénarios d'amélioration,
- Présentation des résultats à la copropriété.

Pour les gestionnaires d'un projet de rénovation énergétique, la première étape d'un audit énergétique est la définition d'un cahier des charges par la copropriété. En effet, il est nécessaire que la prestation de l'auditeur soit encadrée. Cette étape peut être aidée par un professionnel compétent, dont les ALEC font partie.

- Pour plus d'informations, consulter le guide « audit énergétique obligatoire en copropriété : Comment obtenir un audit efficace ? » téléchargeable sur le site Internet suivant : www.planetecopropriete.com

A partir de l'état des lieux qu'il aura réalisé, l'expert technique sélectionne les travaux les plus rentables qui ont une possibilité d'être mis en place par la copropriété étudiée et ce, de façon réaliste. Il donne également des informations sur le potentiel d'économies d'énergie lié à cette solution. Une estimation du coût des travaux est également fournie pour estimer le temps de retour sur investissement.

Certains travaux peuvent s'avérer nécessaires pour maintenir le bâtiment dans un état décent et qui ne présente pas de risques pour ses occupants. Le temps de retour sur investissement doit alors être calculé sur le surcoût lié aux travaux d'amélioration énergétique et non sur le coût total des travaux. Par exemple si une copropriété a reçu une injonction de ravalement, le temps de retour sur investissement sera calculé sur le coût de l'isolant et de sa pose, qui viennent en plus du ravalement et non sur le coût total de l'opération.

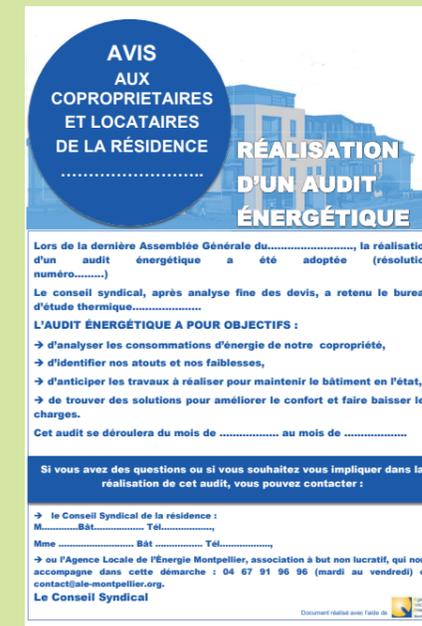
Quoi qu'il en soit, plusieurs scénarios de travaux seront étudiés dans l'audit.

Une fois la phase audit achevée, la phase « classique » est celle de la maîtrise d'œuvre. Toutefois celle-ci ne pourra démarrer que si la majorité de la copropriété adhère. Et pour adhérer il faut que l'audit ait été présenté de manière adéquate.

Accompagnement à l'audit énergétique

L'accompagnement proposé par les ALEC dans la réalisation d'un audit énergétique comporte différents volets : aide à la rédaction d'un cahier des charges, aide à l'analyse des devis de bureaux d'étude thermique, appui à la communication tout au long du projet que ce soit avec les copropriétaires mais également avec le bureau d'étude, appui à la définition des scénarios qui seront présentés à la copropriété en complément du bureau d'étude...

Pour cela l'ALEC Montpellier propose des outils pratiques et opérationnels notamment sur la communication afin d'informer les copropriétaires des différentes étapes clés du projet (lancement de l'audit, questionnaire, réunion de présentation des résultats...).



Exemple d'affiche pour communiquer sur le lancement d'un audit dans la copropriété.

Zoom : comment présenter les résultats de l'audit ?

L'audit énergétique représente une étape indispensable pour la rénovation énergétique en copropriété. Véritable outil d'aide à la décision pour engager des travaux, la présentation de ses résultats ne doit pas être prise à la légère puisqu'elle peut faire basculer le vote en assemblée générale.

Présenter les résultats de l'audit sur un document et les rendre accessibles à tous les copropriétaires est donc la première démarche de sensibilisation à réaliser pour poser les bases d'un éventuel plan de travaux voté en assemblée générale.

Les différents arguments en faveur de la rénovation énergétique sont à adapter selon la copropriété. Les différents scénarios proposés par l'audit seront présentés plus tard, une fois les grands enjeux connus et compris de tous.

En termes de communication et de sensibilisation, il est avéré que plus un message est ciblé en fonction de ses destinataires plus il aura de chances d'être efficient. Trouver l'enjeu commun à la majorité des copropriétaires et mobiliser le type de discours qui les touchera le plus c'est donc augmenter la probabilité qu'un plan de travaux soit voté à l'assemblée générale

suivante. Pour cela il faudra donc essayer de déterminer s'il est possible de définir un profil majoritaire de copropriétaires ou si l'hétérogénéité est trop grande pour cibler le discours.

Attention ! Un argument en faveur de la rénovation énergétique ne doit jamais être présenté sous forme d'injonction : les copropriétaires doivent rester complètement libres de cette décision.

Plusieurs questions peuvent éclairer la façon de présenter les choses :

- 1/ Est-ce que la copropriété se trouve dans un quartier recherché sur le marché de l'immobilier ?
- 2/ Quel est l'état du bâti ? Est-ce que des travaux d'entretien sont à prévoir dans un futur proche ? Un ravalement de façade est-il prévu pour bientôt ?
- 3/ Est-ce que la copropriété est en chauffage collectif ou en chauffage individuel ?

Pour aider à la réalisation d'une communication réussie, vous pouvez consulter la fiche et le modèle de présentation des résultats d'un audit énergétique au lien suivant :

www.federation-flame.org/wp-content/uploads/2016/03/ALE-Lyon-Presenter-audit-energie-aux-coproprietaires.pdf

Réunion d'information préalable AG

L'ALEC Nancy Grands Territoires anime depuis 2011, une mission expérimentale de l'Espace INFO Énergie dédiée aux Opérations Collectives de Rénovation Énergétique (OCRE) soutenue par l'ADEME et le Grand Nancy. Suite à cette expérimentation, le Grand Nancy a mis au point un dispositif à destination des copropriétés volontaires pour la rénovation globale de leur immeuble puis a missionné 2 co-animateurs : l'ALEC Nancy pour le volet énergétique et thermique et la SPL Grand Nancy Habitat pour le volet architectural, urbain et réglementaire.

Le but de ce dispositif est :

- d'accompagner les copropriétés volontaires pour une rénovation globale adaptée,
- de faciliter la démarche vers le vote d'un plan pluriannuel de travaux,
- de permettre aux copropriétaires de s'approprier une méthodologie de projet et de gestion de leur bien.

L'engagement réciproque entre le Grand Nancy et le conseil syndical est entériné par la signature d'une charte. La collectivité et l'équipe technique facilitent les échanges et mettent à disposition leurs expériences et réseaux autour du projet de la copropriété pour :

- favoriser la communication entre les copropriétaires,
- informer les acteurs existants (syndics, archis, etc.),
- organiser l'intervention des prestataires (archis, BE, Tx., etc.).

A fin 2015, pas moins de 32 copropriétés ont été rencontrées afin de présenter le dispositif. 13 d'entre elles sont signataires de la charte (représentant environ 2500 copropriétaires) et 8 sont en attente de validation. L'équipe Copro-Actif a réalisé 10 pré-diagnostic « communs » et 9 audits « globaux » ont déjà été réalisés ou sont en cours cet hiver.

Les premiers résultats commencent à apparaître avec le passage en phase travaux de 2 copropriétés dont une sur la commune de Villers-lès-Nancy.

Cette copropriété, gérée par un syndic bénévole est venue chercher l'aide de l'ALEC Nancy Grands Territoires et du dispositif Copro-Actif en 2012 pour des questions concernant une rénovation de la toiture et des façades, dont l'état appelait une rénovation.

Sous les conseils de l'équipe Copro-Actif, la copropriété a ainsi décidé de réaliser un audit global confié à un architecte et un bureau d'études thermique. Les résultats de cette étude et l'accompagnement Copro-Actif ont convaincu les copropriétaires d'aller plus loin que les travaux initialement prévus et de se lancer dans une rénovation énergétique globale.

Ainsi, les copropriétaires ont voté l'isolation de l'enveloppe (toiture, murs, dalle basse) et le recours à un système de ventilation performant (VMC hygro B).



Vue du projet - Source : Atelier A3d-Archi.



2.2. Les professionnels à impliquer

Un projet de rénovation énergétique en copropriété nécessite de faire appel à des experts dans plusieurs domaines. Petite revue des professionnels à impliquer :

Expertise thermique

La copropriété peut se baser sur les résultats de son audit énergétique, réalisé par un bureau d'études technique (BET), pour définir un plan/programme de travaux à partir des différentes solutions proposées. Une fois ce plan de travaux choisi/défini, d'autres expertises peuvent s'avérer nécessaires pour le planifier et le mettre en œuvre. Voici les professions concernées.

Expertise technique, coordination du projet

Dans le cadre de travaux importants/complexes, la présence d'une maîtrise d'œuvre (MOE) est fortement recommandée. C'est elle qui s'occupera de :

- Vérifier la faisabilité technique des travaux,
- Définir les travaux préparatoires, les matériaux à utiliser, les conditions de mise en œuvre,
- Rédiger les documents qui serviront à consulter les entreprises,
- Déposer les différentes demandes d'autorisation auprès des autorités compétentes,
- Consulter les entreprises,
- Coordonner le chantier,
- Réceptionner les travaux.

La maîtrise d'œuvre (MOE) peut être exercée par des architectes, des agrées en architecture, des bureaux d'études ou des ingénieurs-conseils principalement.

Attention, pour les projets nécessitant un permis de construire, la présence d'un architecte est obligatoire.

Expertise financière

En fonction du projet et des sommes engagées, faire appel à un ingénieur financier peut s'avérer intéressant pour la copropriété. Son travail consiste à recenser et monter des dossiers pour l'ensemble des aides auxquelles les copropriétaires peuvent prétendre. Il vous indiquera également les différents produits financiers disponibles pour financer le reste à charge et peut faire des recommandations en fonction de la situation personnelle des copropriétaires.

Dans ce cadre, les ALEC peuvent apporter une première information sur les aides possibles et leurs modalités de mobilisation.

2.3. Financement

Au cours de l'étape de préparation du projet de rénovation, il est important de recenser l'ensemble des ressources financières et subventions existantes, ainsi que les comptes de la copropriété. Les questions suivantes doivent être considérées avec attention :

- La copropriété dispose-t-elle d'un compte épargne ou d'un fonds travaux ?

- Quelles sont les subventions nationales et/ou locales auxquelles la copropriété peut prétendre ? Sous quelles conditions ?
- Quels sont les prêts bancaires disponibles sur le marché ? Quelles sont les conditions de ces prêts ? Combien coûte un tel emprunt ?

Les aides financières

Les aides financières aux travaux en copropriété sont de deux types : des subventions et des prêts.

Ces aides peuvent être destinées au syndicat de copropriétaires ou aux copropriétaires.

Les dispositifs d'aides subissent très souvent des modifications en fonction des décisions politiques du moment. On peut toutefois retenir les règles suivantes :

- Les travaux doivent atteindre un niveau minimal de performance énergétique
- Les aides individuelles dépendent du niveau de revenu du ménage

Coûts à prendre en compte dans le projet

La souscription d'un prêt, la candidature à certaines subventions représentent un coût qu'il est nécessaire d'inclure dans le plan de financement.

La maîtrise d'œuvre et l'ingénieur financier ont également un coût qu'il faut inclure. Ainsi que d'autres acteurs, parfois indispensables :

- Le coordonnateur SPS (Sécurité Protection de la Santé) : A partir du moment où deux entreprises différentes interviennent sur un même chantier, la présence d'un coordonnateur SPS est obligatoire. Son rôle est de s'assurer que toutes les conditions de sécurité sont remplies à tous les stades du chantier. Sa présence est recommandée dès la phase de préparation du chantier afin que les travaux ne prennent pas trop de retard.
- Le bureau de contrôle : Son rôle est de vérifier que les travaux sont réalisés dans les règles de l'art et conformément aux normes techniques et aux caractéristiques du bâtiment. Sa présence peut être imposée par les assurances.
- Le syndic : Votre syndic est rémunéré pour le temps passé sur le montage de l'opération de travaux. A vous de négocier avec lui cette rémunération avant même le vote des travaux.
- L'assurance dommage-ouvrage : Normalement les professionnels ont la leur (pensez à leur demander leur attestation d'assurance lorsque vous demandez des devis). Mais cela ne vous empêche pas d'en prendre une également. En cas de malheur, les travaux seront pris en charge par votre assurance qui se retournera ensuite contre celles des professionnels.
- Les imprévus : Pensez toujours à prévoir une petite marge en cas d'imprévus.

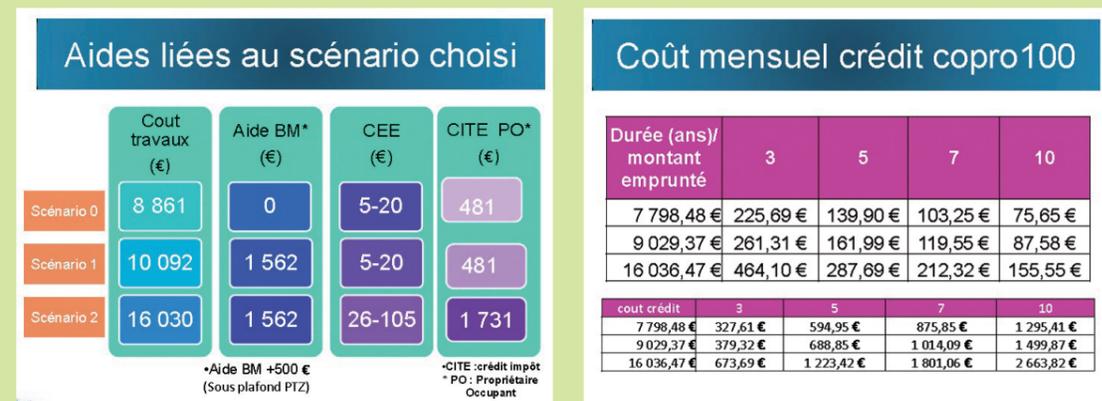
L'ensemble de ces prestations (maîtrise d'œuvre, syndic, coordonnateur SPS, bureau de contrôle, assurance et imprévus) représentent en général 10 à 15% du montant des travaux.

Etablissement d'un plan de financement sommaire

L'Agence locale de l'énergie et du climat de Métropole bordelaise et Gironde accompagne les copropriétés de la réflexion à la réalisation de travaux.

Lors de la présentation des résultats de l'audit en AG, elle établit un plan de financement sommaire sur le scénario choisi par le conseil syndical pour la poursuite du projet vers une maîtrise d'œuvre.

Lors du vote des travaux, elle présente également les financements et aides possibles pour démontrer l'intérêt d'un bouquet de travaux. Ainsi les copropriétaires disposent de toutes les informations pour prendre leur décision vers un bouquet de travaux efficient et générateur d'économies d'énergie.



Exemple de présentations en réunion de copropriétaires.

2.4. Planning

Le temps nécessaire à la rénovation diffère d'un projet à l'autre. Un premier calendrier approximatif peut être nécessaire, sur lequel sont indiqués les différentes étapes du projet et leur durée. Le planning peut être amené à changer en fonction du temps d'obtention des autorisations nécessaires, des financements, ou de problèmes techniques non anticipés. Mieux vaut donc éviter de prévoir un planning trop serré.

Parmi les étapes indispensables et potentiellement chronophages :

- Le repérage amiante avant travaux : Ce repérage est obligatoire pour tous les bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997. Il est important de le faire le plus en amont possible car la présence d'amiante a un impact fort sur la nature des travaux, leur durée et leur coût, ainsi que sur les conditions dans lesquelles vont se dérouler le chantier. Ce document doit être fourni au coordonnateur SPS ainsi qu'au maître d'œuvre avant la rédaction des cahiers des charges pour la consultation des entreprises.

- Les demandes d'autorisation en mairie : Comptez un mois pour une simple déclaration préalable, 3 mois en cas de permis de construire et doublez ces temps si vous êtes dans une zone soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

- En cas d'isolation par l'extérieur, il vous faudra peut-être obtenir une autorisation de la mairie pour l'échafaudage, voire pour empiéter sur la voirie. De même si vous êtes en limite de

parcelle, il vous faudra obtenir un accord avec vos voisins, quitte à leur racheter une bande de terrain. (voir documents types en annexe)

- Les aides financières : Certaines (ANAH, Eco-Prêt à Taux Zéro, aides des collectivités locales...) doivent être demandées avant le début des travaux et les demandes doivent être examinées en commission. Comptez au minimum 2 mois de délai entre le dépôt du dossier et la réponse. Attention certaines commissions ne se réunissent que quelques fois dans l'année.

- Enfin, et bien entendu, la validation du projet dans sa globalité est soumise au vote à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle des copropriétaires (ou au besoin lors d'un AG extraordinaire).

3. Définir le programme de travaux et la stratégie pour la réalisation des travaux

3.1. CPE ou MOE/Entreprises ?

Après la réalisation d'un audit énergétique, la copropriété a une vue d'ensemble des travaux à réaliser, des gains sur les consommations et sur les charges et sur les coûts des travaux. Cette vue d'ensemble permet d'orienter vers deux solutions pour la réalisation des travaux : soit un plan pluriannuel de travaux, soit un contrat de performance énergétique (CPE).

Ainsi, on fera appel soit à un Maître d'œuvre (MOE), soit à un assistant à maîtrise d'ouvrage CPE pour effectuer des études complémentaires et rédiger les cahiers des charges qui vont permettre de consulter des entreprises et recueillir des devis.

Maîtrise d'œuvre et entreprises

Lorsque la copropriété opte pour la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux, la réalisation de la première étape du plan est confiée à un maître d'œuvre et à des entreprises.

Un cahier des charges de ce que souhaite faire la copropriété peut s'avérer utile pour le choix d'un maître d'œuvre (se renseigner auprès de votre ALEC). Le choix de ce prestataire (architecte, bureau d'études spécialisé...) se fait lors d'un vote en AG. Le maître d'œuvre aura pour mission, sur la base du plan de travaux choisi par la copropriété, d'effectuer des études complémentaires, rédiger les Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP) et lancer la consultation des entreprises. Une fois réceptionnées les offres des entreprises, le maître d'œuvre les analyse et rend à la copropriété un rapport comparatif des offres. C'est sur la base de ce rapport que la copropriété choisit la ou les entreprises qui réaliseront les travaux.

Une fois les travaux votés, le rôle du maître d'œuvre est de s'assurer du bon déroulement du chantier et de contrôler les travaux réalisés. C'est lui également qui fera la réception du chantier.

Contrairement au CPE, il n'y a pas d'obligation de résultats (garantie de performance énergétique réelle), mais une obligation de moyens.

Contrat de Performance Énergétique (CPE)

Le CPE est un contrat conclu entre la copropriété et un groupement d'entreprises (chauffagiste + entreprise(s) du bâtiment + bureau d'études thermiques) sur la base d'un programme de travaux qui porte à la fois sur l'isolation et les installations de chauffage. Ce contrat inclut un objectif de consommations maximum après travaux avec des pénalités si cet objectif n'est pas respecté.

Un CPE se signe pour une durée de 10 à 15 ans en général. Il concerne à la fois la réalisation des travaux et l'exploitation du système de chauffage (contrat P2 généralement associé à un contrat P3, voire à un P1). Le groupement peut également proposer une solution de tiers-investissement, ce qui allonge la durée du contrat. Le CPE est donc réservé aux copropriétés en chauffage collectif dont le bouquet de travaux comprend des travaux sur la chaufferie. Il est également préférable qu'un suivi des consommations réelles soient déjà en place sur la copropriété (présence de compteurs de gaz pour le chauffage, d'eau chaude sanitaire).

Pour pouvoir signer un CPE intéressant pour la copropriété, il est nécessaire d'avoir réalisé au préalable un audit énergétique et de préférence un Diagnostic Technique Global. Ces deux études permettront à la copropriété de définir le plan de travaux qu'elle veut voir réaliser avant de lancer la consultation des groupements. Le CPE demande une préparation et un suivi important de la part de la copropriété. Il est conseillé de s'entourer d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) compétente sur le sujet avant de se lancer dans un CPE.

3.2. Cas particulier des parties privatives

L'assemblée générale des copropriétaires vote les travaux en parties communes. Il s'agit entre autre des travaux suivant :

- Réfection / isolation de toiture
- Ravalement de façade/isolation par l'extérieur
- Isolation des planchers bas
- Travaux en chaufferie : mise aux normes, remplacements d'équipements, changement de chaudières, changement d'énergie de chauffage
- Individualisation des contrats d'eau
- Système de ventilation (peut nécessiter une intervention dans les appartements)

Pour autant, il sera vraisemblablement nécessaire, pour une meilleure performance énergétique des bâtiments, de travailler sur les parties privatives, telles que les fenêtres ou les radiateurs.

Le décret 2012-1342 de décembre 2012 permet à l'assemblée générale des copropriétaires de se prononcer sur la réalisation de travaux sur les parties privatives lorsque la performance énergétique est en jeu. Il s'agit de créer des parties privatives d'intérêt collectif. Le vote se fait à la majorité 25 et seuls les copropriétaires pouvant fournir les factures de travaux ayant moins de 10 ans sont exemptés de faire les travaux.

Il existe toutefois des solutions incitatives pour la réalisation de travaux sur les parties privatives.

Pour plus d'informations voir la fiche en annexe. Attention cependant pour les fenêtres :

- Dans la mesure où leur changement affecte l'aspect extérieur du bâtiment, les copropriétaires peuvent être amenés à devoir demander l'accord de l'AG pour pouvoir les changer, en fonction du règlement de copropriété.

Accompagnement pour un achat groupé de fenêtres

Dans le cadre de son programme de rénovation énergétique et accompagnée par l'Agence locale de l'énergie et du climat MVE, la copropriété Lauriau à Montreuil a proposé le remplacement collectif des fenêtres, conformément à l'article 7 de la loi n°201-788 du 12 juillet 2010 relatif aux travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives. Suite au vote du programme de travaux et des études de maîtrise d'œuvre, un recensement a été effectué auprès de l'ensemble des copropriétaires pour savoir s'ils étaient concernés ou non par ce remplacement. Une vérification a été effectuée par la maîtrise d'œuvre auprès des copropriétaires indiquant ne pas être concernés, soit sur la base des factures des travaux (exemption si les travaux ont été effectués dans les dix dernières années), soit sur visite en cas de doute ou d'absence de justificatif. Un nouveau courrier a alors été transmis aux copropriétaires concernés pour le choix des options (finitions intérieures, volets roulants, commandes électriques, vitrage anti-effraction...). C'est sur cette base que la maîtrise d'œuvre a consulté les entreprises. Le choix de l'entreprise pour le remplacement des ouvrants et volets roulants a ensuite été voté à la majorité absolue en Assemblée Générale le 6 janvier 2015. Au final, près de 350 fenêtres et volets roulants sont ainsi remplacés entre décembre 2015 et janvier 2016.



Etat initial et travaux en cours (décembre 2015) - Source MVE

3.3. Zoom : comment présenter un programme de travaux (CPE ou MOE)

La présentation du programme de travaux et de la solution de mise en œuvre (CPE ou MOE) retenus doit se faire en amont de l'AG. Et en présence des professionnels ayant accompagné la copropriété s'il y en a.

En fonction de la taille de la copropriété, prévoir une ou deux (voire plus) réunions de présentation. Commencez par présenter les éléments de diagnostic de la copropriété, à la fois énergétiques (répartition des consommations), mais aussi esthétiques/techniques (vétusté des équipements, besoin de mise aux normes...).

Une fois ces éléments de diagnostic posés, expliquez les arguments qui ont conduit à l'élaboration du programme de travaux retenu. Vous pouvez éventuellement présenter une ou deux variantes.

Enfin, indiquez le calendrier à venir ainsi que les étapes lors desquelles les copropriétaires seront sollicités. Il est important de prévoir un temps pour les questions des copropriétaires. C'est le moment d'informer sur la solution de mise en œuvre retenue et le résultat de la consultation des groupements/MOE si elle a déjà eu lieu. Sinon, prévoyez une nouvelle réunion une fois que vous aurez reçu l'ensemble des devis attendus.

4. La prise de décision des travaux de rénovation

Si les copropriétaires sont informés des détails techniques, économiques et financiers, ils peuvent prendre une décision en toute connaissance de cause sur le projet de rénovation. Il est nécessaire d'introduire les documents souvent longs et techniques dans un format facile à comprendre. Plus les copropriétaires seront informés, plus il y a de chance qu'ils votent en faveur du projet.

4.1. Préparation de l'Assemblée Générale

Nous vous recommandons d'organiser des réunions d'informations préalables à l'AG afin de séparer le temps de l'information de celui de la décision. Vous pouvez demander au maître d'œuvre d'intervenir lors de cette réunion, ainsi qu'à l'ingénieur financier le cas échéant.

Lors de ces réunions, il est important d'utiliser des termes compréhensibles par tous. Pour vous préparer vous pouvez vous entraîner en faisant cette présentation à des copropriétaires que vous savez favorables au projet mais qui ne l'ont pas suivi jusque-là. Si des professionnels interviennent, demandez-leur de vous envoyer leurs supports en avance et n'hésitez pas à leur faire des remarques dessus.

Pensez à informer les copropriétaires suffisamment à l'avance de cette réunion par des messages laissés dans les boîtes aux lettres. De même vous pouvez disposer des affiches dans les halls et les ascenseurs.

Parmi les points à aborder lors de cette réunion d'information :

- Faites un point sur les consommations et l'état actuels du bâtiment.
- Indiquez les économies d'énergie et de charges que permettront les travaux proposés.
- Si vous l'avez demandé pendant l'audit, faites la comparaison avec les travaux que vous devrez de toute façon faire pour l'entretien courant du bâtiment.
- Donnez le coût des travaux en fonction des quotes-parts de chacun, ou à minima pour un appartement type de chaque taille (studio, T2, T3, T4...).
- Indiquez les subventions/aides existantes et sous quelles conditions.
- Rappelez l'impact qu'auront ces travaux pour les copropriétaires. A la fois sur la durée des travaux et la nécessité d'intervenir ou non dans les appartements, mais également sur

les bénéfiques suite aux travaux (confort accru, charges moins importantes, plus-value immobilière...).

Pour rendre toutes ces informations plus digestes, n'hésitez pas à utiliser des graphiques, des illustrations...

Suite à cette présentation, recueillez toutes les questions et remarques des copropriétaires. Si vous n'êtes pas capables d'y répondre sur le moment, ce n'est pas grave. Ce qui importe c'est que vous reveniez vers eux avec la réponse avant l'AG.

Ces remarques et questions doivent vous permettre d'adapter le programme de travaux que vous proposerez ensuite au vote. Il est donc important que cette réunion ait lieu avant l'envoi des convocations à l'AG.

A l'issue de cette/ces réunions, faites un compte-rendu que vous enverrez à l'ensemble des copropriétaires et des locataires. Dans ce compte-rendu, vous pouvez mettre les supports utilisés ainsi que les questions qui ont été posées et les réponses à ces questions.

Organisation de réunion d'information/permanence sur la copropriété



La résidence « Domaine de l'Aunette, Groupe I » est une copropriété construite en Essonne (91) en 1973, composée de 168 logements.

Accompagnée dans sa démarche par l'Agence locale de l'énergie d'Evry Centre Essonne, elle réalise son audit énergétique durant l'hiver 2013/2014. Dans la perspective d'une poursuite du projet par une mission de Maîtrise d'Œuvre, l'Assemblée Générale de décembre 2014 a été l'occasion de présenter les résultats de l'étude et de voter l'organisation de réunions d'information tout au long de l'année 2015 pour sensibiliser les copropriétaires sur la rénovation énergétique et les informer sur le programme de travaux qu'il conviendrait d'adopter au sein de la résidence.

Pour cette mission de sensibilisation et d'aide à la décision, le Conseil syndical s'est entouré d'un architecte et d'un ingénieur financier. Trois ateliers abordant respectivement les sujets de la rénovation énergétique en copropriété, le programme de travaux adapté à la résidence et les aides individuelles mobilisables, ont été agrémentés d'échantillons de matériel et de groupes de discussion.

Le programme de travaux vise à minima une baisse de 50% des consommations d'énergie. Les résidents disposent désormais de l'ensemble des éléments pour poursuivre le projet en validant, lors de la prochaine Assemblée Générale de décembre 2015, la mission de Maîtrise d'œuvre.



Vue de la copropriété.



Réunion d'information des copropriétaires.

Organisation de réunion d'information/permanence sur la copropriété

Pour la copropriété "les Allées Fleuries", l'ALE de l'Agglomération lyonnaise a participé à plusieurs réunions organisées avec le conseil syndical et le syndic. La première réunion visait à présenter les résultats de l'audit énergétique à la copropriété, à expliquer les travaux possibles et la manière dont ces travaux pouvaient être mis en œuvre. La deuxième et la troisième réunion avec présence de la maîtrise d'œuvre visait à présenter les travaux et le plan de financement. A l'issue de ces réunions, la copropriété a voté un programme de travaux incluant : changement des chaudières, isolation des toitures et des façades.



4.2. L'Assemblée Générale

Plus le nombre de copropriétaires en faveur du projet est important, moins il devrait y avoir de problèmes pendant la phase de travaux. Et plus le taux de participation à l'AG est important, moins vous avez de risques que la décision d'AG soit contestée, ce qui ralentit énormément un projet, voire y met un coup d'arrêt.

Vous pouvez à nouveau demander aux professionnels d'intervenir pendant l'AG. Cependant, c'est avant tout en amont que cela doit être effectué. L'AG est un moment de décision et non d'information. De plus, la réunion de présentation préalable et le compte-rendu de cette réunion devrait avoir répondu à toutes les questions des copropriétaires.

Les travaux de rénovation énergétique des parties communes sont tous visés par l'article 24 avec la promulgation de la loi de Transition Énergétique. Seuls les travaux sur les parties privatives d'intérêt collectif (fenêtres, volets, radiateurs) restent à la majorité de l'article 25-1.

Rappel de la procédure

- Majorité 24 : Il s'agit de la majorité des tantièmes de copropriété présents et représentés au moment du vote en AG.
- Majorité 25 : Il s'agit de la majorité absolue des tantièmes, qu'ils soient présents, représentés ou non représentés au moment du vote en AG.
- Majorité 25-1 : Un premier vote est effectué à la majorité 25. Si ce vote ne permet pas d'avoir la majorité absolue des tantièmes mais qu'au moins 1/3 des tantièmes présents et représentés votent pour, un deuxième vote a lieu immédiatement à la majorité 24. Sinon, une Assemblée Générale Exceptionnelle peut être convoquée dans les 3 mois qui suivent pour se prononcer sur ces mêmes travaux à la majorité 24 cette fois-ci.
- Majorité 26 : Il s'agit de la double majorité, à savoir la majorité des copropriétaires (présents, représentés ou non représentés) représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

4 La réalisation des travaux

La réalisation de travaux, qu'elle soit réalisée dans le cadre d'un schéma MOE/entreprise ou d'un schéma CPE, obéit à des règles.

1. Les différentes étapes à suivre pour la réalisation des travaux si l'on choisit la maîtrise d'œuvre

La mission de maîtrise d'œuvre est une mission qui recouvre plusieurs rôles : celui de concepteur des travaux, de coordinateur ou encore d'assistant. Il ne s'agit pas de maîtrise d'ouvrage déléguée. Le maître d'ouvrage, en l'occurrence la copropriété, reste seul décisionnaire des travaux à entreprendre. Ainsi le conseil syndical et le syndic devront être systématiquement associés au travail du maître d'œuvre.

La prestation du maître d'œuvre représente une part non négligeable du montant des travaux (moins de 10% en général). Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé, il importe donc d'être vigilant lors de sa rédaction.

La maîtrise d'œuvre se décompose en effet en deux temps : la phase conception, et la phase réalisation.

1.1. La phase conception

Avant d'entamer les travaux, des études complémentaires doivent être réalisées. En effet, l'audit énergétique, certes important, n'apporte pas suffisamment d'éléments pour que les travaux se déroulent au mieux. Ainsi, c'est à la maîtrise d'œuvre de réaliser des études, les plus précises possibles.

La phase conception se décompose en plusieurs études.

- Les relevés et diagnostic :
Il s'agit d'un état des lieux sur les contraintes techniques et réglementaires affectant l'opération
- Les études préliminaires :
Proposition d'une solution d'ensemble répondant aux besoins de la copropriété
- Avant-projet sommaire (APS)

Complète l'étude précédente, en y intégrant un calendrier et une estimation des coûts, et ce pour plusieurs scénarios

- Avant-projet définitif (APD)

Document relativement exhaustif, qui rassemble un maximum d'informations, pour que la copropriété puisse se prononcer sur le programme de travaux à retenir. Le coût prévisionnel des travaux est définitivement estimé. Par ailleurs, le maître d'œuvre s'occupe de la question des différentes autorisations administratives lors de cette phase (déclaration préalable, permis de construire, etc...)

- Assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT)
Cette phase prépare la consultation des entreprises. C'est une étape pivot entre la conception et la réalisation. Les études réalisées précédemment vont être formalisées en un dossier de consultation des entreprises (DCE). Le rôle de l'économiste de la construction est particulièrement important ici.

Le maître d'œuvre est indépendant de tout entrepreneur. Il doit donc organiser une consultation, c'est-à-dire un appel d'offre aussi large que possible (en général, auprès de trois entreprises par corps de métier) et discuter avec son client des entreprises susceptibles de réaliser les travaux. Le choix des entreprises s'effectue avec le maître d'ouvrage (la copropriété). Le maître d'œuvre devra s'être assuré que toutes les entreprises remplissent bien leur fonction (qualification, réalisme des devis, souscription des assurances adéquates, etc...). En aucun cas il ne peut se substituer au maître d'ouvrage dans le choix des entreprises.

Relecture des CCTP et aide au calcul du crédit d'impôt

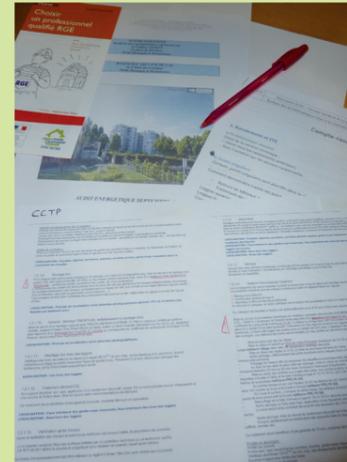
L'ALEC SQY (Sud Yvelines) a accompagné la copropriété Arcy-pas-du-Lac à la relecture des CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une copropriété comprenant 200 appartements répartis sur 8 bâtiments.

Une réunion à l'ALEC SQY avec 3 membres du Conseil syndical a permis de relire et d'annoter le CCTP, et de discuter des points de vigilances ou des demandes de précisions.

Le but est de vérifier que le CCTP correspond à ce qui est prescrit par l'audit énergétique, tout en tenant compte des besoins particuliers de la copropriété. Il a également fallu s'assurer que les travaux étaient éligibles au Crédit d'Impôt (critères techniques).

Lors d'une réunion du Conseil syndical en présence du maître d'œuvre, l'ALEC a également indiqué les aides financières mobilisables et leur montant, en fonction de l'échéance, des travaux effectués et des foyers de la copropriété.

Après vérification des aspects techniques, il a été demandé à ajouter au CCTP une option pour le remplacement des menuiseries et une option pour l'isolation des soubassements, et que l'entreprise soit labellisée RGE.



Relecture du CCTP.

1.2. La phase exécution

Après la phase conception, vient la réalisation des travaux.

- Les études d'exécution (EXE)

Elles ont pour objet l'établissement de tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier, des devis quantitatifs détaillés par lots, le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, la mise en cohérence technique des documents fournis par les entreprises.

Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

- La direction de l'exécution des contrats de travaux (DET)
Il s'agit de s'assurer que les termes des différents contrats de travaux sont respectés par les différentes entreprises qui interviennent.

- Ordonnancement, coordination et pilotage du chantier (OPC)
Le maître d'œuvre supervise les travaux et s'assure qu'ils sont réalisés de manière cohérente. Il harmonise dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux. Il met en application diverses mesures d'organisation. Des réunions de chantier sont organisées très régulièrement pendant les travaux, le conseil syndical peut y être associé.

En outre un coordinateur SPS (sécurité et protection de la santé) devra avoir été préalablement désigné pour intervenir lors de cette phase)

- Opérations de réception

Le maître d'œuvre fournit un certain nombre de prestations, à savoir : organiser l'inspection des travaux en vue de la réception, rédiger les procès-verbaux, établir la liste des réserves éventuelles, suivre le déroulement des reprises, constater, à la date prévue, la levée des réserves en présence du maître de l'ouvrage, et enfin, assister ce dernier, jusqu'à l'achèvement de la garantie de parfait achèvement, en tant que conseil pour les désordres pouvant survenir. La mission de maîtrise d'œuvre s'achève à la fin du délai de garantie de parfait achèvement, soit 1 an à compter de la réception.

Comme tous les professionnels intervenant dans la construction, le maître d'œuvre doit s'assurer pour les dommages éventuels qui pourraient mettre en cause sa responsabilité (par exemple un défaut de conception, une mauvaise surveillance de la réalisation) ou encore les désordres qui pourraient intervenir après la réception des travaux

Témoignage d'un Président de Conseil syndical accompagné par l'ALEC

Quels sont les facteurs clés ayant favorisé le vote des travaux ?

« D'une part la volonté d'aboutir du conseil syndical et, d'autre part, la démarche d'information et de concertation avec les copropriétaires menée en liaison avec L'Agence locale de l'énergie et le bureau d'études thermiques. En ce qui concerne les dispositions juridiques et fiscales, le conseiller énergie de l'ALEC a su nous apporter des connaissances précises, des suggestions et des conseils en n'hésitant pas à nous dire « je vais me renseigner » quand c'était nécessaire ».

Président du Conseil syndical de la copropriété « La Terrasse » à Meudon.

Quelques mots de la présidente du Conseil Syndical de la copropriété Super-Montparnasse Paris 15^{ème}, accompagnée par l'Agence Parisienne du Climat.

« Les façades de notre immeuble étaient fortement dégradées, nous étions en état d'urgence. De plus, les factures d'énergie avaient fortement augmenté ces dernières années. Il nous fallait agir !

Les copropriétaires étaient, dans l'ensemble, conscients de l'utilité de faire des travaux qui nous permettraient à la fois de réduire notre facture énergétique et de valoriser notre patrimoine. Accompagné dans la démarche par le Conseiller Info Énergie, suite à l'audit énergétique, une consultation d'architectes a été organisée afin que le projet de requalification architecturale et thermique de la tour soit développé puis validé par les services instructeurs de la Ville de Paris. »

En mars 2014, nous étions prêts pour présenter les trois grands volets du projet et demander aux copropriétaires de voter pour ce projet lors de notre Assemblée générale. Avec l'ordre du jour de l'AG, nous avons informé nos copropriétaires que le dossier pouvait être consulté par tous au sein de notre syndicat. En même temps, quatre grands panneaux présentant les grandes lignes du projet ont été exposés à l'entrée de la résidence. Un échantillon du modèle de la fenêtre choisie a été mis également à la disposition de tous. Une « boîte à questions » a été préparée et toutes les questions des copropriétaires ont été transmises à l'architecte et au syndicat qui ont répondu point par point aux interrogations des résidents.

Une réunion a été organisée par l'Agence Parisienne du Climat avant l'AG de mars 2014. L'APC nous a présenté les aides financières disponibles, et nous a expliqué les conditions d'obtention et la procédure qu'il faudrait suivre pour les obtenir.

La copropriété a voté pour ces travaux de la rénovation de nos façades qui en plus de la remise en état de la tour apporteront une amélioration thermique très significative."

Fiche d'identité de la copropriété Super-Montparnasse
Immeuble de Grande Hauteur (Habitation) (IGH A soumis à une réglementation stricte de sécurité incendie)

© Lucas REHA

Nombre de lots : 270
Nombre d'étages : 30 sur rez-de-chaussée
Année de construction : 1968
Typologie du bâti : 1945-1967
Nombre total de copropriétaires : 249
Nombre de copropriétaires occupants : 178
Nombre de copropriétaires bailleurs : 87
Composition de la copropriété : hétérogène, avec une proportion importante de retraités

Usage : Résidentiel collectif
Type de chauffage : Chauffage urbain
Année de rénovation : 2014
Projet de rénovation BBC : 4,9 M€
Subvention « Copropriété Durable » : 400 000€
Immeuble en béton armé (poteaux, refends, planchers, loggias), 80% de fenêtres en simple vitrage, peu étanche, VMC simple flux avec 9 extracteurs.

La typologie des appartements : 73 studios, 101 deux pièces, 60 trois pièces, 22 quatre pièces et 12 cinq pièces.

1.3. Quelles garanties à l'issue des travaux :

- Garantie de parfait achèvement

D'une durée d'un an, elle oblige les entreprises intervenues à réparer tout problème signalé dans les 12 mois suivant la réception. Les malfaçons, réalisation non conformes ou travaux non effectués font l'objet de cette garantie.

- Garantie de bon fonctionnement des équipements

D'une durée de deux ans, elle couvre tous les équipements démontables sans endommager le bâtiment (ex : chaudière, radiateurs). Si ceux-ci sont défectueux, ils doivent être remplacés par l'entreprise.

- Garantie décennale

D'une durée de dix ans, elle concerne toutes les malfaçons qui touchent à la structure d'une construction. Les lourds travaux de rénovation peuvent être couverts par la garantie décennale.

2. En cas de contrat de performance énergétique, quelles sont les différences avec ce schéma ?

Les étapes décrites précédemment doivent dans tous les cas être réalisées pour permettre la bonne réalisation des travaux. La différence dans le cas d'un CPE est que toutes ces étapes sont réalisées par le prestataire du CPE sans que la copropriété puisse réellement interférer. Il est donc nécessaire que les parties se mettent d'accord avant la signature du contrat sur :

- Les travaux à réaliser
- Les documents à fournir par le prestataire
- Les actions soumises à validation de la copropriété

Il est donc important que la copropriété ait discuté en amont sur les travaux. La présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage est possible pour aider la copropriété dans les négociations du CPE. L'assistance à maîtrise d'ouvrage CPE doit être composée minima d'un thermicien et d'un juriste. L'équipe peut être complétée par un ingénieur fluide et un maître d'œuvre.

Ensuite, pendant la phase de réalisation des travaux, la copropriété n'a pas le choix des entreprises.

5 Après les travaux

Un projet de rénovation ne s'arrête pas avec la fin des travaux. En effet, la réduction des consommations d'énergie nécessite que les habitants apprennent à utiliser le nouveau bâtiment et que l'exploitant conduise les installations techniques le plus efficacement possible. De plus, le bâtiment ayant changé, les besoins d'énergie ne sont plus les mêmes ce qui permet de modifier les contrats de fourniture d'énergie.

1. Modifier les contrats de fourniture d'énergie

En France, les contrats de fourniture d'énergie se caractérisent par un abonnement dont le coût dépend de la puissance souscrite. La puissance souscrite dépend de l'isolation du bâtiment. La rénovation énergétique va permettre de diminuer les besoins en énergie de la copropriété.

L'audit énergie réalisé dans les premières phases du projet de rénovation permet d'estimer les besoins du bâtiment et peut servir de base pour négocier de nouveaux contrats de fourniture.

Il existe de professionnels pour aider les copropriétés dans la négociation de ces contrats. Cette négociation peut être réalisée dans le cadre de la fin des tarifs régulés.

1.1. Focus sur la fin des tarifs régulés

Il existe deux types de tarifs pour la fourniture d'énergie : le tarif réglementé fixé par l'Etat et le tarif du marché fixé par la négociation entre l'acheteur et le vendeur.

Les tarifs réglementés vont progressivement être supprimés et remplacés par des tarifs de marché, non réglementés par les pouvoirs publics.

Cas des copropriétés consommant du gaz naturel

Concernant les immeubles à usages d'habitation, la sortie des tarifs réglementés est fonction de la consommation collective annuelle de gaz :

- Copropriété consommant plus 150 000 kWh par an : sortie des tarifs réglementés (depuis le 31 décembre 2015),
- Copropriété consommant moins de 150 000 kWh par an : choix libre entre tarif réglementé et tarif marché et ce pour une période indéfinie.

Cas des copropriétés consommant de l'électricité

Concernant les copropriétés consommant de l'électricité, la disparition des tarifs réglementés de vente d'électricité concerne depuis le 31 décembre 2015 les sites en France métropolitaine continentale ayant une puissance souscrite maximale strictement supérieure à 36 kVA.

Que faire ?

Si la copropriété est concernée par la fin des tarifs réglementés, le syndic a reçu un courrier l'informant de la nécessité de changer de contrat et la décision a déjà du être prise en assemblée générale. Néanmoins, certaines copropriétés impactées n'ont sans doute pas encore pris de décision bien que l'échéance du 31 décembre 2015 soit passée. Dans ce cas, consultez le site d'information du médiateur national de l'énergie, rubrique "pro" : www.energie-info.fr/.

1.2. Contrat d'exploitation

En cas de chauffage collectif, les travaux de rénovation peuvent être l'occasion de négocier des contrats d'exploitation permettant une gestion optimale des équipements de chauffage.

Consulter le guide pratique de l'ADEME pour plus d'informations sur les différents contrats :

www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/adm00013881_adm_attache1.pdf

La lecture de contrats de chauffage

Lors de la renégociation d'un contrat de chauffage, il peut être compliqué de comparer les différentes offres entre elles. L'ALE Montpellier a créé une grille d'analyse des devis liés aux contrats de chauffage afin d'aider les copropriétés dans ce travail. Cette grille reprend point par point les principaux éléments d'un contrat ainsi que des éléments de compréhension des différents points techniques.

Consulter la grille d'analyse en annexe 5.4



L'accompagnement de la réflexion à la réalisation de travaux

L'Agence locale de l'énergie et du climat de Bordeaux Métropole – Gironde accompagne les copropriétés de la réflexion à la réalisation de travaux.

Une copropriété de 113 logements a souhaité un accompagnement pour le changement de ses chaudières fonctionnant au fuel car les charges devenaient démesurées et une grande majorité des copropriétaires émettaient le souhait de passer en chauffage individuel.

L'ALEC a fait réaliser un Bilan Énergétique Simplifié, analysé les devis d'amélioration, le contenu du contrat d'exploitation, la valorisation des CEE, a participé à de nombreuses réunions avec l'exploitant pour obtenir un contrat performant et récupérer le P1, et démontré l'utilité de rester en collectif en passant au gaz.

Ceci s'est soldé par une remise à neuf de la chaufferie, un contrat MCI (Marché à Comptage avec Intéressement), un P2 diminué et un P3 transparent, une valorisation des CEE, le calorifugeage des canalisations, la pose de té de réglage avec un gain sur les factures de près de 10 000 € par an, 48 000 € de CEE valorisés et des économies d'énergie à la clé.



Vue de la copropriété.



Réunion d'information contrat de chauffage

Informers les gestionnaires de copropriétés sur les contrats d'exploitation des installations de chauffage

A l'occasion de la Fête de l'énergie 2014, événement national porté par l'ADEME, l'Aduhme, agence locale des énergies et du climat et l'ADIL 63, Espace Info Energie se sont associées pour proposer aux syndicats professionnels comme aux syndicats bénévoles une session d'information sur les contrats d'exploitations des installations de chauffage.

Cette rencontre avait pour objectifs principaux :

de présenter les différents types de contrat et leur « pertinence » suivant la situation de la copropriété,

d'expliquer le contenu des différentes clauses qui les composent et notamment celles ayant un lien avec la performance énergétique.

Cette rencontre entrait dans le cadre d'une démarche locale collaborative d'actions à destination des gestionnaires de copropriétés et des copropriétaires afin que soit mieux prise en compte la dimension énergie dans le fonctionnement des copropriétés et dans la réalisation de travaux.



Session d'information sur les contrats de chauffage.

2. Mettre en place un suivi des consommations

En lien avec la responsabilisation des exploitants de chauffage, un suivi des consommations peut être mis en place pour s'assurer que les objectifs de consommation sont bien atteints.

Trois consommations peuvent être comparées : la consommation réelle avant travaux, la consommation après travaux estimée par l'étude thermique et la consommation réelle après travaux.

L'objectif est de contrôler régulièrement les consommations pour détecter d'éventuelles dérives de consommation et mettre en place les actions correctrices.

Cette mission peut être réalisée en interne ou être confiée à des bureaux d'études spécialisés.

Accompagnement de la copropriété Fontaine d'Aligre Paris 12^{ème}



A l'origine de ce projet de rénovation énergétique, un copropriétaire d'un trois pièces souhaitait diviser par deux sa facture énergétique. Après un audit énergétique, pour faire passer la facture énergétique de la copropriété de 90 000 à 45 000 euros par an, le conseil syndical décide d'isoler la toiture terrasse, d'installer une isolation thermique par l'extérieur, de changer les 400 fenêtres d'origine par du double vitrage, et d'installer des régulateurs sur le chauffage.

Montant total des travaux : 800 000 euros.

Grâce à l'appui de l'Agence Parisienne du Climat, la copropriété de 101 logements a obtenu une subvention du Conseil Régional d'Ile-de-France. En complément des crédits d'impôts et des certificats d'économie d'énergie, la facture des travaux par lot est passée de 7.300 à 4.600 euros TTC. Un investissement sur le long terme accessible, qui a permis à la copropriété de diminuer la consommation énergétique du bâtiment de 236 kWhEP/m².an à 127 kWhEP/m².an, pour une économie de 40.000 euros annuels pour l'ensemble des copropriétaires, soit une baisse de 38%.

Dès la fin des travaux, l'APC a proposé de mettre en place un suivi des consommations de la copropriété notamment avec l'utilisation d'un bilan simplifié des consommations de chauffage. Ce travail est conditionné à l'implication du conseil syndical mais également du maître d'œuvre (MOE, par ailleurs également auditeur) fortement intéressé par ce retour d'expérience.

Le premier hiver nous avons pu constater une baisse de 23%. S'est engagé alors un travail d'identification de l'écart avec la simulation. Ce processus a permis de déceler que le chauffagiste n'avait pas tenu compte des travaux pour effectuer son équilibrage/régulation. Très rapidement le MOE a pu rectifier afin d'atteindre 33% de baisse de consommations.

Avec un deuxième hiver, la copropriété a pu repérer que les copropriétaires avaient en moyenne près de 23°C dans les appartements. La consigne de chauffage a donc été baissée de 2°C ce qui a permis 1,5 ans après les travaux de retrouver la baisse de 38% initialement simulée.



Vue de la copropriété Fontaine d'Aligre - Paris 12^{ème}

3. Former les occupants

La performance énergétique d'un bâtiment est bonne lorsque tous les acteurs agissent dans le même sens. Dernier maillon de la chaîne, les occupants des logements doivent aussi participer. En effet, un immeuble performant énergétiquement pourra toujours consommer beaucoup si les occupants n'ont pas des habitudes économes !!

Attention à l'« effet rebond » : « mon logement est bien isolé, donc je peux chauffer plus fort »

Plusieurs types d'actions peuvent être envisagés :

- Appartement témoins : montrer les nouveaux logements et expliquer comment utiliser les nouveaux équipements

- Distribution de guide sur les gestes économes : guide des éco-gestes (par exemple le « guide des 100 éco-gestes » du défi Familles à énergie positive) : <http://rhone-grandlyon.familles-a-energie-positive.fr/public/upload/fichiers/488/ecogestes2011-corrige.pdf>
- Affichage des consommations du bâtiment dans les espaces communs
- Responsabiliser les occupants par l'installation de compteurs permettant l'individualisation des frais de chauffage

Prise en main du logement

Suite à l'acquisition d'un logement neuf ou lors d'une rénovation d'ampleur, les réductions de consommations énergétiques attendues ne sont pas toujours immédiates. Les questions liées aux comportements peuvent y être pour beaucoup et les habitudes acquises dans un logement ancien ne sont pas forcément adaptées à un logement très peu consommateur en énergie.

L'ALE Montpellier propose des ateliers Tupperwatt afin de sensibiliser les résidents à l'utilisation de leur logement (coupe veille, thermostat d'ambiance...). Ces ateliers se déroulent dans un logement en présence d'un groupe de résidents et sont l'occasion pour les participants d'échanger sur leurs habitudes et les éco-gestes pratiqués au quotidien.



RIVE GAUCHE

Vous habitez l'immeuble ? Participez à un **apéro Tupperwatt** dans votre résidence !

Propriétaires, locataires, ces apéros sont faits pour vous.

Vous êtes intéressé (e) ?
Agence Locale de l'Énergie
rivegauche@ale-montpellier.org
04 67 91 96 96

Affiche d'information sur un atelier Tupperwatt.

Atelier collectif éco-gestes

Dans le cadre du Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de son territoire, la Ville de Clichy-sous-Bois met en place des formations à destination des conseils syndicaux et occupants des copropriétés concernées, comme lors d'un atelier sur les éco-gestes dans le logement animé par l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat MVE : le 9 novembre 2015 à Clichy-sous-Bois - salle de L'Orangerie.



Formation MVE
du 9-11-2015 à Clichy-sous-Bois.

6 Conseils sur la communication en copropriété

Même si un groupe de copropriétaires fait part de sa volonté de faire des travaux dans la copropriété, il restera toujours des personnes qui ne se sentent pas concernées voire qui sont opposées aux travaux. Une des principales raisons de cette indifférence ou de ce refus est le manque d'informations. Nombreux sont ceux qui ne se rendent pas compte de l'étendue des économies réalisables, de la plus-value que cela entraînera pour leur patrimoine ou des solutions de financement qui existent.

La meilleure façon de convaincre les copropriétaires incertains ou réticents est de leur fournir les informations adéquates sous une forme compréhensible.

Voici quelques conseils pour informer et convaincre les copropriétaires :

- Rapprochez-vous des copropriétaires qui souhaitent des travaux ou qui y sont réceptifs. Plus vous serez nombreux, plus il sera facile de faire pencher la balance de votre côté.
- Procurez-vous/Fabriquez des brochures d'informations sur la rénovation et distribuez-les à l'ensemble des copropriétaires. Vous pouvez également organiser une ou plusieurs réunions d'information sur le sujet. Pour vous procurer des brochures et/ou préparer une réunion d'information, rapprochez-vous de votre Point Rénovation Info Service.
- Cherchez des logiciels gratuits et faciles à utiliser qui peuvent vous donner une rapide idée du potentiel d'économie. Si votre copropriété est équipée d'un chauffage collectif, utiliser le DPE/l'audit énergétique obligatoire.
- Organisez des visites de copropriétés ayant réalisé des travaux d'amélioration énergétique. Profitez-en pour prévoir un temps d'échange avec des membres du conseil syndical et posez leur des questions sur le déroulement du projet et sur l'impact des travaux sur leurs consommations. Faites ensuite un compte-rendu de ces visites et des échanges à l'ensemble des copropriétaires.
- Commencez à faire la liste des solutions financières et des personnes ressources et informez-en les copropriétaires, en particuliers les plus modestes.
- Mettez en place une équipe en charge de la préparation et du suivi des travaux incluant des copropriétaires qui ne sont pas au conseil syndical. Cela vaut le coût d'impliquer un groupe restreint de copropriétaires dès la phase préliminaire car ils peuvent aider dans le processus de décision et le choix des orientations à prendre. Il est utile qu'ils puissent suivre la planification et la mise en œuvre des différentes phases de près et de façon continue.
- Pour plus d'information et d'outils de communication, vous pouvez consulter le site www.coproprieterre.org ou le guide de la mobilisation de l'ARC.

Remerciements

Liste des ALEC ayant participé à la réalisation du guide

MVE - ALEC de l'Est parisien

12, Boulevard Rouget de Lisle 93100 Montreuil
www.agence-mve.org

ALE de l'agglomération lyonnaise

14 Place Jules Ferry 69006 Lyon
www.ale-lyon.org

ALEC métropole grenobloise

14, avenue Benoît Frachon 38400 Saint Martin D'heres
www.alec-grenoble.org

ALE MONTPELLIER

2, place Paul Bec 34000 Montpellier
www.ale-montpellier.org

ALE GPSO Energie

2, rue de Paris 92190 Meudon
www.gpso-energie.fr

ALEC Ener'gence

9, rue Duquesne 29200 Brest
www.energence.net

ALEC du Pays de Rennes

104 Boulevard George Clémenceau 35000 Rennes
www.alec-rennes.org

ALEC Métropole bordelaise et Gironde

30, cours Pasteur 33 000 Bordeaux

ALEC Saint-Quentin en Yvelines

6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
www.energie-sqy.com

APC - Agence Parisienne du Climat

Pavillon du Lac, Parc de Bercy, 3 rue François Truffaut
75012 Paris
www.apc-paris.com

ALEC42

9 Rue Emile Combes - 42000 Saint Etienne
www.alec42.org

ALOEN - Agence Locale de l'Energie de Bretagne Sud

5 Cours de Chazelles 56100 Lorient
www.aloen.fr

ALEC Ouest Essonne

Agence Territoriale de l'Energie du Plateau de Saclay
26 rue Jean Rostand
91898 Orsay Cedex
www.ateps.fr

ADUHME

129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
www.aduhme.org

ALE Nancy Grand Territoire

Place de la République 54000 Nancy
www.ale-grandnancy.fr

ALE 37

62 rue Marceau 37000 Tours
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

ALEC Métropole Marseillaise

5 Rue Halle Puget
13001 Marseille
www.alecmetropolemarseillaise.fr

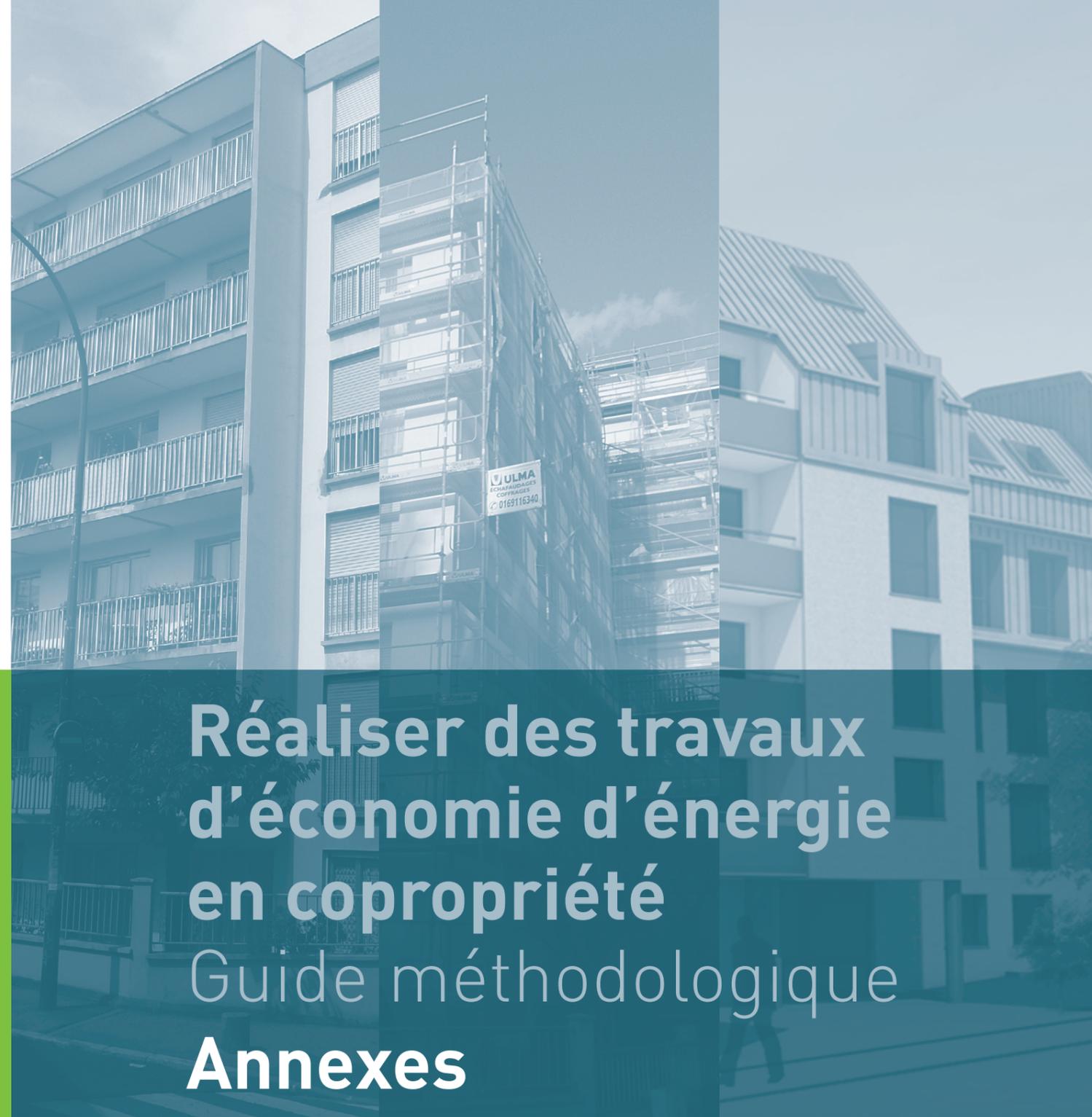
ALE d'Évry Centre Essonne

1 Boulevard de l'Écoute s'il Pleut 91000 Evry
www.ale-centre-essonne.fr

ALEC Soleval

2 pl Pablo Picasso 31520 Ramonville Saint Agne
www.soleval.org

22, rue Joubert
75009 Paris
www.federation-flame.org
contact@federation-flame.org



Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété

Guide méthodologique

Annexes



Annexes

1. Modèle de questionnaire pour faire le point sur la copropriété

L'association des responsables de copropriété a créé un questionnaire permettant de faire le point sur les différents aspects d'une copropriété : il s'agit du Bilan Initial de Copropriété ou BIC. Il est disponible sur le site suivant : www.unarc.asso.fr/

2. Où trouver plus d'informations sur la réglementation

Réglementation thermique dans l'existant

- Guide de l'ADEME : www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/adm00013547_adm_attache1.pdf
- Site spécialisé du ministère du développement durable : www.rt-batiment.fr/

3. Lettre type

Attention, les lettres types proposées sont des modèles. Elles ne garantissent pas que la demande soit acceptée. En effet, les modalités de demandes peuvent légèrement varier d'une commune ou communauté de commune à l'autre.

3.1. Demander une autorisation pour isoler sur le domaine public

Le « surplomb » ou « saillie » du domaine public est fréquent : balcons, enseignes publicitaires. L'isolation thermique par l'extérieur en saillie sur le domaine public (trottoirs, voie de circulation) se rencontre de plus en plus fréquemment.

Les principes généraux du droit précisent que le domaine public est inaliénable. C'est-à-dire qu'on ne peut en principe pas l'occuper de manière permanente. Pourtant des moyens dérogatoires existent.

Chaque collectivité ou intercommunalité ayant la compétence « voirie », en fonction de son règlement fixe ses propres règles. Chacune pourra définir des modalités différentes. Ce travail de demande d'autorisations peut faire partie des missions du maître d'œuvre. La copropriété peut toutefois réaliser ces demandes si elle le souhaite.

Voici comment il est suggéré de procéder :

- Envoyez un courrier à la collectivité ayant compétence en matière de voirie (commune ou intercommunalité, selon les modalités locales), afin que celle-ci produise un arrêté autorisant à déborder sur le domaine public.

Les modalités de saillie du domaine public doivent théoriquement être présentes dans le règlement de voirie.

Exemple de lettre

[Nom et adresse de la copropriété]
À [lieu], le [date]

Monsieur le Président de la Communauté urbaine,
Je sollicite votre autorisation pour que la copropriété [nom et adresse de la copropriété] surplombe le domaine public afin de réaliser une ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR de son bâtiment, le long de la rue [nom de la rue]

- A partir du [date de début du chantier], pour une durée indéfinie
rue [nom de la rue], sur une longueur de [nombre de mètres] mètres linéaires, et sur une épaisseur de [épaisseur] centimètres, soit une SURFACE TOTALE DE [SURFACE TOTALE] M².
ENGAGEMENT DU DECLARANT :

Je M'ENGAGE à régler la totalité de la redevance relative à la présente demande et déclare avoir pris connaissance des tarifs en vigueur à la date d'exécution des travaux.

Je M'ENGAGE à avertir les services techniques en cas de non-utilisation de la permission accordée, au plus tard avant la date [du début de la permission.]

A défaut, la redevance restera exigible.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Madame ou Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la copropriété, le syndic [Prénom, Nom et signature] ou par délégation du syndic de copropriétaires [Prénom, Nom et signature]

Une fois que la collectivité a produit cet arrêté, il conviendra de le joindre à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux, qu'il faudra cette fois envoyer au service d'urbanisme.

3.2. Demander une autorisation pour isoler sur le domaine privé

Le droit de propriété entraîne propriété du sol et de ce qui le surplombe. Il faudra donc contractualiser avec un voisin si l'isolation thermique par l'extérieur prévue débord par-dessus une construction ou un terrain lui appartenant.

La jurisprudence reste peu abondante sur le sujet. Et aucun cadre juridique clair n'existe aujourd'hui. A défaut de certitude, une approche pragmatique consiste à mettre en place une convention, qui peut s'inspirer de la convention suivante :

Entre le syndicat de copropriétaires du [nom et adresse de la copropriété procédant à l'ITE], représenté par le cabinet [Nom du syndic], autorisé par l'assemblée générale du [date].

Et le syndicat de copropriétaires du [nom et adresse de la copropriété voisine], représenté par le cabinet [Nom du syndic], autorisé par l'assemblée générale du [date].

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : le syndicat des copropriétaires du [nom et adresse de la copropriété voisine], autorise le syndicat des copropriétaires du [nom et adresse de la copropriété procédant à l'ITE], à surplomber sa parcelle afin de réaliser sur le pignon hachuré sur le plan ci-joint, une isolation thermique par l'extérieure constituée de [plaques rigides de fibres de bois vissées et collées avec pose d'une finition talochée d'aspect lisse d'une épaisseur totale de 14 cm].

Article 2 : le syndicat des copropriétaires du [nom et adresse de la copropriété procédant à l'ITE] s'engage à rénover à ses frais le solin situé entre le mur de jonction du [nom et adresse de la copropriété voisine] et la toiture du [nom et adresse de la copropriété voisine].

Article 3 : Au cas où le syndicat des copropriétaires du [nom et adresse de la copropriété voisine] souhaiterait surélever le bâtiment situé sous l'isolant, le syndicat des copropriétaires du [nom et adresse de la copropriété procédant à l'ITE] autorise celui-ci à déposer l'isolant jusqu'à la hauteur de la surélévation, le syndicat du [nom et adresse de la copropriété procédant à l'ITE] prenant à ses frais les travaux éventuels de raccord.

Fait à [VILLE], le
Pour le syndicat du [nom et adresse de la copropriété procédant à l'ITE]

Fait à [VILLE], le
Pour le syndicat du [nom et adresse de la copropriété voisine]

4. Cahiers des charges

4.1. Pour la consultation d'un auditeur thermique

- ADEME Ile de France
<https://ile-de-france.ademe.fr/domaines-dintervention/economies-denergie/action-regionale/accompagnement-de-ladem>

- Audit global partagé
www.planetecopropriete.com/wp-content/uploads/AGP-Cahier-des-charges1.pdf
à télécharger sur le site de Planète Copropriété et pas de l'ARC

4.2. Pour la consultation d'un maître d'œuvre

CDC ALE Agglo Lyon

4.3. Pour la consultation d'une AMO CPE

CDC ALE Agglo Lyon

4.4. Pour la consultation d'une AMO pour un contrat d'exploitation

DC ALE Agglo Lyon

5. Les travaux sur les parties privatives en copropriété

5.1. Démarche globale de remplacement des fenêtres en copropriété

Dans toute rénovation thermique, le traitement des parois vitrées est une priorité. Les menuiseries peuvent être à la source d'une part importante des déperditions énergétiques d'un bâtiment. En fonction de la typologie de la copropriété et de la période de construction les parois vitrées (fenêtres, baies vitrées), peuvent représenter 10 à 40% des déperditions d'un bâtiment collectif. Des fenêtres avec une piètre performance énergétique sont également une source notable d'inconfort.

Dans le cadre d'une rénovation globale de copropriété, où un programme de travaux visant la performance est voté, on ne pourra pas échapper à un remplacement des menuiseries. Par ailleurs, si une isolation thermique par l'extérieur est prévue, il serait dommage de passer à côté de l'opportunité d'un remplacement de menuiseries, pour assurer une étanchéité à l'air optimale.

Cette fiche a pour objet de présenter le cas spécifique de la copropriété. Pour plus d'informations sur la performance énergétique des menuiseries vous pouvez vous référer aux documents suivants :

www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/habitation/renover/isolation/isolation-parois-vitrees

www.ale-lyon.org/IMG/pdf/eie_vitrages_performants_2011.pdf

5.2. Le remplacement des fenêtres en copropriété : enjeux

En copropriété, contrairement aux maisons individuelles ou aux logements sociaux, la difficulté réside dans la gouvernance pour procéder au remplacement des menuiseries.

Le syndicat de copropriétaires, qui regroupe tous les copropriétaires, et est représenté par le syndic, doit prendre à la majorité des décisions qui concernent les questions collectives.

Pourtant les fenêtres, bien qu'ayant des incidences sur la performance énergétique globale de la copropriété, sont considérées comme des parties privatives.

Il revient donc à chaque copropriétaire, individuellement, de procéder à ce remplacement, s'il le souhaite. Ainsi, nombre d'immeubles se voient parés de diverses fenêtres : double vitrages performants, simples vitrages d'origine, châssis en bois, châssis en PVC, etc.

Le manque de cohérence et d'uniformité, d'un point de vue énergétique, n'apporte pas suffisamment de résultats mesurables sur la consommation globale de la copropriété, notamment en chauffage collectif.

Pour mettre un terme à cette absence d'uniformité, la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010, précisée par le décret du 3 décembre 2012, a créé la notion de « parties privatives d'intérêt collectif », offrant ainsi la possibilité au syndicat de copropriétaires, réuni en assemblée générale de décider du sort de toutes les parois vitrées de la copropriété, en se substituant au copropriétaire individuel.

Mais cette possibilité n'est aujourd'hui que théorique.

En effet le texte du décret précise : « Dès lors que de tels travaux sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents »

Ce décret donne donc la possibilité au syndicat de copropriétaires de contraindre tous les copropriétaires à procéder au changement de fenêtres. Mais, la notion de « délai raisonnable » est trop ambiguë pour que ce texte soit applicable.

Difficile donc de faire appliquer ce texte en l'état. Il peut néanmoins servir d'appui à l'argumentaire des « leaders énergétiques » de la copropriété, pour faire comprendre aux copropriétaires que, potentiellement, le remplacement des fenêtres pourrait être voté.

Une démarche collective incitative est aujourd'hui un des seuls moyens de parvenir à une démarche globale de remplacement des menuiseries en copropriété.

5.3. L'achat groupé des fenêtres, une solution avantageuse

Une réflexion globale sur la performance énergétique en copropriété est une démarche qui ne peut qu'être envisagée collectivement et qui induit une réappropriation de la copropriété par les copropriétaires. Les fenêtres ne dérogent pas à ce principe. L'achat groupé de fenêtres est une pratique qui s'impose comme un palliatif intéressant, qui peut porter ses fruits en termes de performance énergétique.

Quels sont les avantages :

- économies d'échelle, des prix pouvant être réduits de plus de 30%
- uniformité esthétique
- performance énergétique améliorée globalement
- démarches moins chronophage, globalement, que l'achat individuel de fenêtres

5.4. Comment procéder ?

Il n'existe pas de mode opératoire universel, chaque copropriété ayant ses spécificités. Néanmoins, certains retours d'expérience peuvent apporter des éléments de réflexion. La copropriété Le Grillon à Francheville (69340) a par exemple fait figure de pionnière en 2010, et leur contribution permet d'éclairer les copropriétés qui se situent à ce stade de réflexion.

Un préalable est nécessaire à ce type de démarches : avoir un conseil syndical déterminé et un syndic réactif.

Etape 1 : Se poser les bonnes questions

Afin de déterminer quelle est l'ampleur des besoins et la motivation des copropriétaires, il peut être procédé à un vote en AG, pour savoir qui serait partant pour un achat groupé de fenêtres. Si une majorité de personnes se montre intéressée, cela vaut la peine de continuer.

Ne pas se précipiter. Si un audit énergétique est en cours, préférer attendre ses résultats pour intégrer la démarche de remplacement des fenêtres dans un programme de travaux global. Il serait par exemple dommage de prévoir un remplacement des menuiseries avant une isolation thermique par l'extérieur ! Une « Commission fenêtres » peut être créée au sein du conseil syndical.

Quel rôle pour le syndic ? Le syndic pourra être mandaté par le syndicat de copropriétaires pour mener une démarche d'achat groupé de fenêtres. Il s'agira d'une prestation au même titre que ses missions plus classiques.

Etape 2 : état des lieux

Une fois l'opportunité d'un achat groupé de fenêtres avérée, il faudra faire le tour des types de fenêtres présentes dans la copropriété.

- Travail de recueil d'informations sur les menuiseries et vitrages existants :

Les informations sur l'existant portent principalement sur le dimensionnement, afin d'établir une typologie de fenêtres, pour aboutir à une liste exhaustive. Ce travail peut s'avérer relativement fastidieux si aucun document n'existe préalablement. Si un copropriétaire fait partie du monde du bâtiment, il pourrait utilement être associé à une démarche de relevé de cotes des menuiseries !

Etape 3 : consulter les entreprises

A partir des éléments relevés, un cahier des charges devra être établi, où devront figurer toutes les informations, de manière exhaustive. On trouvera notamment la performance thermique des menuiseries (Uw).

En parallèle une liste de fournisseurs (et éventuellement installateurs de fenêtres) devra être élaborée.

Le cahier des charges pourra être transmis aux entreprises. Il est préférable de donner un délai de réponse aux fournisseurs (ex : 5 semaines)

Etape 4 : réception des offres

Les réponses à ce cahier des charges pourront donner lieu à des présentations des offres par les fournisseurs aux copropriétaires.

Une fois la sélection opérée, et les négociations avec le fournisseur abouties, un prototype pourra être mis à disposition des copropriétaires. Cette étape optionnelle présente l'avantage de fournir un aperçu des produits, menant à une meilleure appropriation par les copropriétaires.

A l'issue de cette présentation, les copropriétaires remplissent un bon de commande, lequel sera signé en trois exemplaires par le syndic, le fournisseur, et l'acheteur. (Cf. Annexe 1). Dans ce document, les références des fenêtres renvoient à un document plus étoffé dans lequel apparaissent les caractéristiques des fenêtres et leur prix (Cf. Annexe 2).

A noter : même avec cette procédure, le choix du fournisseur reste toujours libre : les copropriétaires qui ne veulent pas passer par le fournisseur retenu peuvent le faire, mais sur la base du cahier des charges de la commission.

Exemple indicatif de bon de commande pour les fenêtres en copropriété

Le code référence renvoie à la typologie de fenêtres associée au prix, contenus dans un autre document (annexe 2).

Document réalisé par le conseil syndical du Grillon.

COPROPRIETE _____
_ rue _____

Opération collective de remplacement des menuiseries extérieures 2013

Demande d'autorisation de remplacement des menuiseries extérieures A la Régie _____ Syndic de la Copropriété _____

Je soussigné Mr / Mme*.....
demeurant n°.....rue.....
code postal.....Commune.....
a l'honneur de demander l'autorisation de remplacer les menuiseries dont la liste suit par les produits proposés par la société..... dans l'appartement situé dans la résidence _____, de type F3 / F4 / F5 *
dans le bâtiment....., montée....., étage.....
*Barre les mentions inutiles

Liste des menuiseries remplacées :

TYPE DE MENUISERIE	CODE	NOMBRE **
FENÊTRE DE CHAMBRE 3 vantaux	FEN 1	1 2 3
	FEN 7	1 2 3
	FEN 10	1 2 3
PORTE-FENÊTRE 3 vantaux	PF 1	1 2 3
	PF 10	1 2 3
FENÊSTRON DE SALLE DE BAIN	SB 1	1
PORTE SUR BALCON des Tours (Est ou Ouest)	PB 1	1 2
FENÊTRE SUR BALCON fixe+1 vantail (chambre-séjour)	CS 1	1
FENÊTRE SUR BALCON fixe (séjour)	SJ 1	1
FENÊTRE SUR BALCON 2 vantaux (chambre Est)	CE 1	1
CUISINE DES BARRES	CB 1	1
CUISINE DES TOURS	CT 1	1

** entourer le nombre choisi

Date.....

Signature obligatoire :

Exemples de références de fenêtres :

Réalisé à partir de la documentation du conseil syndical du Grillon.

Nom de la société	Code	ARTICLES	Prix Unitaires TTC		
			à l'Unité	par 25	par 50
		Menuiserie CHAMBRE (fenêtre 3 vantaux) 2 vantaux mobiles et 1 vantail fixe		7%	15%
ACAJOU	FEN 1	Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1071,00	996,00	910,00
BLANC		Option de base Uw = 1,3 W/m².K	970,00	902,00	824,00
		3 vantaux mobiles à la française			
ACAJOU	FEN 7	Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1266,00	1177,00	1076,00
BLANC		Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1143,00	1063,00	971,00
		2 vantaux à la française et 1 oscillo-battant			
ACAJOU	FEN 10	Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1359,00	1263,00	1155,00
BLANC		Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1225,00	1138,00	1040,00
		Menuiserie SEJOUR et CHAMBRE (porte-fenêtre) 2 vantaux mobiles et 1 vantail fixe			
ACAJOU	PF 1	Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1921,00	1787,00	1633,00
BLANC		Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1528,00	1421,00	1298,00
		3 vantaux mobiles à la française			
ACAJOU	PF 10	Option de base Uw = 1,3 W/m².K	2300,00	2138,00	1955,00
BLANC		Option de base Uw = 1,3 W/m².K	1902,00	1769,00	1615,00

6. Où trouver des personnes ressources

Les organismes publics

ADEME - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie : établissement public placé sous la tutelle conjointe des ministères en charge de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche. Missions : mise en œuvre de politiques publiques, centre d'expertise, recherche, financement de projets. <http://ademe.fr>

ANAH - Agence Nationale de l'Habitat : attribue des subventions aux propriétaires privés à revenu modeste qui réalisent des travaux. <http://anah.fr>

Les Espaces Info Énergie, les Agences Locales de l'Énergie, les Points Rénovation Info Service

Service d'information gratuit et indépendant :

- Conseil sur la stratégie
- Trouver des professionnels compétents
- Informations sur les aides financières

renovation-info-service.gouv.fr

Conseils sur l'architecture

CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement : missions d'information, de conseil et de formation du public dans les domaines de l'architecture et du paysage. fncaue.fr

Conseils juridiques et financier dans l'habitat

ADIL - Agences Départementales d'Information sur le Logement : leurs conseillers informent gratuitement les particuliers sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement. anil.fr

Les opérateurs

Fédération SOLiHA - issue de la fusion des Mouvements PACT et Habitat & Développement. www.soliha.fr

URBANIS

Cabinets de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitation. www.urbanis.fr

HABITAT & DEVELOPPEMENT - Réseau au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie. www.habitatdeveloppement.fr

Les associations de copropriétaires

ANCC - Association nationale de la copropriété et des copropriétaires. www.ancc.fr

CLCV - ActionsCopropriétaires.org. www.actioncoproprietaires.org

UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriétés : propose à ses adhérents des conseils juridiques, des études de contrat, etc. www.unarc.asso.fr

UNPI - Union nationale de la propriété immobilière. www.unpi.org

Les associations de gestionnaire de copropriétés

UNIS - Union des syndicats de l'immobilier. www.unis-immo.fr

FNAIM - Fédération nationale des agents immobiliers. www.fnaim.org

SNPI - Syndicat national des professionnels immobiliers www.snpi.com

22, rue Joubert
75009 Paris
www.federation-flame.org
contact@federation-flame.org

