

INFO → ÉNERGIE
RHÔNE-ALPES



VOUS FAITES
LE BON CHOIX



Agence Locale de l'Énergie
de l'Agglomération Lyonnaise



Version interactive sur www.ale-lyon.org/renocopro

LES ETAPES DE LA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE

Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

Dernière mise à jour : septembre 2012



Rhône-Alpes Région GRANDLYON
communauté urbaine

AVANT-PROPOS

Ce présent guide regroupe les fiches synthèse de chaque étape présentée dans la « frise » interactive des étapes de la rénovation énergétique en copropriété, [accessible en cliquant ici](#), créée par l’ALE de l’agglomération lyonnaise en partenariat avec Résidéclitc (automne 2012).

L’objectif de cet outil (version web et version papier) est de donner aux conseils syndicaux, syndic et copropriétaires :

- ❖ un aperçu global des étapes d’un projet de rénovation énergétique en copropriété
- ❖ des clés pour avancer dans leur projet (outil Excel, vidéos à montrer en AG, liens utiles...)
- ❖ des témoignages audio

! **La durée des 4 grandes phases** : cette « frise » ne peut que donner des ordres de grandeur de la durée des 4 grandes étapes. Sur le terrain, ces durées peuvent varier significativement, selon l’état du bâtiment, l’implication des acteurs, et d’autres facteurs.

! **Les phases « audit » et « maître d’oeuvre »** sont souvent présentes dans un projet, en particulier la phase « audit », mais elles peuvent ne pas avoir lieu (cf. fiche 4).

! **Les étapes « AG »** peuvent avoir lieu en « AG exceptionnelle » à organiser par le syndic si l’on souhaite faire avancer plus vite le projet.

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Cacher tout

Bienvenue sur cette page ! Vous trouverez ici un aperçu global des étapes d'un projet de rénovation énergétique en copropriété, en cliquant sur "afficher tout". Pour plus d'informations sur une étape, cliquer dessus : vous y trouverez divers éléments utiles (Pdf de synthèse, outil, vidéo...). BONNE NAVIGATION !

Retrouvez l'ensemble de ces informations dans un unique document pdf : [Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété](#)

Année 1-2 Année 2-3 Année 3-4 Long terme

PRÉPARER LE PROJET	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	RÉALISER LES TRAVAUX	SUIVRE SES CONSOMMATIONS
Télécharger une synthèse de la phase	Télécharger une synthèse de la phase	Télécharger une synthèse de la phase	Télécharger une synthèse de la phase
Créer une 'commission énergie'	Lancer l'audit énergétique	Consulter des entreprises	Sensibiliser les copropriétaires
S'entourer de conseillers	Sensibiliser les copropriétaires	AG 4 : Vote entreprise(s) & travaux	Faire un suivi des consommations
Faire un 1er état des lieux du bâti	AG 2 : Rapport de l'audit	(Déclaration Préalable en mairie)	
Préparer l'audit énergétique	Sensibiliser les copropriétaires	Financements	
Sensibiliser les copropriétaires	(Consulter des maîtres d'oeuvre)	Vérifier le bon déroulement des travaux	
AG 1 : Vote de l'audit énergétique	(AG 3 - Vote maître d'oeuvre)	Renégocier les contrats	

Ce service vous est proposé par l'Agence Local de l'Energie de Lyon en collaboration avec Résidéclitc, solution web pour votre copropriété.

Bonne navigation et bonne lecture !

GLOSSAIRE – QUI EST QUI ?

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.

EIE - Espaces Info Energie : réseau de spécialistes pour des conseils gratuits et neutres, créé par l'ADEME en partenariat avec les collectivités territoriales.

ALEC - Agences Locales de l'Energie et du Climat (regroupées au sein du réseau « FLAME ») : missions de sensibilisation, conseil, accompagnement, formation - aux collectivités territoriales et particuliers principalement – pour ce qui est des économies d'énergie, et l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques.

HESPUL - Association spécialisée dans les énergies renouvelables (notamment le photovoltaïque) et de l'efficacité énergétique sur le territoire du département du Rhône, hors agglomération lyonnaise

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

ANAH - Agence Nationale de l'Habitat : attribue des subventions aux propriétaires privés à revenu modeste qui réalisent des travaux.

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.

PACT ARIM - Réseau d'associations au service de l'habitat en France

URBANIS - Cabinets de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitation

HABITAT & DEVELOPPEMENT - réseau au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie

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

ANCC - Association nationale de la copropriété et des copropriétaires

CCLV - ActionsCopropriétaires.org

UNPI - Union nationale de la propriété immobilière

UNIS - Union des syndicats de l'immobilier

FNAIM - Fédération nationale des agents immobiliers

SNPI - Syndicat national des professionnels immobiliers

SOMMAIRE

Avant-propos *p. 3*

Glossaire – qui est qui ? *p. 4*

Année 1-2	Année 2-3	Année 3-4	Long terme
PRÉPARER LE PROJET	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	RÉALISER LES TRAVAUX	SUIVRE SES CONSOMMATIONS

1. Créer une 'commission énergie' *p. 5*
2. S'entourer de conseillers *p. 8*
3. Faire un 1er état des lieux du bâti *p. 11*
4. Préparer l'audit énergétique *p. 14*
5. Sensibiliser les copropriétaires *p. 17*
6. AG 1 : Vote de l'audit énergétique *p. 18*

Année 1-2	Année 2-3	Année 3-4	Long terme
PRÉPARER LE PROJET	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	RÉALISER LES TRAVAUX	SUIVRE SES CONSOMMATIONS

7. Lancer l'audit énergétique *p. 19*
8. Sensibiliser les copropriétaires *p. 21*
9. AG 2 : Rapport d'audit *p. 22*
10. Sensibiliser les copropriétaires *p. 23*
11. (Consulter des maîtres d'œuvre) *p. 24*
12. (AG 3 - Vote maître d'œuvre) *p. 25*

Année 1-2	Année 2-3	Année 3-4	Long terme
PRÉPARER LE PROJET	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	RÉALISER LES TRAVAUX	SUIVRE SES CONSOMMATIONS

13. Consulter des entreprises *p. 26*
14. AG 4 : Vote entreprise(s) & travaux *p. 28*
15. (Déclaration préalable en mairie) *p. 29*
16. Financements *p. 31*
17. Vérifier le bon déroulement des travaux *p. 32*
18. Renégocier les contrats *p. 34*

Année 1-2	Année 2-3	Année 3-4	Long terme
PRÉPARER LE PROJET	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	RÉALISER LES TRAVAUX	SUIVRE SES CONSOMMATIONS

19. Sensibiliser les copropriétaires *p. 35*
20. Faire un suivi des consommations *p. 36*

Annexe A. Point sur les acteurs du projet en copropriété *p. 37*

Annexe B. L'accessibilité & sécurité incendie en copropriété *p. 39*

Bibliographie *p. 41*

1. Créer une « commission énergie » au sein du conseil syndical

Qui et pourquoi ?

Il est important de créer une « commission énergie » motivée, impliquée et persévérante au sein du Conseil Syndical, afin de porter le projet de rénovation énergétique de la copropriété. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs membres du Conseil Syndical, qui en décident entre eux lors d'une réunion. Un(e) président(e) doit être désigné(e) au sein de la commission.

N.B. : s'il s'avère que l'un des copropriétaires est de profession architecte, artisan, ingénieur ou autre en lien avec le bâtiment, il peut être très utile de l'associer, s'il l'accepte, à la commission énergie.

Le rôle de cette « commission » est d'être le représentant de la copropriété auprès des autres intervenants du projet (copropriétaires, syndic, conseillers, maître d'œuvre, entreprises...) et de s'assurer de la bonne avancée du projet.

Sa première tâche est de contacter le syndic et de lui faire part de la volonté de réaliser des économies d'énergie au niveau de la copropriété, de maîtriser les charges, en passant notamment par la réalisation des travaux d'amélioration énergétique.



Se former

Si besoin, la commission énergie, ainsi que le syndic, peuvent se former gratuitement aux principaux sujets relatifs à un projet de rénovation énergétique en copropriété (réglementation, bases de la thermique, mesurer ses consommations, gestion de projet...) en suivant la formation en ligne (ou « e-learning ») créée par l'ALE de l'agglomération lyonnaise (04 37 48 22 42) et HESPUL (04 37 47 80 90) - opérationnelle d'ici janvier 2013.

Pour accéder à cette formation en ligne gratuite :

- demander un identifiant et mot de passe auprès de [l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#)
- [cliquer ici](#) pour accéder au site web

Les modules de formation en ligne :

MODULE 1 : Enjeux énergétiques et réglementaires

MODULE 2 : Les bases de la thermique

MODULE 3 : Les consommations de son bâtiment

MODULE 4 : Comment améliorer son bâtiment ?

MODULE 5 : Gestion de projet (freins & leviers, les acteurs, les aspects réglementaires, les aides, les étapes)

+ des fiches de projets exemplaires

+ des liens vers d'autres ressources diverses (lexique de l'éco-construction, forum, guides en ligne...)

Aperçu de la plateforme d'apprentissage en ligne

Plateforme Moodle V.3 Connecté sous le nom « Admin Utilisateur » (Déconnexion) Français (fr)

Menu principal

- Brèves
- Administration du site**
 - Notifications
 - Utilisateurs
 - Cours
 - Notes
 - Lieu
 - Langue
 - Plugins
 - Sécurité
 - Présentation
 - Page d'accueil
 - Serveur
 - Réseau Moodle
 - Rapports
 - Divers



Cours disponibles

FORMATION SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DE COPROPRIETE

Utilisateurs en ligne
(5 dernières minutes)
Admin Utilisateur

Messages personnels
Aucun message personnel en attente
Messages personnels...

Calendrier
juillet 2012

Di	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

FORMATION SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DE COPROPRIETE Connecté sous le nom « Admin Utilisateur » : Étudiant (Retour à mon rôle normal)

Formation sur la rénovation de copropriétés > E-learning Copro

Activités

- Forums
- Leçons
- Ressources

Recherche forums

Recherche avancée ?

Administration

- Notes
- Profil

Aperçu des sections





Bienvenue sur votre plateforme de formation pour la rénovation énergétique de copropriété !

L'objectif de cette formation en ligne ("e-learning") est de sensibiliser et informer les conseils syndicaux et syndics à la rénovation performante afin que cet aspect ne soit pas négligé lors du vote de travaux, lui communiquer des valeurs repères

A la fin de chaque module, nous vous invitons à faire un test de connaissances afin d'évaluer vos acquis et la pertinence de la formation dans sa

Liens vers sections
1 2 3 4 5 6 7 8

Calculatrice de prêt

Montant du prêt

Montant des paiements

Durée du prêt (années)

Taux d'intérêt

Fréquence des paiements
Mensuelle

Utilisateurs en ligne
(5 dernières minutes)
Admin Utilisateur

1 Modules d'apprentissage

2 MODULE 1 - Enjeux énergétiques et réglementaires

Ce 1er module présentera la situation énergétique mondiale, européenne et française et les enjeux qui en découlent.

Nous verrons d'abord quelles énergies nos sociétés consomment et en quelles quantités. Puis nous aborderons les conséquences sur l'environnement et les engagements pris à l'échelle internationale et européenne pour lutter contre les changements climatiques. Nous nous intéresserons ensuite à la situation énergétique en France. Enfin, nous aborderons les réglementations qui ont vu le jour en réponse à ces différents enjeux (énergétiques, climatiques, environnementaux, sociaux, économiques et politiques).


www.futura-sciences.com

La durée à prévoir est environ 20 minutes.

(Vous pouvez agrandir certaines images en cliquant dessus).

3 MODULE 2 - Les bases de la thermique

Ce module traitera les bases de la thermique.

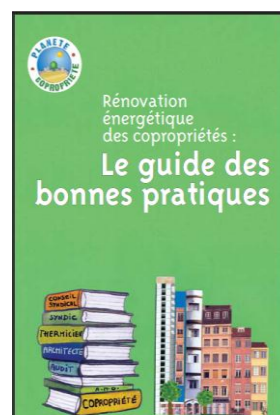
Nous aborderons le sujet du confort thermique et sanitaire, un autre



Pour aller plus loin, lire les guides « grand public » :

Guide de l'UNARC : « Rénovation énergétique des copropriétés : Le guide des bonnes pratiques », 98 pages (juillet 2010) – **téléchargeable gratuitement en cliquant ici.**

- Que faut-il pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse (et efficace) en copropriété ?
- Bien comprendre les copropriétés
- Les premiers pas vers la rénovation énergétique en copropriété : le BES et le carnet d'entretien amélioré
- Conseil syndical : les 10 étapes à respecter pour faire voter des travaux adaptés
- Le Contrat de Performance Energétique (CPE) : une voie à explorer en copropriété
- Le fonds travaux ou comment financer les travaux « doucement mais sûrement »
- L'audit efficace de base en copropriété : technique, énergétique et socio-économique
- Syndics : 4 témoignages
- L'ingénieur thermicien dans la copropriété
- L'architecte dans la copropriété
- L'assistant à maîtrise d'ouvrage (A.M.O)
- Le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique
- L'indispensable plan de financement complet



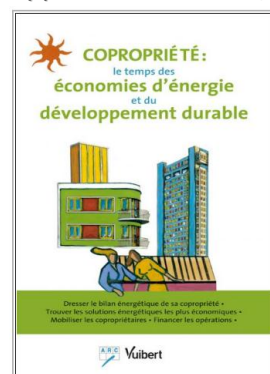
Guide de l'ADEME : « Économies d'énergie, confort, revalorisation du patrimoine : rénovation énergétique en copropriété », 15 pages (avril 2012) – **téléchargeable gratuitement en cliquant ici.**

- Objectifs, difficultés et perspectives
- Des rénovations importantes à mener
- Les clés d'une rénovation réussie
- Quelles priorités pour être efficace ?
- Indispensable, le plan de financement
- L'ADEME



Livre de l'ARC : « Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable », 322 pages, (novembre 2008) – **à commander en cliquant ici (18,50 €).**

- Comment effectuer soi-même un diagnostic de sa situation énergétique ?
- Comment travailler avec le chauffagiste, le thermicien, le syndic, l'architecte pour bâtir un projet efficace ?
- Comment financer des travaux qui s'annoncent coûteux (on parle de 20000 € par logement en moyenne) ?
- Comment se faire aider et par qui ?
- Comment mobiliser ses voisins copropriétaires ?
- Comment obtenir des « garanties de résultat » ?



2. S'entourer de conseillers

Pourquoi ?

Avoir une commission énergie et un syndic avisés et dynamiques pour porter le projet est une nécessité, mais s'entourer de conseillers est une autre clé de la réussite du projet. En effet, ces derniers peuvent apporter des connaissances et conseils plus pointus en matières de technique, procédures administratives, réglementation et financements. Ils peuvent faciliter les échanges entre les différentes parties prenantes du projet – indispensables à la réussite du projet !

Qui ?

- A. Un(e) conseiller(e) de l'**Espace Info Energie** (EIE) de l'Agence Locale de l'Energie (ALE) de l'agglomération lyonnaise peut vous donner un premier niveau de conseils neutres et gratuits.
- B. Pour un accompagnement plus poussé, un(e) **conseiller(e) copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise** peut être à disposition pour apporter une assistance neutre et gratuite à la commission énergie, tout au long de son projet.
- C. Pour un accompagnement encore plus poussé, vous pouvez faire appel à un **Assistant à Maîtrise d'Ouvrage** (AMO – voir définition ci-après).
- D. D'autres structures telles que l'**UNARC** (Union des Associations de Responsables de Copropriété), le réseau **PACT ARIM, Habitat & Développement, Urbanis**, ou un autre opérateur, peuvent aussi vous apporter un soutien.

⇒ A. Les conseillers des Espaces Info Energie

L'ADEME a mis en place depuis 2001 un réseau de plus de 250 points d'information sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables à travers le territoire français : les Espaces Info Energie (EIE).

Animés par près de 500 conseillers, on y trouve des centres de ressources (livres, revues, CD-Rom...) et on y propose des conseils neutres et gratuits.

Co-financés par les collectivités territoriales, notamment les conseils régionaux, ces structures peuvent donner aux copropriétés des conseils neutres de premier niveau. L'ALE de l'agglomération lyonnaise en compte une.



Espace Info Energie de l'ALE de l'agglomération lyonnaise

⇒ B. L'accompagnement d'un(e) conseiller(e) copropriété

Aperçu de l'accompagnement possible

Un(e) conseiller(e) copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise peut apporter à la copropriété/conseil syndical/commission énergie une assistance neutre et gratuite, tout au long de son projet.

Pour avoir un aperçu de cet accompagnement proposé aux copropriétés, [cliquer ici](#) puis sur les titres en violet pour dérouler le texte.

The screenshot shows a website interface. On the left is a vertical sidebar menu with categories: 'Informer & conseiller', 'Sensibiliser & Communiquer', 'Former & éduquer', and 'Accompagner & agir'. Under 'Accompagner & agir', there is a sub-menu 'Construire & rénover' which is expanded to show items like 'Accompagnement des bailleurs sociaux', 'Conseils personnalisés pour maîtres (...)', 'L'accompagnement des copropriétés', 'Les référentiels Grand Lyon', '1000 rénovations basse énergie (...)', 'Promouvoir les énergies renouvelables', 'Développer les éco-quartiers', and 'Lutter contre la précarité'. The main content area is titled 'L'accompagnement des copropriétés' and contains text about the importance of private co-ownership and the ALE's role. A blue box highlights the section 'Phase réflexion et préparation du projet', which includes a '1er rendez-vous à l'ALE du représentant de la copropriété et si possible le syndic', an objective of exchanging actions, and roles for both the co-ownership representative and the ALE advisor. A map of Lyon and a legend for various types of buildings are visible on the right side of the page.

La charte d'accompagnement

En début d'accompagnement, le conseiller(e) copropriété et le président(e) de la commission énergie signent une « charte d'accompagnement copropriété ». Cette charte a pour objectif de conforter l'engagement et le rôle de chacune des deux parties dans le travail d'accompagnement du projet.

⇒ C. Un assistant à maîtrise d'ouvrage énergie (AMO) aide le maître d'ouvrage, c'est-à-dire la copropriété, à fixer des objectifs au regard de la performance énergétique de l'immeuble, avec des objectifs de moyens et des objectifs de résultats. Il valide au fil du projet que le bâtiment est bien en mesure de répondre aux objectifs définis. Vis à vis du maître d'œuvre (le cas échéant), il se contente d'expliquer ce que souhaite le maître d'ouvrage, mais ne prend pas de décision à la place de ce dernier.

Il peut vous aider principalement à :

- faire un état des lieux
- identifier les besoins de la copropriété
- rédiger le cahier des charges d'audit énergétique et/ou de travaux
- consulter les intervenants (bureau d'études, maître d'œuvre, entreprises...)
- vérifier la qualité des livrables des intervenants
- faire la médiation entre les différentes parties prenantes (copropriétaires, maître d'œuvre, entreprises...)
- faire le montage des financements
- effectuer un suivi des travaux
- renégocier les contrats d'exploitation et de maintenance des systèmes
- mettre en place un Contrat de Performance Energétique
- mettre en place un système de suivi des consommations

⇒ **D. Les autres structures d'aide clés**

Les 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.

Les agences locales de l'énergie et du climat (réseau FLAME) : missions de sensibilisation, conseil, accompagnement, formation aux collectivités territoriales et particuliers principalement.

Les ADIL - Agences départementales d'information sur le logement : leurs conseillers informent gratuitement les particuliers sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

L'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriétés : propose à ses adhérents des permanences par téléphone, courriel, sur rendez-vous, avec étude de dossier.

Le PACT-ARIM : Réseau d'associations parapubliques au service de l'habitat en France
CCLV - ActionsCopropriétaires.org : association de défense des consommateurs.

L'UNIS - Union des syndicats de l'immobilier peut soutenir les syndicats dans leur recherche d'informations juridiques et dans leurs démarches de rénovation.

3. Faire un état des lieux de 1er niveau du bâtiment

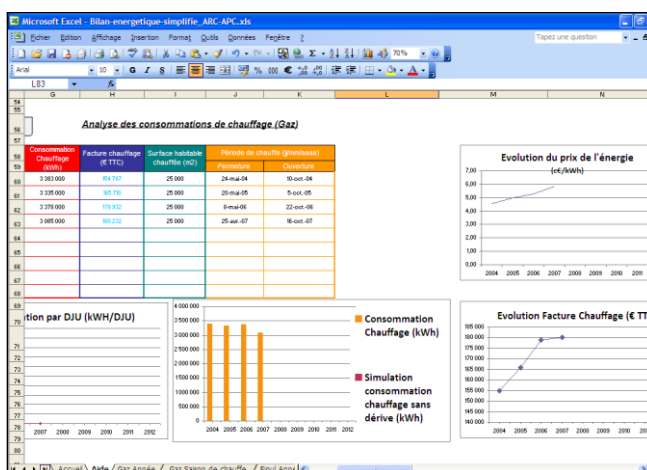
Pourquoi ?

Afin d'avoir des arguments pour sensibiliser les copropriétaires aux enjeux spécifiques à leur copropriété, la commission énergie doit réaliser un état des lieux de premier niveau du bâtiment (caractéristiques architecturales, état des équipements, consommations...) Le recueil de ces données doit être fait en lien avec le syndic. Il faut ensuite synthétiser les éléments en 1 page recto-verso.

- ! Un *problème d'étanchéité, un dysfonctionnement de chaudière, une injonction de ravalement de façade...* sont des *opportunités* à ne pas laisser passer pour réaliser de travaux d'économies d'énergie : ajout d'une couche d'isolation sur la façade, remplacement de la chaudière par une chaudière plus performante...

Comment ?

- **Carnet d'entretien** : bien mettre à jour le carnet d'entretien, imposé par la loi depuis 2011, qui doit référencer les contrats d'assurance, d'entretien et de maintenance des équipements et ouvrage, et recenser tous les travaux des 20 dernières années (pour cela, consulter le registre des procès verbaux d'assemblées générales) et relevés de charges des 10 dernières années.
- **Analyse d'opportunité** : un [conseiller copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) peut être sollicité pour réaliser un « conseil personnalisé » ou « analyse d'opportunité » : compte-rendu, suite à une visite de la copropriété, présentant ses principales caractéristiques, son état, et des pistes d'amélioration.
- **Bilan Energétique Simplifié (BES)** : la commission peut, lorsque l'immeuble est en chauffage collectif, réaliser un Bilan Energétique Simplifié (BES), grâce à un outil Excel simple à utiliser développé par l'ARC et l'APC. En chauffage individuel, il faut récolter l'ensemble des factures des copropriétaires pour utiliser cet outil.
 - [Cliquer ici](#) pour télécharger le guide d'utilisation
 - [Cliquer ici](#) pour accéder à un mode d'emploi

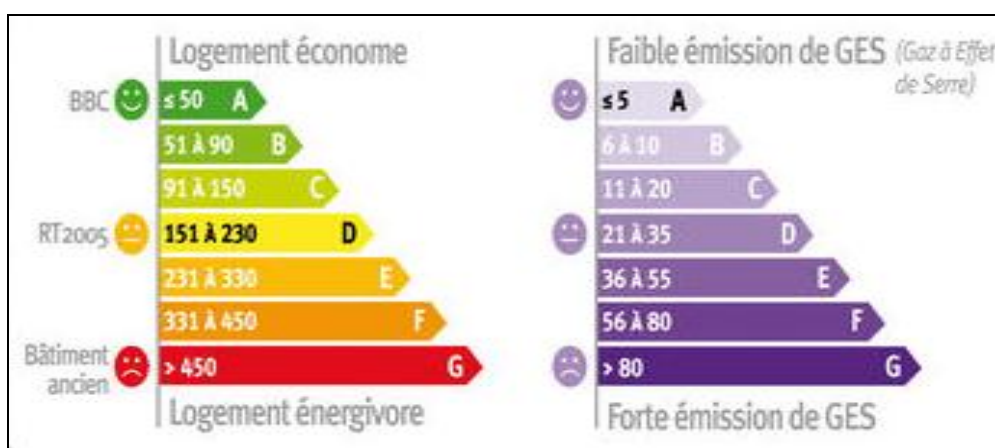


Aperçu de l'outil de BES développé par l'ARC et l'APC

- ! Se renseigner auprès de l'ALE de l'agglomération lyonnaise pour savoir comment remplir les données de DJU (cf. 2^{ème} onglet)
- **Bilan du confort ressenti des occupants** : questionnaire sur le ressenti - confort d'occupants à faire remplir par les copropriétaires (résultats à synthétiser par la commission énergie, donc d'abord vérifier qu'assez de membres du conseil syndical sont prêts à faire ce travail, surtout pour ce qui est des grandes copropriétés).

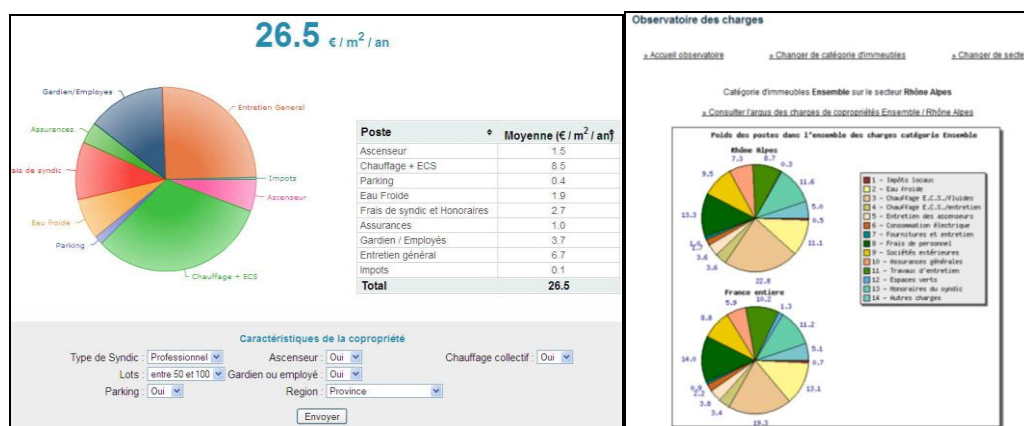
- **Bilan Initial de Copropriété (BIC)** : cahier développé par l'ARC permettant de mettre en évidence et en ordre toutes les informations relatives à la copropriété, composé de 4 volets distincts :
 - bilan du fonctionnement des organes de gestion (syndic, conseil syndical, assemblée générale) et un pré-bilan financier
 - bilan technique du bâti et historique des travaux
 - bilan des consommations d'eau et de chauffage
 - bilan des attentes des copropriétaires en matière de confort, de travaux d'amélioration, etc.
- **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)** : une fois les consommations du bâtiment estimées grâce au BES, situer son bâtiment sur l'échelle de l'étiquette énergétique du DPE, sachant que le parc résidentiel français se situe en moyenne entre les classes énergétiques D et E

L'étiquette énergétique de DPE (dedietrich-thermique.fr)



- **Observatoire National des Charges** de l'UNARC ou **celui de l'UNIS** : la commission peut comparer les charges de la copropriété à la moyenne nationale des charges, grâce à ces observatoires.

Aperçu des observatoires en ligne



- **[Copropriétés parisiennes : télécharger ici un guide sur le patrimoine parisien et sa rénovation]**
- **L'outil d'évaluation de 1^{er} niveau EQTOR** de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) gratuit en ligne : développé pour l'Anah par l'agence Franck Boutté Consultants, cet outil vous permet de

réaliser, gratuitement et de façon simple et rapide, une évaluation de premier niveau – donc très approximative - de la performance énergétique et environnementale de votre appartement.

Étape 1 - vous saisissez les données du logement dans son état :

Caractéristiques générales (lieu, nombre d'étages), enveloppe (description des parois, murs, toit...), équipements (description du chauffage, ventilation...)

Étape 2 – Résultats

Bilan énergie (consommations par énergie et par usage), bilan émission (émissions de Gaz à Effet de Serre par énergie et par usage), bilan dépense (dépenses par énergie et par usage), déperditions (bilan et priorité des travaux d'amélioration)

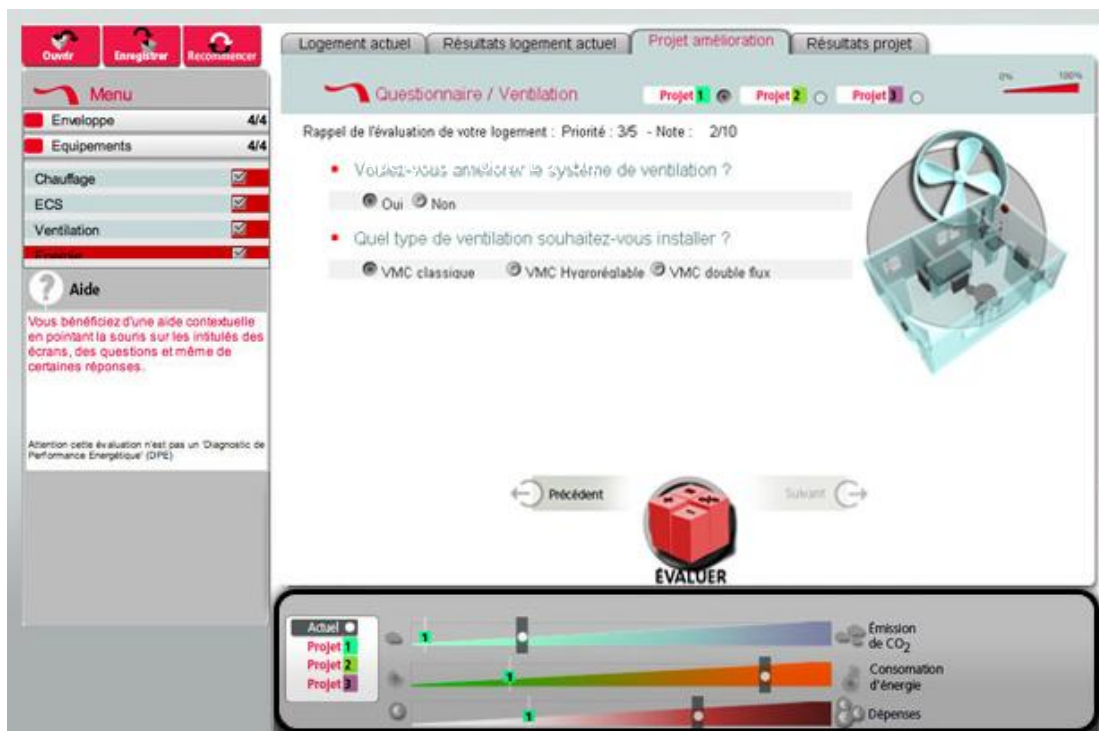
Étape 3 - Projets d'amélioration : déterminer les priorités de travaux d'amélioration à réaliser

- Enveloppe : pour chaque type de parois vous pouvez choisir de réaliser des travaux d'isolation thermique et un niveau de performance de l'isolation
- Changer d'énergie, d'équipements (chauffage, ventilation), installer des panneaux solaires...

Étape 4 - Résultats projet d'amélioration

Vous accédez alors aux pages de résultats du logement après amélioration. Ils sont comparés avec le logement actuel mais également entre eux.

Aperçu de l'outil EQTOR



4. Préparer l'audit énergétique

Pourquoi ?

- La réglementation : le décret publié au JO du 27 janvier 2012 rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique, d'ici le 31 décembre 2016, pour les bâtiments

- à usage principal d'habitation
- équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement
- dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001
- en copropriété de 50 lots ou plus (lot : appartement, cave, ou parking)

Il appartient au syndic de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de cet audit, et ce dernier doit être réalisé par une personne ou bureau d'études qualifié et neutre.

Un contrat de performance énergétique (CPE) ou un plan de travaux devra être soumis au vote de l'assemblée générale suivant l'audit ou le DPE collectif.

MISE EN GARDE : Les arrêtés applicatifs de ce décret ne sont pas parus à l'heure où nous mettons à jour cette page. Les copropriétés qui commandent un audit ne connaissent donc pas encore les exigences précises liées à la Loi (exemple : obligation ou non d'avoir recours à une Simulation Thermique Dynamique dans le cadre de l'audit).

The screenshot shows the Legifrance website interface. At the top, there is a navigation bar with 'Accueil', 'Droit français', 'Droit européen', 'Droit international', and 'Bases de données'. Below this, a breadcrumb trail reads: 'Vous êtes dans : Accueil > Les autres textes législatifs et réglementaires > Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs'. The main content area features a blue header with the title of the decree. Below the title, there is a 'Navigation' section with a tree view showing 'Article 1', 'Article 2', 'Article 3', and 'Article 4'. To the right, the text of the decree is displayed, including the JORF reference (JORF n°0025 du 29 janvier 2012 page 1704 texte n° 5), the word 'DECRET', the full title, and the NOR number (NOR: DEVL1117240D). At the bottom, the 'Publics concernés' and 'Objet' are listed.

- Un outil d'aide à la décision pour des travaux

Dans bien d'autres cas (grandes copropriétés avec des formes complexes, loggias, coursives ; copropriétaires souhaitant aller dans plus de détails...), l'audit énergétique est l'outil d'aide à la décision qui permet de :

- faire un état des lieux plus poussé (3 analyses : technique, énergétique, socio-économique)
- estimer :
 - les économies potentielles (énergétiques et financières)
 - les coûts
 - les temps de retour sur investissement
- avoir un avis professionnel pour trancher les questions des copropriétaires
- prioriser les travaux à réaliser et définir un plan pluriannuel de travaux adapté à la copropriété

Quand ?

Selon que la copropriété est soumise ou non à la nouvelle obligation de réaliser un audit énergétique, et selon les préconisations de ses conseillers, la copropriété réalise ou non un audit énergétique. Lorsque l'immeuble est de petite taille et de forme simple par exemple, **la copropriété peut décider d'aller directement en travaux sans réaliser préalablement d'audit énergétique**, car les travaux les plus efficaces à réaliser sont connus* : réaliser un audit, bien qu'apportant toujours des précisions intéressantes, n'est dans ce cas pas forcément primordial.

*Dans ce cas, cliquer ici pour télécharger un guide utile : « Les travaux de rénovation thermique les plus efficaces » de l'ANAH (décembre 2010).



Combien ?

Estimation des prix d'un audit (observations des conseillers EIE sur Paris, mai 2011)

Nombre de lots	Coût de l'audit (TTC hors subvention)		Coût par lot (TTC hors subvention)		Coût moyen de l'audit (TTC Hors subvention)
	Mini	Max	Mini	Max	
< 50	2 500 €	6 000 €	81 €	454 €	4 000 €
50 à 200	2 800 €	7 500 €	29 €	96 €	4 400 €
> 200	3 500 €	36 000 €	14 €	60 €	11 000 €

Subvention de l'ADEME – cas des copropriétés non soumises à l'obligation


Une aide à hauteur de 60 % du coût TTC (toute taxe comprise) du devis d'étude énergétique retenu, et **plafonnée à 20 000 € en Rhône-Alpes** par exemple, peut être allouée sous certaines conditions :

- la copropriété n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un audit énergétique
- elle respecte le cahier des charges d'audit énergétique de l'ADEME
- elle a fait l'objet d'un avis favorable de la part d'un conseiller EIE

En pratique le maître d'ouvrage rétribue normalement le Bureau d'Etudes au terme d'un contrat de prestation de service « classique » et l'ADEME lui verse ensuite la subvention.

Comment ?

1. Rédiger un cahier des charges (CDC) d'audit : en préparation de l'AG, la commission énergie, avec l'aide de ses conseillers, rédige un cahier des charges d'audit énergétique pour sa copropriété. L'ALE met à disposition un modèle de CDC, à partir de ceux de l'ADEME et de l'APC, qu'elle peut fournir à la demande.


 La rédaction du cahier des charges est une phase très importante pour bien délimiter le périmètre de l'étude (étude thermographique, [étude d'opportunité solaire](#) ?)

Il est très recommandé d'inclure dans le cahier des charges (CDC) de l'audit la demande de :

- une synthèse de 4 pages du rapport final
- un plan de financement possible pour chaque scénario de travaux
- une étude de l'état des équipements et de leur contrat, pour mieux être en mesure de renégocier son contrat d'exploitation et maintenance par la suite

Cliquer ci-contre pour télécharger un modèle de CDC : [chauffage collectif](#) ou [chauffage individuel](#)

2. Consulter des bureaux d'études : une fois le cahier des charges rédigé, le syndic consulte des prestataires qualifiés pour réaliser les 3 types d'analyses dans l'étude.

 Choisir un bon prestataire est primordial - c'est la garantie de réceptionner un rapport d'audit de qualité, qui va réellement aider la prise de décision concernant les travaux :

- [l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) dispose d'une liste de bureaux d'études locaux dont l'expérience a montré leur compétence
- les détenteurs de la [qualification de l'OPQIBI](#) (Organisme Professionnel de Qualification de l'Ingénierie Bâtiment Industrie), gage d'une certaine compétence
- la méthodologie innovante et plus exhaustive « [audit 360](#) » mise au point par le partenariat Socotec-PACT suite à une proposition du COPREC, à la demande du groupe de travail « copropriétés » du Plan Bâtiment Grenelle

3. Analyser les offres : après réception des devis, la commission énergie procède à l'analyse des offres, pour trouver celle au meilleur rapport qualité-prix, avec l'aide de ses conseillers.

[Cliquer ici pour télécharger une grille Excel d'analyse des devis \(ALE agglomération lyonnaise\)](#)

[Cliquer ici pour télécharger une liste des points de conformité à vérifier sur les devis \(APC\)](#)

4. Envoyer aux copropriétaires la convocation à l'AG incluant les devis d'audit et l'inscription du vote d'un audit énergétique à l'ordre du jour : légalement à minima 21 jours avant l'AG, mais il est recommandé de l'envoyer le plus tôt possible afin de laisser aux copropriétaires le temps de s'approprier l'information [attention à la durée de validité des devis !]

5. Sensibiliser les copropriétaires

En préparation de l'Assemblée Générale où sera soumis au vote la réalisation d'un audit énergétique, il faut que la commission énergie, une fois avoir récolté divers éléments (état des lieux de 1^{er} niveau du bâti, comparaison à la moyenne nationale, devis d'audit énergétique...) sensibilise les copropriétaires aux :

- éco-gestes en copropriété - le préalable à la réflexion sur les travaux étant d'inciter aux changements des habitudes au niveau du chauffage, eau, électricité ([participer au défi FAEP](#))
- grands enjeux énergie-climat (coût énergie, changements climatiques...)
- les bénéfices de réaliser des travaux d'amélioration énergétique (financiers, environnementaux, de confort, sanitaires...)
- l'état des lieux de l'immeuble (en 1 fiche synthèse recto-verso)
- l'importance de voir à long terme et penser en **coût global**
- l'obligation réglementaire (le cas échéant) et l'intérêt de réaliser un audit énergétique ([montrer un rapport type d'audit énergétique \(Ademe\)](#)).
- **les aides financières** qui existent pour l'audit énergétique et les travaux
- **projets de rénovation exemplaires**
- et répondre aux questions des copropriétaires !

! Ce travail de sensibilisation des copropriétaires (bailleurs et occupants) est à *maintenir régulièrement* et peut se faire à travers :

- porte-à-porte entre voisins (approche la plus efficace)
- apéros "point info projet" (logement / hall de l'immeuble le dimanche après-midi par ex)
- fiches/plaquettes (ADEME, EIE...) d'information dans les boîtes aux lettres des voisins (1 par mois par ex.) / [envoyer par courrier pour les copropriétaires bailleurs \(par le syndic\)](#)
- posters affichés dans le hall de l'immeuble ([poster « éco-gestes en copropriété »](#))
- Fête des Voisins (jouer au [jeu de cartes « Enjeux Energie »](#) de l'ADEME par exemple)
- espace internet propre à la copropriété (type www.resideclic.com, partenaire de ce guide)



Cliquer ci-dessous pour télécharger, imprimer et distribuer des documents de sensibilisation (dans les boîtes aux lettres des copropriétaires occupants, ou par courrier pour les copropriétaires bailleurs) :

- [1 fiche synthèse sur les enjeux et bénéfices de réaliser des travaux d'amélioration énergétique](#)
- [1 plaquette de présentation de la méthodologie Audit 360® de PACT-Socotec](#)
- [un poster sur les éco-gestes en copropriété](#)

6. Assemblée Générale (AG) : Vote de l'audit énergétique

L'AG / AG exceptionnelle a lieu suite à une période de sensibilisation des copropriétaires plus ou moins longue. Cette rencontre est l'occasion pour la commission énergie, en lien avec le syndic, d'échanger avec les copropriétaires et :

- reposer à plat les enjeux et les bénéfices d'une rénovation énergétique du bâti (réglementaires, économiques, environnementaux, confort-sanitaires...)
- resituer les consommations du bâtiment comparé à une moyenne nationale
- aborder les blocages et leviers possibles : aides techniques, financières et administratives disponibles
- expliquer l'utilité d'un audit énergétique et son déroulé (montrer un exemple de rapport d'audit de qualité, que votre [conseiller copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) peut fournir)
- présenter les devis d'audit et, le cas échéant, la subvention possible
- répondre aux questions des copropriétaires

➤ **soumettre au vote le devis d'audit sélectionné suite à l'analyse des offres**

Règle de majorité du vote : la majorité simple

Pour ce qui est du vote d'un audit énergétique, la loi Grenelle 2 a ajouté un article 24-4 permettant de les voter à la majorité simple qui correspond à la majorité des millièmes des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

! Un ordinateur avec accès à internet, et vidéoprojecteur lorsqu'il s'agit d'une grande copropriété, est indispensable, pour pouvoir montrer, si vous le souhaitez :

- une vidéo présentant les enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments
- la frise des étapes de la rénovation énergétique en copropriété qui correspond à ce présent guide pour donner aux copropriétaires un aperçu global de ce qui pourrait éventuellement les attendre
- le Bilan Energétique Simplifié (UNARC) de la copropriété
- l'Observatoire National des Charges en ligne de l'UNARC
- un exemple de rapport d'audit énergétique de qualité (demander auprès de l'ALE de l'agglomération lyonnaise)
- la plaquette de présentation de la méthodologie « audit 360 » mise au point par le partenariat Socotec-PACT
- les devis



Crédit photo : chdp.asso.fr

7. Lancer l'audit énergétique, synthétiser les résultats (et faire la demande de subvention, le cas échéant)

Les étapes de l'audit énergétique (durée totale d'environ 2-3 mois) – varient selon la méthodologie

- PHASE PREPARATOIRE : présenter et planifier la démarche, récupérer les documents de la copropriété
 - ! L'ensemble des copropriétaires et le syndic doivent être coopératifs et fournir les documents nécessaires (factures...), remplir les questionnaires, et donner les accès au bâtiment, sans quoi le prestataire de l'étude énergétique ne pourra consacrer assez de temps à l'analyse même.
- PHASE ETAT DES LIEUX GLOBAL : confort, accessibilité, sécurité, santé, état de conservation du bâti et des équipements
- PHASE D'ENQUETE auprès des copropriétaires : identifier les besoins et les défaillances ressenties
- PHASE AUDIT : identifier les améliorations énergétiques, évaluer les gains réalisables
 - ! Présentation des résultats de l'audit par le bureau d'études à la commission énergie, le syndic, et les conseillers :
 - un rendu intermédiaire, pour pouvoir demander des précisions éventuelles
 - un rendu final

Elaborer une proposition de plan pluriannuel de travaux par la commission énergie, en lien avec le syndic, ses conseillers et le prestataire de l'audit – adapté à la situation socio-économique de l'ensemble des copropriétaires.

Envoyer aux copropriétaires la convocation à l'AG / AG exceptionnelle prochaine pour la présentation des résultats de l'audit, incluant :

- !
 - la synthèse des résultats (3 scénarios de travaux)
 - le scénario à privilégier identifié et la proposition de plan pluriannuel de travaux
 - l'inscription du vote d'un plan pluriannuel de travaux / contrat de performance énergétique à l'ordre du jour - légalement à minima 21 jours avant l'AG, mais il est très recommandé de l'envoyer le plus tôt possible afin de laisser aux copropriétaires le temps de s'approprier toutes ces informations !



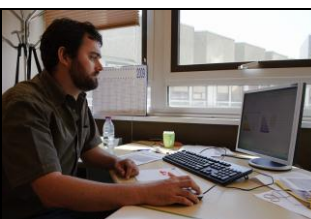
syndicpro.fr



dekra-energie.com



srp-nc.com



legrenelle-environnement.fr

Faire la demande de subvention pour l'audit (le cas échéant)

Une copropriété est éligible à une subvention pour réaliser un audit énergétique à condition de ne pas être soumise à l'obligation de réalisation d'audit du Décret de janvier 2012. Pour rappel, seules sont soumises à cette obligation les copropriétés à usage principale d'habitation de 50 lots ou plus, équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 (voir fiche n°4).



Conditions d'éligibilité

- La copropriété ne doit pas être soumise à l'obligation réglementaire
- L'audit doit respecter le cahier des charges d'audit énergétique de l'ADEME
- La copropriété doit obligatoirement avoir eu un premier avis favorable (une « note d'opportunité ») en [EIE \(Espace Info Energie\)](#) de l'ALE de l'agglomération lyonnaise

Montant de la subvention

En région Rhône-Alpes par exemple, l'ADEME et la Région proposent une aide financière plafonnée à 60 % du coût TTC de l'audit et à 20 000 € maximum par projet.

Démarche à suivre (environ 4-5 mois)

1. Note d'opportunité : la commission énergie demande une note d'opportunité auprès de l'EIE
2. Rédaction cahier des charges : la commission énergie, avec l'aide de ses conseillers (conseiller copropriété d'ALE / AMO...) rédige un cahier des charges (CDC) d'audit énergétique répondant aux besoins de votre copropriété (c'est-à-dire bien délimiter le périmètre de l'étude que vous souhaitez : inclure la réalisation d'un état des lieux des chaudières, pour mieux être en mesure de renégocier ses contrats d'exploitation et maintenance par la suite, par exemple) et conforme au [cahier des charges de l'ADEME](#)
3. Consultation prestataires : le syndic demande des devis à des bureaux d'études compétents
4. Envoi dossier de demande de subvention : la commission énergie, avec l'aide de ses conseillers, envoie le dossier de demande de subvention, en réunissant toutes les pièces nécessaires (liste des documents nécessaires fournie par [votre conseiller EIE](#)).
5. Accord ADEME-Région : environ 1 à 3 mois plus tard, si le dossier est recevable, l'ADEME et la Région donnent leur accord quant à l'attribution de la subvention. Un arrêté attributif est alors émis, et une convention montée entre ces deux financeurs et la copropriété recevant l'aide.
6. Facturation de l'audit et allocation de la subvention : une fois l'étude énergétique terminée et facturée, la subvention est allouée - environ 2 à 3 mois plus tard.

8. Sensibiliser les copropriétaires

En préparation de l'AG / AG exceptionnelle où seront présentés les résultats de l'audit énergétique, continuer le travail de sensibilisation pour que les copropriétaires gardent le projet à l'esprit !

- rappeler les éco-gestes en copropriété - le préalable à la réflexion sur les travaux étant d'inciter aux changements des habitudes au niveau du chauffage, eau, électricité (participer au défi FAEP)
- rappeler l'importance de voir à long terme et penser en coût global
- rappeler les bénéfices de réaliser des travaux d'amélioration énergétique (financiers, environnementaux, sanitaires, confort)
- montrer des projets de rénovation exemplaires
- présenter la synthèse des résultats de l'audit énergétique (3 scénarios de travaux)
- présenter le scénario à privilégier identifié et la proposition de plan pluriannuel de travaux
- présenter un plan de financement pour le « bouquet de travaux » / 1^{ère} tranche de travaux identifiés
- et répondre aux questions des copropriétaires !



Ce travail de sensibilisation des copropriétaires (bailleurs et occupants) est à maintenir régulièrement et peut se faire à travers :

- porte-à-porte entre voisins (approche la plus efficace)
- apéros "point info projet" (logement / hall de l'immeuble le dimanche après-midi par ex)
- fiches/plaquettes (ADEME, EIE...) d'information dans les boîtes aux lettres des voisins (1 par mois par ex.) / *envoyer par courrier pour les copropriétaires bailleurs (par le syndic)*
- posters affichés dans le hall de l'immeuble (poster « éco-gestes en copropriété »)
- échanges lors de la Fête des Voisins
- espace internet propre à la copropriété (type www.resideclac.com, partenaire de ce guide)



Venez récupérer des plaquettes d'information à distribuer à vos voisins, dans le centre de ressources de l'ALE de l'agglomération lyonnaise !



9. Assemblée Générale (AG) : présentation du rapport d'audit et vote d'un plan pluriannuel de travaux & fonds travaux

Les résultats de l'audit énergétique sont présentés en AG / AG exceptionnelle par la commission énergie et le syndic, et si cela a été prévu dans le cahier des charges de l'audit, le chargé de mission prestataire de l'étude. Cette rencontre doit être l'occasion de :

- présenter la synthèse (en 4 pages) des résultats de l'étude (3 scénarios de travaux) incluant : coûts, retours sur investissement, plans de financement possibles
 - présenter la proposition de plan pluriannuel de travaux
 - répondre aux questions des copropriétaires
- soumettre au vote :
- un **plan pluriannuel de travaux** (et si possible un **fonds travaux**)
 - ou le **lancement d'une négociation d'un Contrat de Performance Energétique (CPE)**

En effet, la loi Grenelle 2 exige de soumettre, suite à l'audit énergétique, le vote en AG soit :

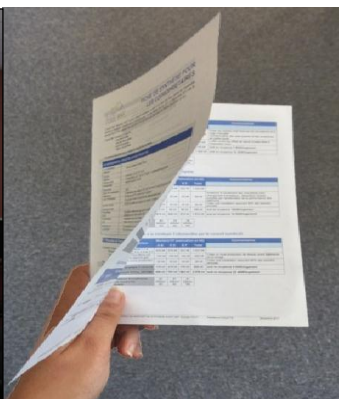


- d'un plan pluriannuel de travaux : l'échéancier doit alors être inscrit dans le carnet d'entretien
- du lancement d'une négociation d'un Contrat de Performance Energétique (CPE)

Cliquer [ici](#) pour télécharger une fiche présentant la différence entre un plan de rénovation « globale » / en « bouquet de travaux » et un plan de rénovation par « tranche » (ALE info n°34).



Exemple de présentation en AG
d'une étude thermographique à
l'aide d'un vidéoprojecteur
(ale37.org)



Exemple de synthèse de rapport
d'audit à distribuer lors de la phase de
sensibilisation préalable et lors de l'AG
(type audit 360)



10. Sensibiliser les copropriétaires

En préparation de l'AG / AG exceptionnelle où sera soumis au vote soit :

- le recours à un maître d'œuvre (le cas échéant)
- le vote de travaux et d'entreprise(s)

continuer le travail de sensibilisation pour que les copropriétaires gardent le projet à l'esprit !

- rappeler les éco-gestes en copropriété - le préalable à la réflexion sur les travaux étant d'inciter aux changements des habitudes au niveau du chauffage, eau, électricité (participer au défi FAEP)
- rappeler l'importance de voir à long terme et penser en coût global
- rappeler les bénéfices de réaliser des travaux d'amélioration énergétique (financiers, environnementaux, sanitaires, confort)
- montrer des projets de rénovation exemplaires
- rappeler le plan de travaux à privilégier identifié lors de la dernière AG / réunion spéciale
- présenter un plan de financement possible (défini auparavant par le prestataire de l'audit ou bien à définir avec l'aide des conseillers)
- présenter l'intérêt de faire appel à un maître d'œuvre, dans le cas de travaux importants
- et répondre aux questions des copropriétaires !



! Ce travail de sensibilisation des copropriétaires (bailleurs et occupants) est à maintenir régulièrement et peut se faire à travers :

- porte-à-porte entre voisins (approche la plus efficace)
- apéros "point info projet" (logement / hall de l'immeuble le dimanche après-midi par ex)
- fiches/plaquettes (ADEME, EIE...) d'information dans les boîtes aux lettres des voisins (1 par mois par ex.) / envoyer par courrier pour les copropriétaires bailleurs (par le syndic)
- posters affichés dans le hall de l'immeuble (« éco-gestes en copro »)
- échanges lors de la Fête des Voisins
- espace internet propre à la copropriété (type www.resideclac.com)
- ...

ZOOM : L'intérêt de penser en « coût global »

Cette notion est primordiale et doit toujours être prise en compte. Elle représente le coût d'investissement du projet, auquel s'ajoute :

- les coûts de fonctionnement (consommations d'eau, de gaz, d'électricité...),
- les coûts d'entretien (contrats d'entretiens annuels, de réparations, de nettoyage...),
- les coûts d'élimination des matériaux en fin de vie

Une vision à long terme est indispensable : des travaux présentant un investissement initial faible mais engendrant des charges de fonctionnement et d'entretien élevées sont moins intéressants que l'inverse !



11. Consulter des maîtres d'œuvre

La commission énergie - avec l'avis de ses conseillers - peut préférer faire appel aux compétences d'un maître d'œuvre (architecte, économiste...), pour un investissement supplémentaire de seulement environ 10 % du coût total des travaux, afin de s'assurer de la qualité de la mise en œuvre des travaux investis.

En effet, on peut se retrouver à dépenser en plus bien plus que ces 10% s'il faut réparer des malfaçons !



De plus, le maître d'œuvre travaille généralement en collaboration avec des artisans depuis plusieurs années et est assuré de leurs compétences. Aussi, il s'assure que chacun des intervenants dispose de toutes les assurances et qualifications requises.

Deux missions de maîtrise d'œuvre possibles :

- Mission d'Etude Technique d'Exécution : à partir du plan de travaux retenu par la copropriété, réalisation des CCTP (cahier des clauses techniques particulières) en vue d'obtenir des offres détaillées d'entreprises et de permettre un vote de travaux par la copropriété lors de la prochaine AG (> forfait de base)
- Mission de Suivi des Travaux : mission réalisée sous condition du vote positif des travaux par la copropriété : établissement des marchés de travaux, surveillance de la conformité des travaux, réunions de chantier, assistance technique pour la réception des travaux, vérification des factures,... (> forfait de pourcentage du coût des travaux retenus)

En préparation de la prochaine AG / AG exceptionnelle, la commission énergie élabore, avec l'aide de ses conseillers, un cahier des charges de maîtrise d'œuvre incluant l'une ou les deux missions décrites ci-dessus, et au plan de travaux identifié. Puis, elle procède à l'analyse des devis.



Quelques critères pour bien choisir son équipe de maîtrise d'œuvre :

- la présence d'une compétence architecturale en cas d'intervention sur les façades et en particulier d'ITE (isolation thermique par l'extérieur)
- une expérience suffisante dans la rénovation (demander des références)
- une charge de travail en cours pas trop importante
- l'[ALE de l'agglomération lyonnaise](#) dispose d'une liste de maîtres d'œuvre locaux dont l'expérience a montré leur compétence

Une fois les devis réceptionnés, envoyer aux copropriétaires la convocation à l'AG / AG exceptionnelle incluant les devis de maîtres d'œuvre et l'inscription du vote d'un maître d'œuvre à l'ordre du jour : légalement à minima 21 jours avant l'AG, mais il est recommandé de l'envoyer le plus tôt possible afin de laisser aux copropriétaires le temps de s'approprier l'information [attention à la durée de validité des devis !]

12. Assemblée Générale (AG) : Vote du maître d'œuvre & travaux

L'AG / AG exceptionnelle a lieu suite à une période de sensibilisation des copropriétaires plus ou moins longue. Cette rencontre est l'occasion pour la commission énergie, en lien avec le syndic, d'échanger avec les copropriétaires et :

- reposer à plat les enjeux et les bénéfices d'une rénovation énergétique du bâti (réglementaires, économiques, environnementaux, confort-sanitaires...)
- resituer les consommations du bâtiment comparé à une moyenne nationale
- présenter à nouveau le plan de travaux identifié suite à l'audit
- réexpliquer l'intérêt de faire appel à un maître d'œuvre
- présenter les devis de maîtres d'œuvre
- répondre aux questions des copropriétaires



Les amis de la terre

➤ **Soumettre au vote le devis de maître d'œuvre sélectionné suite à l'analyse des offres**

! Un ordinateur avec accès à internet et vidéoprojecteur, lorsqu'il s'agit d'une grande copropriété, est utile pour visualiser les devis sur grand écran.

• Eventuellement inviter le maître d'œuvre qui a l'air le plus intéressant.



droits.leparticulier.fr

Contrat de travaux passé avec un maître d'œuvre

Si un devis de maître d'œuvre est approuvé lors de l'AG, alors un contrat est passé entre ce maître d'œuvre (architecte, entrepreneur) et le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic. Le détail des travaux figure dans le devis fourni par le maître d'œuvre.

Un ou plusieurs représentants du conseil syndical peuvent assister à des réunions de chantier et y donner leur avis au syndic, mais seul ce dernier est l'interlocuteur de l'entreprise ou de l'architecte.



syndic-marseille.com

13. Consulter des entreprises

Deux cas de figure

Recours à un maître d'œuvre (MOE)

Si la copropriété a fait le choix par vote en AG de missionner un maître d'œuvre pour la consultation des entreprises, alors c'est lui qui s'occupe de cette étape (rédaction du cahier des charges, lancement d'un appel d'offres par l'élaboration d'un Dossier de Consultation des Entreprises, analyse des devis...). L'installation d'un dialogue constructif entre la copropriété et le MOE est primordiale - sans quoi l'une des parties s'imposera aux dépens de l'autre ce qui n'est pas dans l'intérêt du projet.

Pas de recours à un maître d'oeuvre

Sinon, la commission énergie, avec l'aide de ses conseillers, rédige le ou les cahiers des charges (si appel à plusieurs corps de métiers), consulte des entreprises compétentes, et analyse les devis (trouver le meilleur rapport qualité-prix). Le vote des travaux sera alors fait durant la prochaine AG / AG exceptionnelle.

! Dans les deux cas, le choix de l'entreprise(s) est primordial : c'est la garantie de la qualité de la mise en œuvre des travaux – et du bon placement de l'investissement de la copropriété ! Voici quelques pistes de sélection :

- les labels (voir les listes de professionnels correspondants en cliquant sur les titres) sont un gage de qualité :
 - [Qualibat](#) (organisme français de qualification des entreprises de construction)
 - [Qualit'EnR](#) (association nationale pour la qualité d'installation d'énergies renouvelables)
 - [ECO Artisans®](#) (créé par la CAPEB - Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)
 - [Pros de la performance énergétique](#) (créée par la FFB – Fédération Française du Bâtiment)
- la charge de travail en cours de l'entreprise n'est pas déjà trop importante
- des prix trop bas et/ou un devis peu détaillé doivent attirer votre attention
- demander l'attestation d'assurance souscrite (elle doit couvrir les dommages aux existants) en cours de validité ainsi que des références
- l'entreprise a un devoir de conseil concernant les travaux qu'elle doit exécuter : état des supports, choix des solutions techniques, respect de la réglementation...



Certifications des matériaux et équipements

La copropriété peut demander à ce que les matériaux et équipements mis en œuvre soient certifiés (aspect écologique, qualité...) :

- isolants : certification ACERMI
- vitrages : certification CEKAL
- portes et fenêtres : certification ACOTHERM
- ventilation : la marque NF
- ...



[Cliquer ici pour télécharger le guide « Certifications et labels » de l'ADEME](#)

Une fois les devis réceptionnés, envoyer la convocation à l'AG / AG exceptionnelle incluant les devis d'entreprise et l'inscription du vote de travaux à l'ordre du jour : légalement à minima 21 jours avant l'AG, mais il est recommandé de l'envoyer le plus tôt possible afin de laisser aux copropriétaires le temps de s'approprier l'information [attention à la durée de validité des devis !]

14. Assemblée Générale (AG) - Vote des travaux & de l'entreprise(s)

L'AG / AG exceptionnelle a lieu suite à une période de sensibilisation des copropriétaires plus ou moins longue. Cette rencontre est l'occasion pour la commission énergie, en lien avec le syndic, (et le cas échéant le maître d'œuvre) d'échanger avec les copropriétaires et :

- reposer à plat les enjeux et les bénéfices d'une rénovation énergétique du bâti (réglementaires, économiques, environnementaux, confort-sanitaires...)
- resituer les consommations du bâtiment comparé à une moyenne nationale
- présenter les devis des entreprises
- répondre aux questions des copropriétaires

➤ **Soumettre au vote :**

- choix des travaux [si vos travaux sont échelonnés dans le temps par un plan pluriannuel de travaux, veillez à rendre chaque tranche compatible thermiquement avec la suivante !]
- choix de l'entreprise(s) et montant des travaux
- période des travaux
- montant des appels de provisions et des dates d'exigibilité
- mise en place d'un fonds réserve pour le financement
- recours éventuel à un bureau de contrôle : mission et coût
- souscription à une assurance dommage-ouvrage et son coût

Règle de majorité du vote : la majorité absolue

Les travaux sont désormais décidés à la majorité absolue en première lecture (majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents) quelle que soit la durée d'amortissement des travaux. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un 2ème vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés.

N.B : un décret pourrait bientôt rendre possible de voter à la majorité simple des travaux sur des parties privatives « d'intérêt collectif » (changement de fenêtres par exemple), à la charge des copropriétaires concernés...

! Un ordinateur avec accès à internet et vidéoprojecteur, lorsqu'il s'agit d'une grande copropriété, est utile pour pointer sur les devis sur grand écran. Eventuellement inviter l'entreprise(s).



Crédit photo : ladepeche.fr

15. Déclaration préalable de travaux en mairie

Tous travaux doivent être en accord avec le PLU (règlementations d'urbanisme locales). Pour les bâtiments présents dans un secteur sauvegardé, il faut se référer au Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Pour les bâtiments d'un secteur protégé ou à proximité d'un bâtiment protégé, il faut consulter un Architecte des Bâtiments de France (ABF).



Une déclaration préalable est exigée pour les travaux suivants en copropriété :

- travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux
- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol [...]

saintbrice95.fr

Démarche (résumé)

1. L'intéressé doit déclarer son projet au moyen d'un dossier (formulaire et pièces justificatives) à envoyer en 2 exemplaires ou à déposer à la mairie de la commune où se situe la copropriété
2. La mairie délivre un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence d'opposition du service instructeur
3. Le délai d'instruction du dossier est généralement de 1 mois à compter de la date de son dépôt
4. En cas d'acceptation, la copropriété dispose d'un délai de 2 ans à partir de la date d'obtention pour commencer les travaux. En cas de refus, la copropriété a 2 mois pour demander à la mairie de revoir sa position. L'absence d'opposition au terme du délai d'instruction d'1 mois vaut décision tacite de non-opposition au projet.
5. Une déclaration d'achèvement des travaux est à envoyer obligatoirement à la mairie, dans les 30 jours suivant la fin du chantier, pour signaler l'achèvement des travaux et la conformité de la construction à la déclaration préalable.



saintbrice95.fr

Pour plus d'informations sur les démarches à effectuer et accéder aux formulaires, cliquer [ici](#).

16. Financement des travaux



Les plans de travaux « globaux » en « bouquets de travaux » bénéficient de plus d'aides financières de la part des pouvoirs publics que les plans de travaux « par tranche », et sont donc – sous réserve des besoins spécifiques au bâtiment – à privilégier.

Dans tous les cas, la copropriété doit avoir défini un plan de financement, qui va s'appuyer sur différents dispositifs existants, mobilisables avant ou après (bien vérifier quand) la réalisation des travaux :

- **création d'un « fonds de réserves » ou « fonds de provisions »** : où les copropriétaires versent mensuellement une certaine somme d'argent qui ne peut excéder 1/6^{ème} du budget de fonctionnement d'entretien courant, afin de constituer une « cagnotte » en prévision de travaux futurs. Ceci évite de se retrouver en situation « d'urgence financière » : « *Mieux vaut prévenir que guérir !* ». Il faut cependant rassurer les copropriétaires sur le fait que cet argent n'est pas « donné » au syndic : il est versé sur un compte séparé (rémunéré d'un certain taux d'intérêt) que le syndic gère seulement.

En cas de vente : pour les copropriétaires réticents à voter la mise en place d'un tel fonds de réserves, du fait que l'on ne peut récupérer les sommes déposées sur le fonds en cas de vente (même si celles-ci n'ont pas encore été investies), leur expliquer qu'ils peuvent s'ils le souhaitent répercuter ce montant sur celui de la vente.

- **éco-prêt à taux zéro** : accordé par les banques aux copropriétaires occupants ou bailleurs qui réalisent certains « bouquets de travaux » visant à améliorer la performance énergétique d'un immeuble achevé avant le 1er janvier 1990. Le logement doit être utilisé à titre de résidence principale. Les travaux peuvent porter sur les parties privatives ou communes. *Un dispositif d'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) collectif pourrait bientôt voir le jour, mais il faudra attendre un décret d'application.*
- **TVA à taux réduit** : les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans bénéficient d'une TVA à 7 %. Lorsque les travaux sont réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs, ils bénéficient de l'application du taux de TVA à 7 % dès lors que l'immeuble comprend plus de 50 % de locaux à usage d'habitation.
- **crédit d'impôt** : pour leur résidence principale, les contribuables, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, occupants à titre gratuit, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt pour certains travaux d'équipements pour les personnes âgées ou handicapées et les économies d'énergie (cf. crédit d'impôt pour dépenses de l'équipements de l'habitation principale).
- **Certificats d'Economies d'Énergie** (CEE) : le principe de ce dispositif, instauré en France depuis 2005, est d'obliger certains acteurs (les « obligés » : fournisseurs d'énergie...) à réaliser des économies d'énergie et d'encourager les autres acteurs (les « non-obligés » : habitant, collectivité, entreprise...) par l'obtention d'un certificat. Les obligés peuvent soit réaliser eux-mêmes les mesures d'économie d'énergie, soit acheter des certificats aux non-obligés, soit payer une surtaxe à l'État.

- **aides de l'ANAH** : sous certaines conditions, l'Agence nationale de l'habitat subventionne les travaux d'amélioration (parties privatives ou communes) réalisés dans des logements situés dans des immeubles de plus de 15 ans. Le syndic professionnel peut être mandaté par les copropriétaires pour déposer la demande de subvention pour les travaux sur les parties communes. Le syndicat des copropriétaires peut également bénéficier d'une subvention de l'Anah pour certains travaux. Le cumul avec des aides individuelles aux copropriétaires est possible. Dans ce cas le dossier est obligatoirement déposé par un mandataire unique.

Les travaux d'économie d'énergie permettant d'atteindre une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement peuvent aussi, sous certaines conditions d'éligibilité, bénéficier de l'ASE (**aide de solidarité écologique**) dans le cadre du programme « Habiter Mieux » de l'Anah.

- **Contribution du locataire** : depuis novembre 2009, dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un logement, un bailleur (social ou privé) peut demander à son locataire de reverser une partie des économies de charges et de l'aider ainsi à réaliser les travaux. Ce dispositif est « gagnant/gagnant » : le locataire voit sa facture énergétique baisser et le bailleur ne supporte pas seul le coût des travaux.
- **Fonds chaleur** : des financements de l'ADEME existent pour l'installation de systèmes à énergie solaire, bois énergie ou géothermie sur nappe.

Cliquer [ici](#) pour télécharger une fiche synthèse des dispositifs de financement mobilisables au niveau du territoire du Grand Lyon par le syndicat des copropriétaires / les copropriétaires individuellement.

Estimation des coûts de travaux* par type de rénovation en euros TTC

	Epoque de construction des copropriétés			
	Entre 1950 et 1959	Entre 1960 et 1974	Entre 1975 et 1984	De 1950 à 1984
Coût global des travaux en "rénovation de base"	5 300 368 020 €	23 007 460 440 €	5 077 292 220 €	33 385 120 680 €
- Soit en moyenne par logement	14 970 €	13 470 €	7 070 €	12 000 €
Coût global des travaux en "rénovation avec plus-value énergétique"	8 338 254 300 €	38 448 250 520 €	9 572 886 180 €	56 359 391 000 €
- Soit en moyenne par logement	23 550 €	22 510 €	13 330 €	20 270 €

Source : Les copropriétés des années 50 à 80 : un parc à enjeux, Les essentiels, ANAH



Pour connaître les conditions d'octroi des prêts et aides, [contactez votre ADIL](#) !

Pour connaître les subventions / appels à projet régionaux et locaux, [cliquer ici](#) !

17. Suivi du bon déroulement et achèvement des travaux

Deux cas de figure :

Recours à un maître d'œuvre (MOE)

Si la copropriété a fait le choix par vote en AG de missionner un maître d'œuvre pour le suivi du chantier, alors c'est lui qui porte la responsabilité des étapes suivantes.

Pas de recours à un maître d'oeuvre

Sinon, la commission énergie, avec l'aide de ses conseillers (en particulier un AMO) s'occupe lui-même des étapes suivantes. Cette option est plutôt à envisager pour ce qui est de travaux moins importants ou réalisés « par tranche ».

Informez les occupants tout au long des travaux surtout si l'occupation du bâtiment est maintenue, ce qui est souvent le cas. Par exemple, un « appartement témoin » (dans le cas de pose d'un système de ventilation ou de nouveaux radiateurs par exemple) peut être créé au début des travaux, pour rassurer les occupants.

La coordination indispensable des corps d'état (limités en général à 3 simultanément)

Un bon phasage des travaux est primordial, d'autant plus si les travaux sont échelonnés dans le temps par tranches. Il faudra alors bien veiller à rendre chaque tranche de travaux compatible avec la suivante. Aussi, certaines interventions sont indissociables :

- isolation des murs et changement des menuiseries, pour bien traiter la jonction baie-isolant
- changement des fenêtres et réfection de la ventilation, les fenêtres existantes assurant très souvent une grande partie des entrées d'air requises pour le renouvellement d'air
- mise en oeuvre d'une VMC et amélioration de l'étanchéité à l'air (suppression des fuites liées au passage de conduits,...), pour permettre à la VMC d'assurer une réelle maîtrise des débits de renouvellement d'air
- remplacement des appareils individuels gaz à tirage naturel non étanches ou non raccordés par des appareils à circuit étanche ou par un système collectif qui doit impérativement être effectué avant l'installation d'une VMC

Suivi de chantier : assister aux réunions de chantier au moins 1 fois par semaine

Déclaration d'achèvement des travaux : document obligatoire attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la Déclaration Préalable, à envoyer à la mairie dans un délai de 30 jours suivant la fin du chantier.

Signature du procès verbal (PV) de réception des travaux : étape à aborder avec beaucoup de vigilance, car c'est dans le procès verbal que vous indiquez toutes les « réserves » (malfaçons/réalisations non conformes/travaux non effectués) et fixez par écrit avec l'entreprise le délai dans lequel elles doivent être réparés. Il faut donc préalablement examiner la conformité des travaux aux objectifs émis avec la plus grande attention et contrôler le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, volets, ventilation mécanique, etc).

C'est la date de signature du PV qui fixe le départ de toutes les garanties :

- **garantie du parfait achèvement (1 an)** : l'entreprise(s) est tenue, à partir de la date de signature du PV de réparer toutes les malfaçons/réalisations non conformes/travaux non effectués signalés dans le PV ou apparus et signalés pendant les 12 mois suivants.
- **garantie de bon fonctionnement des équipements (2 ans)** : tous les éléments d'équipement qui peuvent être démontés ou remplacés sans détériorer le bâtiment (radiateurs, volets, canalisation, sanitaires...) doivent être remplacés par l'entreprise concernée en cas de défaillance.
- **garantie décennale (10 ans)** : l'entreprise(s) est tenue de réparer les malfaçons qui pourraient menacer la solidité de la construction ou le fonctionnement des équipements indissociables de la construction ou qui rendent le logement inhabitable (installation de chauffage au sol, carreaux en façade...)

Pour mettre en œuvre ces garanties, adressez dans les 5 jours suivant la découverte du problème un courrier recommandé avec AR à l'entreprise concernée en décrivant le problème et en définissant une date d'intervention.

N.B : vous devez aussi souscrire à une assurance dommages-ouvrage, en complément de la garantie décennale : elle permet d'être rapidement indemnisé pour faire réaliser les travaux, sans attendre que la responsabilité de l'entreprise soit définie – mais son tarif est élevé et est donc à réserver plutôt aux travaux de rénovation lourds.



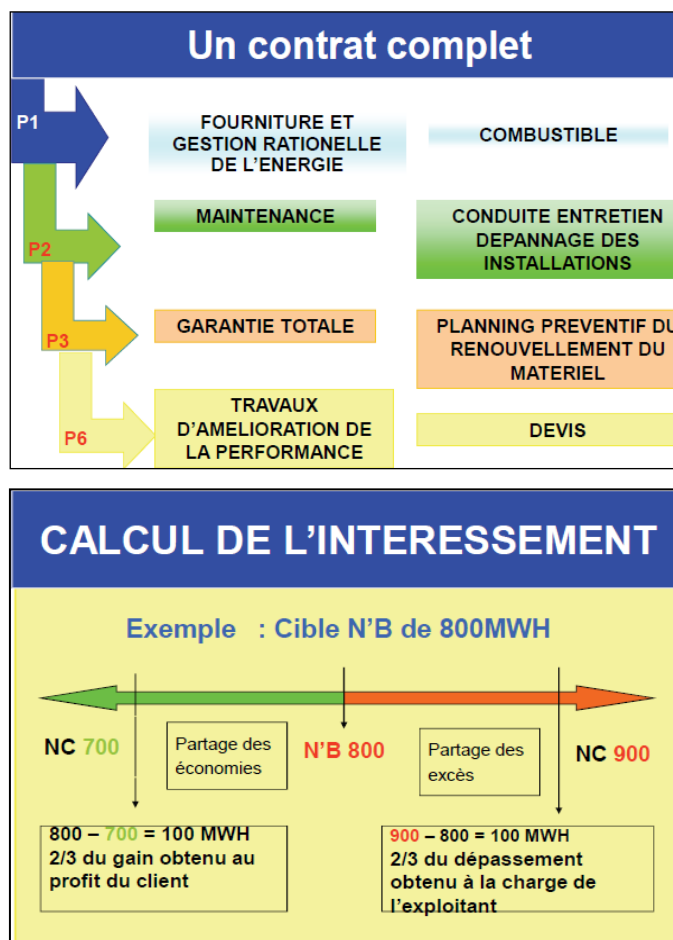
18. Renégocier les contrats d'exploitation et de maintenance des équipements

Se faire aider par un bureau d'études spécialisé

Grâce à l'audit énergétique, vous avez pu faire l'état des lieux des équipements et agir en conséquence (réglages, remplacement de chaudière...). Reste à renégocier les contrats d'exploitation et de maintenance en fonction de l'évolution des installations et de l'isolation. L'audit peut vous avoir déjà donné des éléments de réponse, mais il est conseillé de se faire accompagner par un bureau d'études spécialisé et indépendant des entreprises d'exploitation pour rédiger un contrat dans l'intérêt de la copropriété.

Inclure un volet « intéressement financier » pour faire des économies d'énergie

Le contrat « à intéressement » est pensé « gagnant-gagnant ». Le principe est que la copropriété et l'exploitant se mettent d'accord sur un objectif de consommations théorique pour une saison moyenne qui est la base de la facture à l'exploitant. En fin de saison, on regarde les consommations réelles, et si elles sont plus faibles que l'objectif initial, l'exploitant récupère une partie des bénéfices. Dans le cas contraire, l'exploitant prend en charge une partie du dépassement, ce qui l'incite à gérer le plus efficacement possible l'installation. Mais pour que ce type de contrat soit intéressant pour la copropriété, il ne faut pas se tromper dans l'objectif de consommation inscrit dans le contrat...d'où l'intérêt de faire appel à un bureau d'études spécialisé !



Source : Dalkia

19. Sensibiliser les copropriétaires

! Eviter « l'effet rebond »

Maintenant que des travaux d'amélioration énergétique ont été réalisés, il faut continuer le travail de sensibilisation des copropriétaires afin que tous ces investissements en temps et argent ne soient pas en vain. En effet, un immeuble performant énergétiquement pourra toujours consommer beaucoup si les occupants n'ont pas des habitudes économes !

Exemple d'habitudes non économes :

- ouverture des fenêtres pendant la journée en hiver
- dégradation des robinets thermostatiques
- obstruction des bouches de ventilation
- ...

A SAVOIR :

Le code de la construction et de l'habitation ([depuis un décret de 2007](#)) limite la température des pièces à vivre à 19°C : respecter cette valeur peut permettre des économies. En effet, augmenter la température intérieure de 1°C représente en moyenne une augmentation de 7% de la facture de chauffage !

! **Ce travail de sensibilisation des copropriétaires (bailleurs et occupants) est à maintenir sur le long terme et peut se faire à travers :**

- guide des éco-gestes (par exemple le « [guide des 100 éco-gestes](#) » du défi FAEP) à envoyer par email à l'ensemble des copropriétaires par le syndic
- posters affichés dans le hall de l'immeuble (« [éco-gestes en copro](#) »)
- échanges lors de la Fête des Voisins
- espace internet propre à la copropriété (type www.resideclic.com, partenaire de ce guide)
- Bilan Energétique Simplifié à discuter en AG / réunion spéciale
- ...

ZOOM :

Le défi FAEP « Famille à énergie positive » pour faire des économies

Des équipes d'une dizaine de foyers se regroupent pour représenter leur commune et concourir avec l'objectif d'économiser le plus d'énergie possible sur les consommations de chauffage, eau chaude, appareils... Le défi se base sur le progrès global des comportements des concurrents : peu importe d'où l'on part, l'essentiel est de progresser ensemble en échangeant des astuces, dans la convivialité. Lors de la dernière édition 2011-2012, les ménages ont économisé en moyenne 200 € chacun !



20. Faire un suivi régulier des consommations

Pérenniser les efforts de la copropriété

Une fois que tous les travaux d'amélioration énergétique prévus ont été réalisés, la dernière étape, essentielle, est le suivi sur le long terme des performances réelles du bâtiment en termes de confort et de consommations énergétiques. En effet, c'est ce suivi qui permet de sensibiliser les copropriétaires à leur consommation effective et ainsi les inciter à changer d'habitudes de consommation.

Détecter d'éventuels dysfonctionnements et agir en conséquence

Le suivi des performances d'année en année, dont les résultats sont comparés, permet de détecter d'éventuels dysfonctionnements, et ainsi assurer le réglage et l'optimisation des installations.

Outils pour le suivi des consommations

Les factures ne donnant que des consommations annuelles (voire bi-annuelles) et ne donnant pas de détail par usage (chauffage, eau chaude, cuisson...), il faut avoir recours à des compteurs, puis à des outils d'analyse des données des compteurs (incluant, entre autre, une correction climatique par DJU*, c'est-à-dire une prise en compte de la rigueur climatique de l'année donnée, qui peut en partie expliquer les écarts de consommation d'une année à l'autre).

Différents outils existent selon que l'on soit en chauffage électrique individuel, chauffage central individuel ou chauffage collectif. En chauffage collectif, on peut notamment utiliser l'outil de [Bilan Énergétique Simplifié](#) développé par l'ARC et l'APC (cf. fiche n°1).



[Cliquer ici pour accéder à un dossier sur le comptage d'énergie \(ALE de l'agglomération lyonnaise, 2011\).](#)

Individualiser les charges de chauffage

Individualiser les frais de chauffage dans un immeuble en chauffage collectif est un très bon moyen d'inciter les copropriétaires à adopter des habitudes de consommation plus économes.

Les règles de majorité de vote ont justement été assouplies pour ce qui est de l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage : la règle de la majorité absolue en première lecture, puis la majorité simple en deuxième lecture s'applique.

[Cliquer ici pour télécharger un guide complet sur la répartition des charges de chauffage en copropriété en chauffage collectif \(ARC, 2011\).](#)

BIBLIOGRAPHIE

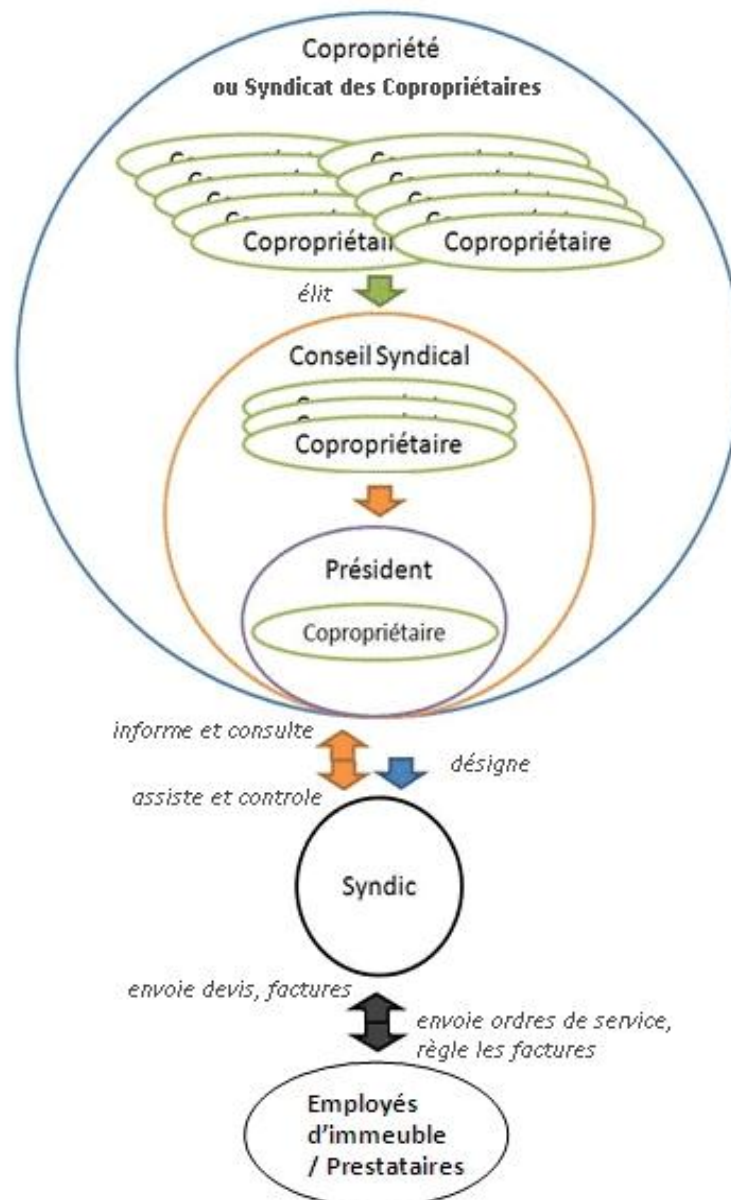
Principales sources

- ❖ Économies d'énergie, confort, revalorisation du patrimoine : rénovation énergétique en copropriété, ADEME (avril 2012)
- ❖ Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques, Planète Copropriété (juillet 2010)
- ❖ Méthodologie permettant la rénovation énergétique globale d'une copropriété, ALE Grand Nancy
- ❖ Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable, l'ARC, Editions Vuibert (novembre 2008)
- ❖ Elaborer un programme de rénovation énergétique dans les bâtiments : guide d'aide au montage, conception, réalisation et suivi d'opérations à destination des professionnels du bâtiment, ADEME (février 2011)
- ❖ Dossier « La rénovation énergétique des copropriétés : de forts enjeux pour les habitants et pour le climat », Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement, cahier n°18 (mars 2012)
- ❖ Les copropriétés des années 50 à 80 : un parc à enjeux, Les essentiels de l'ANAH (mars 2011)
- ❖ Analyse du processus de décision des propriétaires rhônalpins en matière de rénovation énergétique : ...des motivations à la réalisation des travaux, CERA (mars 2012).
- ❖ Les documents mutualisés (sous forme de GoogleDocs) au sein du groupe de travail « copropriété » du réseau FLAME

ANNEXE A –

POINT SUR LES ACTEURS D'UN PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE

Schéma des acteurs de la copropriété

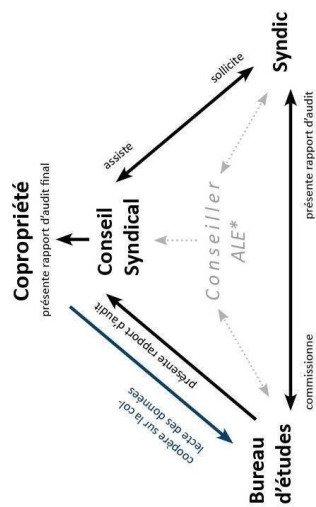


me-co-pro.net / ALE Lyon, 2012.

Les intervenants principaux dans un projet de rénovation énergétique en copropriété

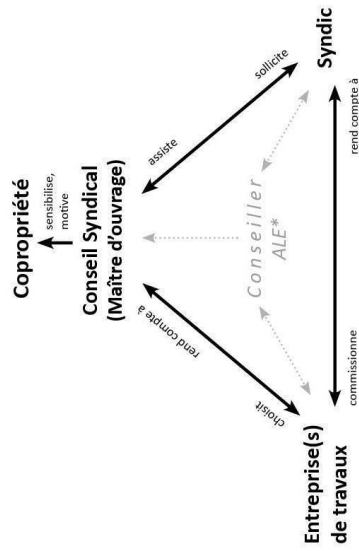
(ALEC Grand Lyon, juillet 2012).

PHASE AUDIT ENERGETIQUE



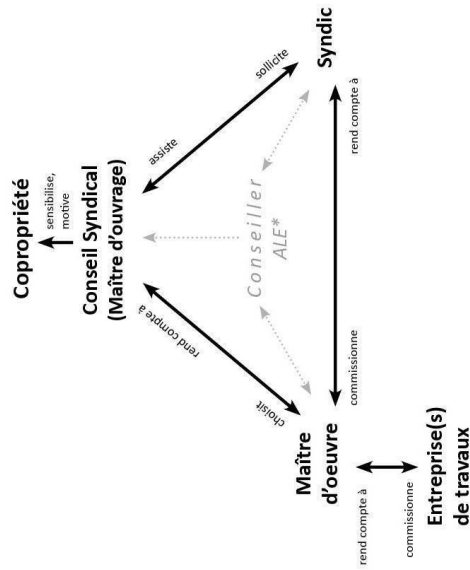
* le travail d'accompagnement du conseiller ALE peut être complété par le recours à un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) ou un opérateur type PACT ARIM

PHASE TRAVAUX sans recours à un maître d'oeuvre



* le travail d'accompagnement du conseiller ALE peut être complété par le recours à un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) ou un opérateur type PACT ARIM

PHASE TRAVAUX avec recours à un maître d'oeuvre



* le travail d'accompagnement du conseiller ALE peut être complété par le recours à un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) ou un opérateur type PACT ARIM

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

Annexe B

LES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE ET L'ACCESSIBILITE (HANDICAPEE) EN COPROPRIETE EXISTANTE

La sécurité incendie

(Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Logements,13417.html>)

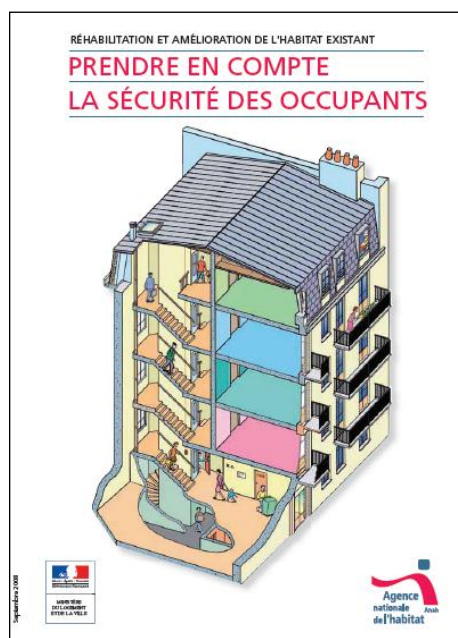
Les incendies domestiques causent plus de 400 décès par an en France, dont la majorité est imputable à la fumée et non pas aux flammes. Aussi, la majorité des incendies se déclare hors du logement, dans les locaux à risques : les caves, celliers et chaufferies, les vide-ordures et locaux poubelles ainsi que les parcs de stationnement.

L'habitat existant est soumis, si elles existent, aux réglementations en vigueur lors de sa construction. Cependant, la mise en conformité aux règlements de construction actuels est difficilement envisageable, compte tenu des incidences techniques et financières. Dans ce contexte, la [circulaire du 13 décembre 1982](#) formule un ensemble de recommandations, pour la prise en compte de la sécurité lors de travaux de réhabilitation ou d'amélioration de l'habitat existant.

Toute intervention sur l'habitat existant doit obéir au principe de non diminution du niveau de sécurité antérieur : il faut s'assurer que les travaux ne vont pas aggraver le risque relatif à la sécurité et contribuent, dans la mesure du possible, à le réduire. Aussi, il convient d'être attentif aux conséquences de certains travaux sur le risque incendie :

- installation d'un ascenseur
- mise en place d'une isolation thermique
- mise à nu d'éléments de structure sensibles au feu
- aménagement de logement dans les combles (la configuration des toitures ou l'absence de fenêtres accessibles par les services de secours peut freiner, voire rendre impossible l'intervention des secours ou l'évacuation des occupants en cas de sinistre)
- ...

Pour en savoir plus, cliquer [ici](#) pour télécharger le guide de l'ANAH « Prendre en compte la sécurité des occupants » (2008).



Les aides pour l'amélioration de la sécurité dans les bâtiments existants :

Une subvention de l'ANAH peut être accordée aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants (sous conditions notamment de ressources) pour la réalisation de travaux d'aménagement et d'équipement relatifs à la sécurité des personnes (notamment pour la mise en conformité des installations électriques). Pour plus d'informations : www.anah.fr

L'obligation de s'équiper d'un détecteur de fumée

Le décret d'application n° 2011-36 du 10 janvier 2011, introduit l'obligation d'équiper tous les logements, qu'ils se situent en habitat individuel ou collectif, dans un bâtiment neuf ou existant, d'au moins un détecteur de fumée d'ici le 8 mars 2015. Un arrêté d'application viendra préciser la loi et le décret (type de détecteur à installer, etc...). Sa publication rendra juridiquement applicable l'obligation prévue par la loi d'installer un détecteur. L'installation du détecteur incombe à l'occupant du logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, sauf dans certains cas (détails sur la page « [Logement / Prévention incendie](#) » du site du ministère).

L'accessibilité

(Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Renovation-amenagement-de-logement,28607.html>)

A l'occasion de travaux, de rénovations ou de réhabilitations de logements collectifs, la réglementation oblige au respect de certaines règles d'accessibilité :

- Les travaux réalisés doivent au minimum maintenir les conditions d'accessibilité existantes
- Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux, ainsi que les éléments des parties communes touchées ou remplacées à l'occasion de travaux, doivent respecter les exigences relatives aux logements collectifs neufs.

Dans ce cas il est possible de bénéficier d'adaptations mineures aux exigences applicables, lorsque celles-ci sont liées à la présence d'éléments participant à la solidité du bâtiment, tels que les murs, plafonds, planchers, poutres ou poteaux. Les adaptations mineures sont décrites dans [l'arrêté du 26 février 2007](#) et explicitées par la circulaire du 20 avril 2009

- Dans le cas où le coût des travaux est supérieur ou égal à 80 % de la valeur du bâtiment, les aménagements effectués doivent satisfaire aux exigences relatives aux logements collectifs neufs que ces travaux soient effectués dans les parties communes ou à l'intérieur des logements. Un [arrêté du 26 février 2007](#) permet de calculer le coût pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment dans le calcul cité ci-dessus.