

RÉUSSIR SA RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ LES ÉTAPES CLEFS



VINCENNES.fr



Agence Locale
de l'Énergie
et du Climat

mve
Maîtrisez Votre Énergie



Végétalisation extensive



Isolation par l'extérieur



Réseaux de distribution en local chaufferie



Chaudière biomasse et ballon d'eau chaude solaire

→ CE GUIDE A ÉTÉ RÉALISÉ PAR L'ALEC-MVE EN OCTOBRE 2017, EN PARTENARIAT AVEC LA VILLE DE VINCENNES DANS LE CADRE DE SON AGENDA 21.

L'augmentation du prix de l'énergie et les enjeux environnementaux font de la rénovation énergétique en copropriété une priorité pour tous. Cette problématique est d'autant plus cruciale que le parc de copropriétés représente 54 % du total des logements de la petite couronne d'Île-de-France (92, 93, 94).

Afin d'inciter à la rénovation en copropriété, l'État a promulgué deux décrets en 2012 puis en 2013, obligeant certaines copropriétés* à réaliser un audit énergétique. La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit également un Diagnostic Technique Global qui concerne cette fois-ci toutes les copropriétés. Afin d'accélérer la rénovation énergétique, l'État a ensuite publié le 17 août 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Le vote des travaux de rénovation énergétique a été allégé (parties communes, majorité simple - article 24). Les copropriétés ont l'obligation d'embarquer l'isolation thermique avec certains travaux (Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016). Au-delà de ces impératifs réglementaires, un tel audit est vivement conseillé pour toute copropriété. Il permet de sélectionner les travaux les plus adaptés et d'estimer le coût et les économies générés par ceux-ci.

Ce guide méthodologique s'adresse à tous les acteurs vincennois de la copropriété (copropriétaires, conseil syndical, syndic, etc.) : il a pour ambition de donner une vision d'ensemble du processus de rénovation énergétique et décrit les étapes indispensables pour mener à bien ce projet.

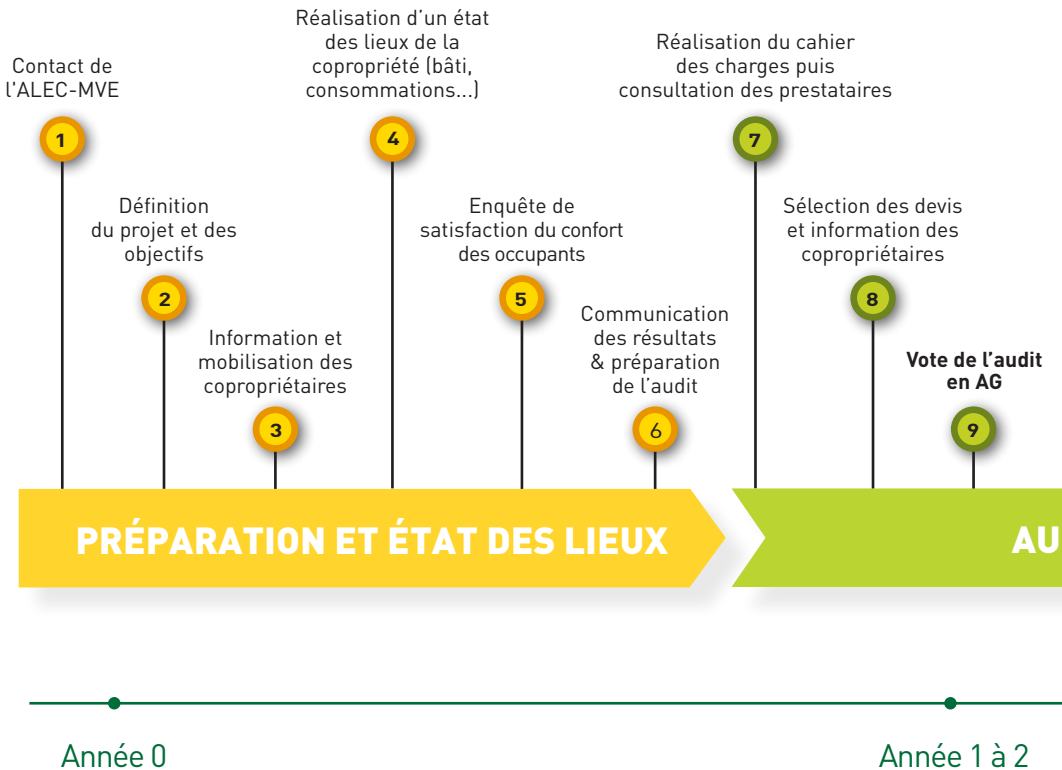
À partir de la présentation d'une **frise chronologique des différentes étapes**, il s'agit d'appréhender l'ensemble de la démarche de rénovation énergétique.

* Ce décret concerne les copropriétés de cinquante lots ou plus (tous lots confondus), équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

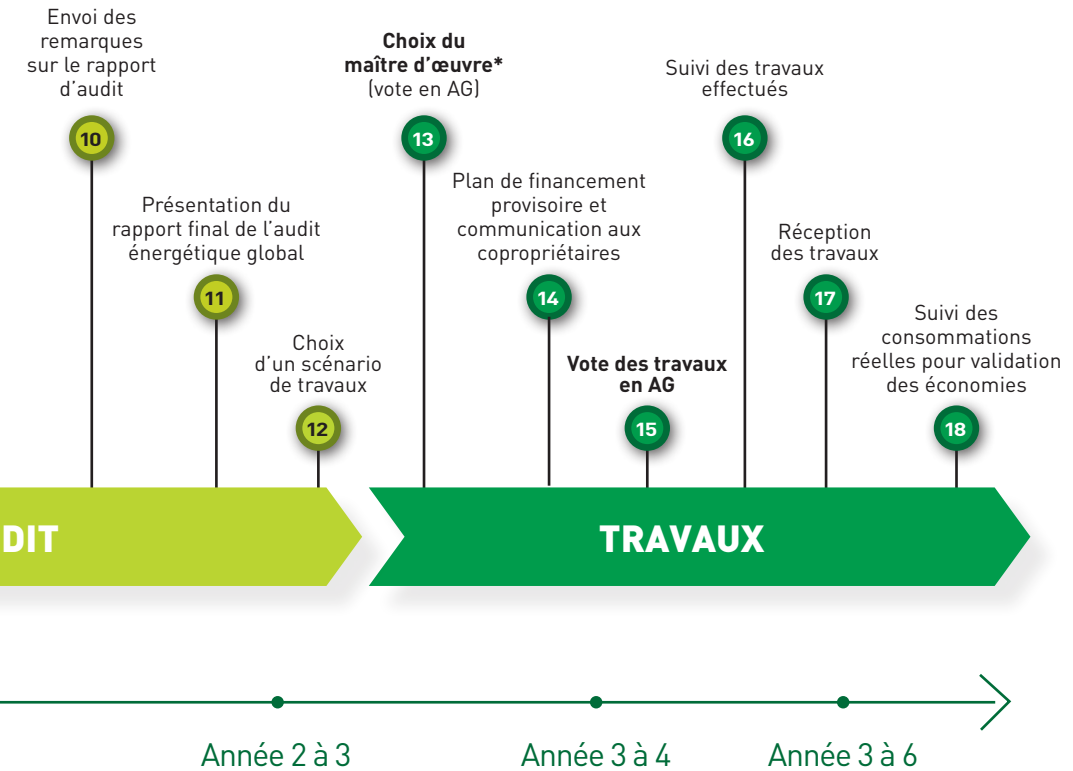
SOMMAIRE

L'ÉTAT DES LIEUX	page 6
L'AUDIT	page 8
LES TRAVAUX	page 10
LES 10 POINTS DE VIGILANCE	page 12
LES AIDES FINANCIÈRES	page 14
EXEMPLE D'UNE RÉNOVATION RÉUSSIE	page 16
LES OUTILS DISPONIBLES	page 18

FRISE CHRONOLOGIQUE DES ÉTAPES D

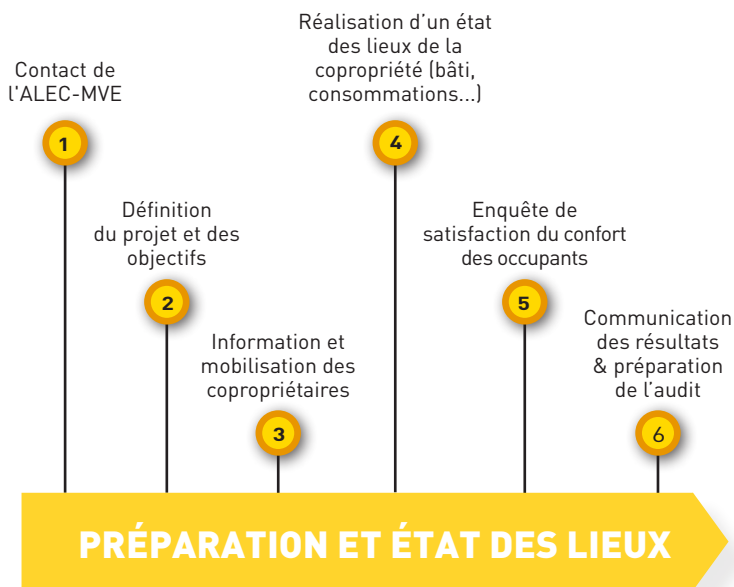


E RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



* Le choix d'un maître d'œuvre est conseillé dans le cas où plusieurs travaux sont prévus.

L'ÉTAT DES LIEUX



1 Contact de l'ALEC-MVE

- Pourquoi ?** Vous bénéficiez d'un conseil gratuit, neutre et indépendant. Le conseiller vous apporte une vue d'ensemble, ainsi que toutes les réponses à vos interrogations.
- Comment ?** Prenez contact avec l'ALEC-MVE :
01 42 87 99 44 / contact@agence-mve.org / www.agence-mve.org
- Par qui ?** Toute personne de la copropriété peut prendre rendez-vous avec l'ALEC-MVE. Néanmoins, pour une démarche efficace, les membres du conseil syndical devront obligatoirement être impliqués.

2 Définition du projet et des objectifs

- Pourquoi ?** Il est primordial de définir ses objectifs. Ceux-ci doivent être cohérents avec les besoins de la copropriété. Une démarche structurée permettant d'atteindre ces objectifs doit être mise en place.
- Comment ?** Les membres du conseil syndical et tout copropriétaire voulant s'investir dans le projet se réunissent.
- Par qui ?** Toute personne motivée de la copropriété et les membres du conseil syndical.

3 Information et mobilisation des copropriétaires

- Pourquoi ?** Une majorité de copropriétaires doit être convaincue de l'intérêt du projet. Il faut pour cela qu'ils soient constamment informés et sensibilisés aux démarches initiées.
- Comment ?** Différents canaux de communication sont possibles : courrier dans chaque boîte aux lettres, e-mails, discussions informelles... Bien préciser les raisons et les intérêts de la démarche.
- Par qui ?** Une personne ou un groupe peut être en charge de la communication tout au long de la démarche de rénovation énergétique. La communication se fera avec l'approbation et au nom du conseil syndical pour qu'elle ait plus de poids.

4 Réalisation d'un état des lieux de la copropriété (bâti, consommations...)

- Pourquoi ?** Il est primordial de connaître l'état de son bâtiment, de ses installations et le niveau de ses consommations d'énergie et d'eau afin de définir des objectifs cohérents pour la copropriété.
- Comment ?** En réalisant un Bilan Énergétique Simplifié (tableau d'évolution des consommations disponible gratuitement auprès de l'ALEC-MVE), un bilan de l'état du bâtiment et des installations de chauffage, ou plus globalement un Bilan Initial de Copropriété.
- Par qui ?** Une personne ou un groupe de personnes de la copropriété en charge du suivi de l'aspect "énergie".

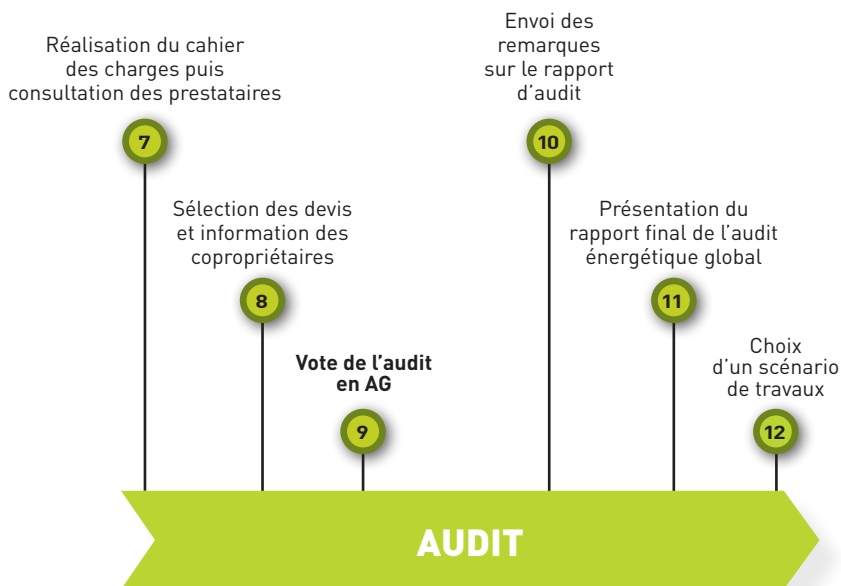
5 Enquête de satisfaction du confort des occupants

- Pourquoi ?** Une démarche de rénovation énergétique a pour but de réduire les consommations d'énergie mais également d'améliorer le confort des habitants.
- Comment ?** Distribution d'un questionnaire aux occupants de la copropriété.
- Par qui ?** Toute personne impliquée dans la démarche.

6 Communication des résultats et préparation de l'audit

- Pourquoi ?** Les résultats de l'état des lieux du bâtiment, de ses consommations et de l'enquête menée auprès des habitants doivent être communiqués à tous les copropriétaires afin de les sensibiliser. Penser à y joindre une note expliquant l'intérêt d'un audit énergétique (ainsi que son coût estimatif par logement et les aides possibles).
- Par qui ?** Un membre du conseil syndical.

L'AUDIT*



7 Réalisation du cahier des charges puis consultation des Bureaux d'Études

Pourquoi ? Un cahier des charges est indispensable, car il définit quelles seront les prestations fournies par le Bureau d'Études (binôme Bureau d'Études-architecte dans le cas d'un audit global). **Un minimum de 3 offres sera nécessaire** (idéalement 4 ou 5) pour une sélection efficace.

Comment ? Faire une demande de devis auprès de Bureaux d'Études ou du binôme BE-Archi (liste fournie par l'ALEC-MVE, pagesjaunes.fr, opqibi.fr...) en précisant le cahier des charges à respecter (à défaut, celui de l'Ademe) et les caractéristiques de la copropriété. Le conseil syndical rassemble également tous les documents utiles aux prestataires : plans, factures d'énergie, liste des travaux déjà effectués...

8 Sélection des offres et information des copropriétaires

Pourquoi ? Il est important de sélectionner l'offre "la mieux disante", qui n'est pas forcément la moins onéreuse. Attention aux offres de prix anormalement basses, qui reflètent souvent un travail non satisfaisant. Le respect du cahier des charges doit être précisé dans le devis, celui-ci étant la base contractuelle, il définit tout ce qui sera réalisé. Les copropriétaires doivent être informés (cf point n°3).

Comment ? Le conseil syndical (pouvant se faire aider par l'ALEC-MVE).

9

Vote de l'audit en AG

- **Pourquoi ?** Un audit énergétique/global doit nécessairement être voté en Assemblée Générale. Afin de ne pas essuyer un refus lors du vote et ainsi de perdre une année, ce vote doit avoir été préparé en amont et les copropriétaires suffisamment informés.
- **Par qui ?** Les copropriétaires. Cette décision se vote à la majorité simple (article 24).

10

Envoi des remarques sur le rapport d'audit

- **Pourquoi ?** Une 1^{ère} version du rapport d'audit doit être envoyée ou présentée à la copropriété, pour qu'elle puisse faire des retours, lever toute incompréhension ou demander des améliorations ou précisions sur le rapport.
- **Comment ?** **Vérifier la conformité du rapport face au cahier des charges établi**, recenser toutes les remarques ou demandes de compléments de la part
- **Par qui ?** Une personne ou un groupe de personnes en charge du suivi de l'aspect "énergie".

11

Présentation du rapport final de l'audit énergétique global ou du diagnostic technique global

- **Pourquoi ?** La présentation du rapport d'audit énergétique permet un échange direct entre le Bureau d'Etudes et le conseil syndical, permettant ainsi une compréhension plus facile des résultats et de leurs enjeux.
- **Comment ?** Lors d'une réunion dédiée, le(s) prestataire(s) présente(nt) au conseil syndical et aux copropriétaires intéressés les conclusions du rapport d'audit.
- **Par qui ?** Le(s) prestataire(s) ayant réalisé(s) l'audit.

12

Choix d'un scénario de travaux

- **Pourquoi ?** **Le but de l'audit énergétique (ou de l'audit global) est de définir les scénarios de travaux les mieux adaptés pour la copropriété**, dans un ordre cohérent et avec un financement réaliste. La copropriété doit alors valider le choix des types de travaux et établir son plan de travaux.
- **Par qui ?** Le conseil syndical, pouvant être aidé par l'ALEC-MVE (pour la performance énergétique) et le CAUE 94 (pour la qualité architecturale).

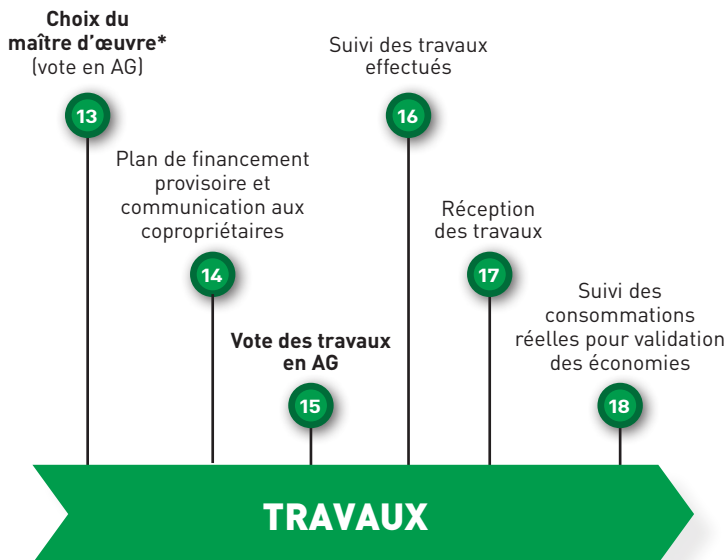
* **L'audit énergétique** permet d'estimer la consommation annuelle du bâtiment et de faire des suggestions de travaux pour en améliorer la performance énergétique.

L'audit global partagé (Audit énergétique et architectural) et plus complet qu'un audit énergétique seul. Il permet d'aboutir à une vision exhaustive des travaux à réaliser dans la copropriété, y compris les travaux de mise aux normes, de sécurisation, de résidentialisation, d'embellissement, etc.

Le diagnostic technique global (DTG) permet d'informer les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Il inclut soit le diagnostic de performance énergétique (DPE), soit l'audit énergétique.

LES TRAVAUX



13 Choix de la maîtrise d'œuvre

Pourquoi ? Un maître d'œuvre établit le cahier des charges précis de chaque travaux et assiste la copropriété dans la consultation des entreprises. Il pourra assurer par la suite la coordination et le suivi des travaux : il est le garant de leur bon achèvement.

Comment ? À partir du scénario de travaux choisi, établir un cahier des charges adapté pour consulter des maîtres d'œuvre compétents. Le choix du maître d'œuvre doit être voté en AG (si besoin).

Par qui ? Le conseil syndical, pouvant être aidé du syndic, de l'Espace INFO-ÉNERGIE (pour la performance énergétique) et du CAUE94 (pour la qualité architecturale).

14 Plan de financement provisoire et communication aux copropriétaires

Pourquoi ? **Les copropriétaires doivent être informés** des travaux sélectionnés (choix argumentés des bénéfices de ceux-ci) **en préparation du vote en AG**. Pour qu'ils puissent ensuite se projeter, une estimation des coûts prévus et aides financières envisageables doit également être faite.

Comment ? Cf point n°3.

Par qui ? Une personne ou un groupe peut être en charge de la communication tout au long de la démarche de rénovation énergétique. La communication se fera au nom du conseil syndical.

15 Vote des travaux en AG

Pourquoi ? Les travaux doivent être votés en Assemblée Générale. Une maîtrise d'oeuvre d'exécution doit également être votée, assurant le suivi et la coordination des travaux.

Par qui ? Les copropriétaires. Le maître d'oeuvre a une mission de conseil auprès de la copropriété.

16 Suivi des travaux effectués

Pourquoi ? **L'exécution des travaux doit être suivie tout au long du chantier.**

Comment ? Le maître d'oeuvre organise des réunions de chantier régulièrement avec les entreprises/artisans et établit les comptes rendus de chantier qui seront validés par son interlocuteur de la copropriété.

Par qui ? Le maître d'oeuvre et la ou les personne(s) de la copropriété, en qualité de maître d'ouvrage, chargée(s) du suivi des travaux (membre(s) du conseil syndical ou non).

17 Réception des travaux

Pourquoi ? Une fois les travaux exécutés, le maître d'oeuvre procède aux opérations de pré-réception et de réception qu'il propose au maître d'ouvrage (la copropriété). Ces opérations ont pour objet d'attester de la conformité des travaux au cahier des charges et aux règles de l'art.

Par qui ? Le maître d'oeuvre et la ou les personne(s) de la copropriété, en qualité de maître d'ouvrage, chargée(s) du suivi des travaux.

18 Suivi des consommations

Pourquoi ? **Le suivi des consommations** est indispensable pour vérifier les économies d'énergie réellement engendrées, ainsi que pour détecter des problèmes éventuels et les corriger. Pour compléter ces économies, une **sensibilisation aux éco-gestes** sera également opportune.

Comment ? Effectuer un suivi des consommations réelles en complétant le Bilan Énergétique Simplifié qui a été réalisé lors de l'étape "état des lieux".

Par qui ? Une personne ou un groupe de personnes de la copropriété en charge du suivi de l'aspect "énergie". Un accompagnement méthodologique peut être proposé par l'ALEC-MVE.

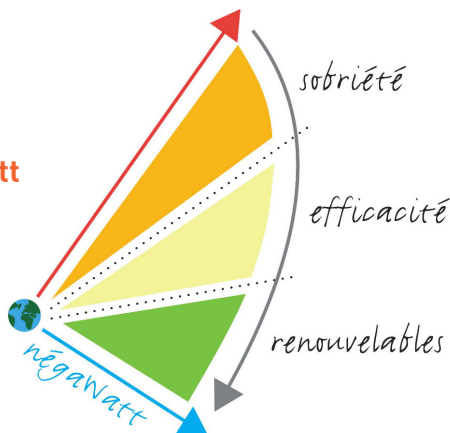
* Le choix d'un maître d'oeuvre est conseillé dans le cas où plusieurs travaux sont prévus.

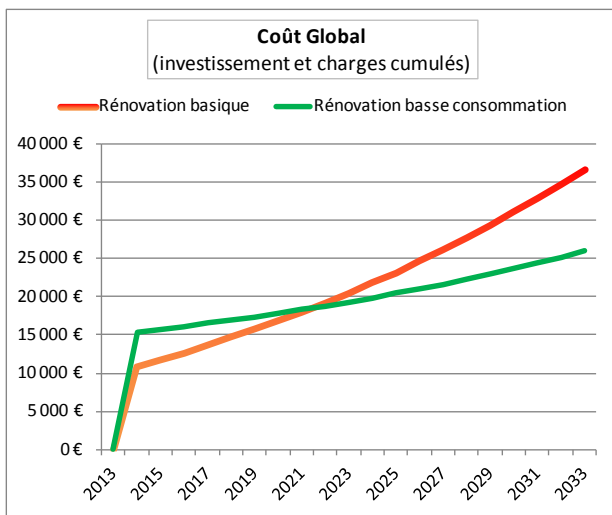
LES DIX POINTS DE VIGILANCE

Les dix points suivants correspondent aux dix questions essentielles que doit se poser toute personne qui entreprend une démarche de rénovation énergétique :

- 1** Ai-je bien consulté un professionnel compétent et neutre ?
ALEC-MVE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE94), Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL94) ?
- 2** Ai-je bien fait au **minimum 3 devis** par type de travaux ou prestation ?
- 3** Ai-je bien **informé tous les copropriétaires** de la démarche à chaque étape ?
- 4** Ai-je bien fait le tour de toutes les **aides disponibles** ?
- 5** Ai-je bien pensé à **vérifier si la ventilation sera suffisante** après avoir isolé les murs ou changé les fenêtres ?
- 6** Ai-je bien pensé à isoler le bâtiment avant de m'occuper du système de chauffage? (Cf: **démarche Négawatt** "réduire les besoins du bâtiment avant d'installer un système de production efficace ou un système d'énergie renouvelable" - <http://www.negawatt.org/>)

Démarche Négawatt





7 Ai-je bien **pris en compte le coût global***? Ai-je bien vérifié que les travaux (isolation, chauffage...) correspondent au maximum techniquement faisable en terme de performance thermique ? Une isolation très performante, plutôt qu'à minima, est bien plus économique sur le long terme.

8 Ai-je bien pris en compte le confort d'été (**éviter les surchauffes**) ?

9 Ai-je bien vérifié que les travaux, notamment sur le bâti ancien, ne créeront **pas de problèmes de condensation ou d'humidité** dans les façades ?

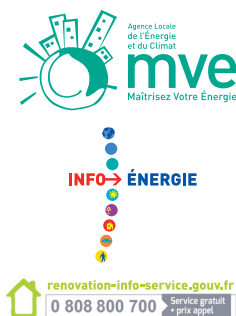
10 Ai-je bien **sensibilisé les occupants** aux éco-gestes et aux économies d'énergie afin que ces économies soient encore plus importantes ?

* Coût Global : représente le coût total sur une durée donnée, prenant ainsi en compte l'investissement, les consommations, les coûts d'entretien...

LES AIDES FINANCIÈRES

Il existe différentes aides financières liées à la rénovation énergétique des copropriétés (études et/ou travaux).

Seules les structures qui sont à même de vous informer ou de délivrer ces aides sont renseignées, elles vous fourniront des informations fiables et à jour. N'hésitez pas à les contacter pour avoir une estimation du montant et des modalités d'attribution de ces aides, qui peuvent dans certains cas couvrir jusqu'à 80% du montant des travaux liés à la performance énergétique.



Agence Locale de l'Énergie et du Climat-MVE

Membre du réseau "Rénovation Info Service" porteuse d'un Espace INFO-ÉNERGIE (développé par l'ADEME). Elle apporte aux particuliers des conseils gratuits, neutres et indépendants sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables et les aides financières.

Conseil Info-Énergie : 01 42 87 99 44

www.agence-mve.org

12 bd Rouget de Lisle - 93100 Montreuil



ADEME

Établissement public, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Elle accompagne les copropriétés via les Espaces INFO-ENERGIE, et peut proposer des subventions pour la réalisation de travaux performants.

www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens



Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Val-de-Marne

Chaque Agence Départementale d'Information sur le Logement offre gratuitement aux particuliers un conseil complet sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.
www.adil94.org



Agence Nationale de l'habitat (ANAH)

L'Agence nationale de l'habitat est un organisme public qui attribue des subventions pour améliorer la qualité de vie dans l'habitat privé, via les économies d'énergie notamment. Elle s'adresse aux propriétaires occupants et bailleurs et aux copropriétés en difficultés.

www.anah.fr - 0820 15 15 15 (Numéro indigo : 0,15 €/min)

ANAH - Val-de-Marne

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

12-14 rue des Archives - 94011 Créteil Cedex

**bhpi.shru.uth194.drihl-iff@developpement-durable.gouv.fr
01 49 80 22 00**

AUTRES CONTACTS UTILES

ARC (Association des Responsables de Copropriété)

Association à but non lucratif aidant et conseillant les conseils syndicaux et syndicats bénévoles dans la gestion de leur immeuble.

29 rue Joseph Python - 75020 Paris

01 40 30 12 82 - arc-copro.fr



CAUE 94

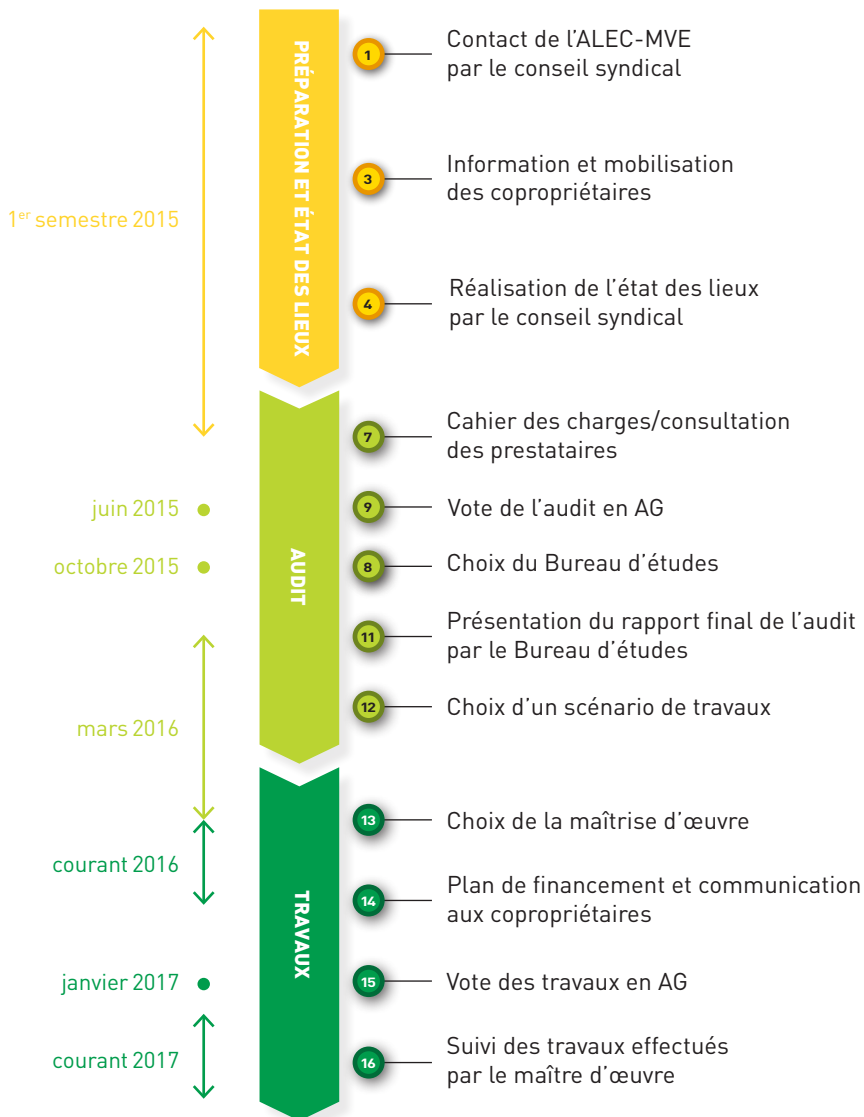
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du 94

36, rue Edmond Nocard - 94700 Maisons-Alfort

01 48 52 55 20 - contact@caue94.fr



EXEMPLE D'UNE RÉNOVATION RÉUSSIE

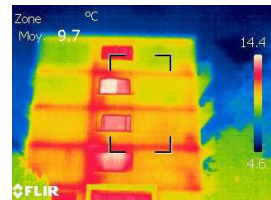


Rénovation d'une copropriété de 61 logements à Vincennes (187 lots), datant de 1968, chauffage et eau collectifs au gaz. Les travaux sont en cours (commencés en 2017).

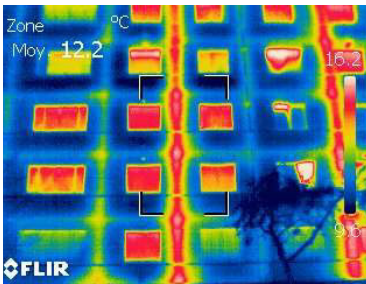
Dès 2015, la copropriété a contacté l'ALEC-MVE et les conseillers de l'Agence ont accompagné le conseil syndical pour se lancer dans une démarche ambitieuse de rénovation énergétique. Un audit énergétique et architectural a ainsi été réalisé par un bureau d'étude thermique et une agence d'architectes, en mai 2016, afin de diagnostiquer les priorités de travaux. Les copropriétaires ont ensuite votés en AG les travaux suivants : l'étanchéité et l'isolation des toitures-terrasses, l'amélioration et la régulation du chauffage (remplacement des vannes d'équilibrages du réseau de distribution, pompes à débit constant par pompes à débit variable). L'isolation des planchers bas n'a pas été possible mais une réflexion sur une isolation thermique par l'extérieur (ITE) sera envisagée dans les années à venir, avec l'accompagnement de l'ALEC-MVE.



© Tribu Energie/ Fractales



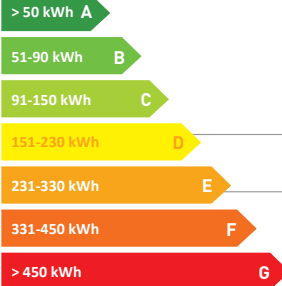
Ponts thermiques planchers



Dépense venant des réseaux d'eau chaude sanitaire

© Tribu Energie/ Fractales

Bâtiment économe



APRÈS :

167⁽¹⁾ kWh_{ep}/m²/an*

AVANT :

281⁽¹⁾ kWh_{ep}/m²/an*

Bâtiment énergivore

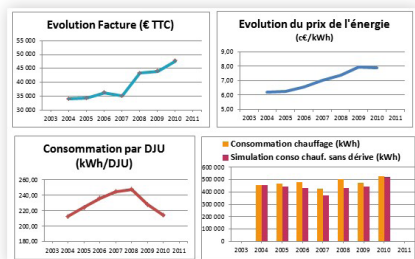
⁽¹⁾ Moyenne des 4 bâtiments

* Kilo Watt Heure Énergie. Primaire par mètre carré et par an.

→ SI VOUS SOUHAITEZ ÊTRE ACCOMPAGNÉ DANS VOTRE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, CONTACTEZ L'ALEC-MVE OU RENDEZ-VOUS À L'UNE DES CONF-COPROS ORGANISÉES EN PARTENARIAT AVEC LA VILLE DE VINCENNES (PROGRAMME DISPONIBLE SUR VINCENNES.FR).

LES OUTILS DISPONIBLES

Tous ces outils sont gratuits et disponibles pour tous auprès de l'ALEC-MVE ou sur le CoachCopro®. Ils ont pour but d'aider les copropriétés dans leurs démarches de rénovation énergétique.



Bilan Energétique Simplifié (BES)

Permet de réaliser simplement un suivi des consommations énergétiques de sa copropriété, donnant ainsi un état des lieux de la consommation énergétique de celle-ci.

Bilan Initial de Copropriété (BIC)

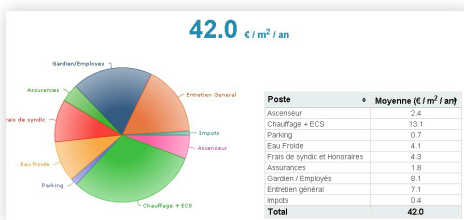
Pour réaliser un état des lieux plus global de la copropriété (bâti, équipements, travaux exécutés...), le Bilan Initial de Copropriété (planete-copropriete.com) peut être réalisé.

Observatoire des charges de copropriété

Permet de comparer ses charges de copropriété (énergie, eau, syndic, entretien...) avec les moyennes nationales.

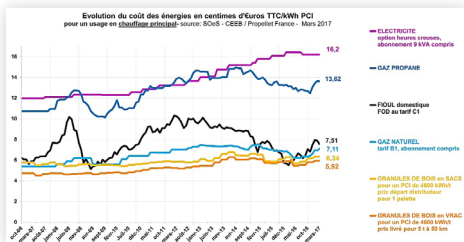
arc-copro.fr/les-services-outils/site-oscar

(Outil réservé aux adhérents à l'ARC)



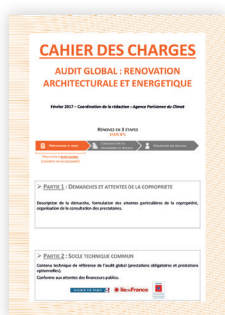
Évolution des prix de l'énergie

Compare le prix des différentes énergies de chauffage depuis l'an 2000.



Source : SOeS-CEEB/Propellet France- Mars 2017

Guide des aides financières en copropriété
Liste toutes les aides financières possibles pour la réalisation d'études (audit énergétique...) ou de travaux d'amélioration de la performance énergétique.



**Cahier des Charges de l'Ademe :
Audit énergétique et architectural**

Précise toutes les exigences concernant l'audit énergétique et architectural afin que celui-ci soit de qualité.



CoachCopro® : plateforme internet dédiée à l'accompagnement et au conseil des copropriétés tout au long de leur démarche de rénovation. Tous les outils présentés ci-dessus, et bien d'autres, y sont disponibles en libre téléchargement. Créé par l'APC, ce site est disponible sur le territoire de l'ALEC-MVE.
mve.coachcopro.com



Coproprleterre.org : site internet didactique dédié à la rénovation énergétique en copropriété s'articulant autour de quatre axes : Comprendre, agir, financer et mobiliser. Il a été créé par l'ARC, le CLER et Planète copropriété.

QUI SOMMES NOUS ?

Une association délivrant des conseils gratuits, neutres et indépendants sur les économies d'énergies, les énergies renouvelables et les aides financières.

VOUS SOUHAITEZ ÊTRE INFORMÉ DE NOS ACTIONS ?

Écrivez-nous à : contact@agence-mve.org

ESPACE INFO-ÉNERGIE DE L'AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT DE L'EST PARISIEN - MVE

Membre du réseau « Point Rénovation Info Service »

12 boulevard Rouget de Liste - 93100 Montreuil
01 42 87 13 55 / Conseil Info-Énergie : 01 42 87 99 44
contact@agence-mve.org
www.agence-mve.org



Avec le soutien de :

