



**LE MONITEUR**

## **Les Rendez-Vous du Plan Bâtiment Durable**

La rénovation énergétique en copropriété

Les initiatives pour former et informer les copropriétaires et les professionnels

La Défense - 23 avril 2014



Les fiches présentées ont été renseignées par les organismes porteurs de chaque projet.

# SOMMAIRE

Accompagnement des copropriétés – ADIL 45 / Espagne Info Energie du Loiret .....	5
Accompagnement des copropriétés pour développer la rénovation énergétique / Communauté Urbaine Toulouse Métropole .....	7
Accompagnement des copropriétés sur la Cub – ALEC Métropole Bordelaise et Gironde .....	9
Accompagnement des copropriétés dans les actions de maîtrise de l'énergie – ALEC SQY / FLAME .....	11
Accompagnement approfondi – Rénovation énergétique en copropriété – FLAME / Agence Locale de l'Energie GPSO Energie .....	13
Assistance à la maîtrise d'ouvrage de projets de rénovation énergétique en copropriété – URBANiS .....	15
Ateliers de la copropriété – ADIL 53 / Laval Agglomération / FNAIM / EIE / AD53 .....	17
Audit Sphère – URBANiS / APAVE .....	19
Bilan Energétique Simplifié – Association des Responsables de Copropriété (ARC) .....	21
Bilan Initial de Copropriété – ARC / Planète Copropriété .....	23
Coach Copro – Agence Parisienne du Climat .....	25
Conf' Copro – ALEC MVE .....	27
Connaissance des copropriétés en Haute-Normandie – DREAL HN / DDTM 27 / DDTM 76 .....	29
Construction21 – Construction21 France / Planète Copropriété .....	31
Contrat de Performance Energétique – EPAMSA / Syndicat des copropriétaires .....	33
Coproprieterre.org – ARC / Planète Copropriété / CLER .....	35
Coprojet – ARC / Caisse d'épargne de Paris / les PACT .....	37
Copropriété profil Ré et COPPROréno – CERQUAL / CEELIUM .....	39
Copro Actif – Le grand Nancy .....	43
CORE – MANA / ALEC Pays de Rennes .....	45
Dispositif d'accompagnement des copropriétés dans une démarche de rénovation énergétique – Nantes métropole / ADEME .....	47

Dispositif d'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés en région Centre – Région Centre / ADEME / Réseau Espace Info Energie .....	49
Dispositif Expérimental « Ingénierie de gestion et plan d'économie d'énergie » - EPAMSA .....	53
Energies POSIT'IF – SEM Energies Positif .....	55
Formation action – Requalification architecturale et efficacité énergétique – Agence Parisienne du Climat / UNSFA 75 .....	59
Formation « Gestion d'immeuble et rénovation énergétique » – GEPA .....	61
Formation « Réhabilitation et rénovation performante des bâtiments » – Pôle de formation Environnement, Ville et Architecture .....	63
« Je réussis mon projet de rénovation énergétique » - Association Qualitel .....	69
LEAF (Low Energy Apartments Futures) – FLAME .....	71
Mobilisation des copropriétés autour des enjeux de la réhabilitation thermique – ADIL 63 / Aduhme / Espace Info Energie .....	73
Mur/mur, campagne isolation – ALEC Agglomération grenobloise / PACT 38 / Grenoble Alpes Métropole .....	75
OPAH Copropriété dégradée – CAHVM .....	77
Patrimoine copropriété / Patrimoine copropriété et environnement – CERQUAL .....	81
Processus de rénovation énergétique des copropriétés – ARCI / ADIL 89 / CAUE 89 / Communauté de l'Auxerrois .....	85
Qivivo .....	89
RDV technique – ALEC 42 / FLAME .....	91
Réhabilitation énergétique des copropriétés normandes – CEREMA / DREAL HN / DREAL BN .....	93
Tinergie Copropriété – Brest Métropole Océane communauté urbaine .....	97
Thermo-corpo – ALEC 42 .....	99
Vade-Mecum Copro – FLAME .....	101
Vivre dans ma copropriété aujourd'hui – Association Canopy / Pages Energies / Optimisme 23 .....	103
ADIL 92 .....	105
ANIL .....	107

**Nom du dispositif :** Accompagnement des copropriétés

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
ADIL-Espace Info Energie du Loiret

**Site internet :** www.adil45.org

**Contact**

Nom / Prénom : Magali BERTRAND  
E-mail : adil45@wanadoo.fr



AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT DU LOIRET



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Le Loiret

**Date de création :** 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Il s'agit d'un outil d'**information** et d'**accompagnement** des instances de la copropriété.

- **La mission d'information en amont de l'ADIL-EIE:** le plus souvent en collaboration avec le syndic et le conseil syndical mais parfois aussi avec la collectivité locale.

La copropriété est un monde complexe, dont il faut expliquer les règles de fonctionnement et de prise de décision : Il peut s'agir d'un simple rappel des bases de fonctionnement et des aspects juridiques généraux.

L'information porte également sur le financement. L'ADIL détaille les aides adaptées aux situations soumises : les aides nationales et les dispositifs locaux (régionaux, départementaux puis infra départementaux avec les aides des EPCI). Dans le cadre d'un OPAH, il est important de souligner le rôle de l'opérateur. Décliner les aides permet également de lutter contre certaines idées reçues selon lesquelles les ménages n'ont droit à rien : ils sont au dessus des plafonds de ressources, ou inversement ils ne payent pas d'impôts...

Décliner les aides permet enfin d'expliquer le volet incitatif actuel pour améliorer la performance des immeubles collectifs. Inciter ne veut pas dire obliger, pour autant cela permet de mettre en œuvre des actions de sensibilisation, qui vont souvent éveiller une prise de conscience chez les propriétaires.

L'ADIL sensibilise sur la notion de valeur verte et de valorisation du patrimoine (les ADIL mesurent l'importance de ces deux valeurs par leurs contacts nombreux avec les locataires et les acquéreurs qui sans nul doute accordent aujourd'hui une importance à la consommation énergétique de leur futur logement).

Grâce aux conseillers énergie, l'ADIL du Loiret aborde également le volet technique des travaux. Ils aident à vulgariser les informations techniques contenues dans un audit ou dans un devis, permettant ainsi aux copropriétaires de faire des choix de façon éclairée. Il ne s'agit en aucun cas de se substituer aux copropriétaires mais de leur fournir le vernis technique qui peut leur faire défaut. Certaines collectivités ont même conditionné leurs aides à cette assistance technique. La question du confort, qui est un « gain » immédiat est systématiquement abordée par les conseillers énergie.

La 1<sup>ère</sup> étape du dispositif mis en place par l'ADIL du Loiret a vocation à informer sur tous les aspects d'un projet de rénovation énergétique et de préparer au mieux les copropriétaires au vote des travaux. Cette information passe par des interventions collectives mais aussi par des entretiens en face à face systématiquement proposés aux copropriétaires.

- **Un rôle lors du vote de travaux :**

L'ADIL réintervient souvent lors de l'assemblée générale pour révoquer les financements pour à nouveau rassurer les copropriétaires. Les conditions d'éligibilité des dispositifs évoluant, les ménages ont besoin d'être rassurés afin d'être sûrs que les travaux votés sont bien éligibles aux aides. Ils savent que l'ADIL assure cette veille juridique. Le volet technique est souvent abordé à nouveau.

Lors d'une AG, l'ADIL peut rappeler son rôle d'information juridique sur le déroulement des travaux. L'ADIL peut donc jouer un rôle important en aval du projet.

La 2<sup>ème</sup> étape du dispositif mis en place par l'ADIL du Loiret a vocation à assurer un suivi et un accompagnement des copropriétaires.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

L'ADIL du Loiret suit une soixante de copropriétés, certaines au stade de l'audit d'autres au stade du vote des travaux.

Les syndicats n'hésitent pas à faire appel à l'ADIL-Espace Info Energie afin de bénéficier de cette mission d'information-accompagnement.

**Nom du dispositif** : Accompagnement des copropriétés pour développer la rénovation énergétique

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif** :  
Communauté Urbaine Toulouse Métropole

**Site internet** : [www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)

**Contact**

Nom / Prénom : GENESTAR Claire-Marie

E-mail : [clairemarie.genestar@toulouse-metropole.fr](mailto:clairemarie.genestar@toulouse-metropole.fr)

Téléphone : 05-67-73-88-70



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné** : Toulouse métropole

**Date de création** : janvier 2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Toulouse métropole a confié une mission d'observation à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine (AUAT) depuis les années 2000. L'observatoire regroupe 463 ensembles résidentiels. Parallèlement une mission de veille et de prévention a été confiée à l'ADIL sur les ensembles fragiles pour consolider la gouvernance et rétablir de bonnes conditions de fonctionnement. Ce dispositif observation/prévention constitue une innovation au plan national.

Pour compléter ce programme de prévention sur le volet énergie, dans le cadre du Plan Climat Énergie Territorial, l'Espace Info Énergie du territoire (EIE), porté par l'association Solagro, intervient sur la rénovation énergétique des copropriétés depuis 2013 à la demande de Toulouse Métropole:

1. Il accompagne les réhabilitations financées par la Collectivité dans le cadre d'OPAH en sensibilisant les habitants aux éco-gestes, avec fourniture d'un kit d'économies d'énergie pour compléter les travaux d'isolation réalisés et améliorer la performance énergétique globale de la copropriété.
2. Il apporte un accompagnement technique aux autres copropriétés ne bénéficiant pas d'OPAH pour les mobiliser et les sensibiliser sur les travaux de rénovation

énergétique, en les informant et les conseillant sur les intérêts techniques et économiques de différents bouquets de travaux. Cet accompagnement est effectué soit à la demande de copropriétés, soit de manière renforcée et suivie par la Collectivité pour 4 copropriétés en difficulté par an repérées par Toulouse Métropole; le travail se fait alors en lien avec l'ADIL pour apporter une réponse globale à la fois technique et juridique.

3. Il réalise des formations collectives des conseils syndicaux sur la démarche globale de réhabilitation, l'audit thermique, le suivi des contrats d'exploitation, etc.

Pour mettre en place cette politique d'accompagnement, de formation et d'information, un conseiller énergie de l'EIE a suivi des formations et s'est spécialisé sur cette question spécifique des copropriétés.

Cet accompagnement réalisé par l'EIE complète le volet information et sensibilisation de la politique publique de la Communauté urbaine portant sur le financement de la réhabilitation de copropriétés en difficulté : 5 OPAH copropriétés, représentant 1200 logements, sont en cours sur le territoire.

**Le dispositif "Accompagnement des copropriétés pour développer la rénovation énergétique" est structuré en 4 axes déclinés et actualisés chaque année dans le cadre de la convention pluriannuelle entre EIE et Toulouse Métropole.**

**La convention 2014 prévoit ainsi les actions suivantes:**

### ***1- Interventions et informations collectives:***

L'EIE poursuivra les interventions au Club des conseils syndicaux (22 copropriétés membres) en faisant rayonner l'action à un cercle élargi de copropriétés. 3 formations sont prévues en 2014.

Ces formations porteront sur : les aides financières disponibles pour la rénovation d'une copropriété, la réalisation d'un audit énergétique efficace et la négociation d'un contrat d'exploitation des installations de chauffage, ventilation...

En outre, l'EIE contribuera à l'actualisation du volet énergie de la boîte à outils copropriété.

### ***2- Accompagnement de la réhabilitation énergétique de copropriétés repérées par Toulouse Métropole: de la sensibilisation préalable à l'enclenchement des travaux :***

Pour chaque copropriété, l'EIE apportera un **accompagnement global personnalisé** et une **aide à la décision**. Il fournira les conseils méthodologiques, techniques et les outils nécessaires à la prise de décision en assemblée générale de la copropriété. Ce travail sera mené avec l'ADIL 31 pour le volet juridique. Toulouse Métropole assurera la coordination globale.

En ce qui concerne la sensibilisation préalable du Conseil syndical et des copropriétaires, nécessaire à la réussite de la démarche, l'EIE développera des outils de sensibilisation innovants tels que la thermographie des copropriétés.



**Nom du dispositif** : Accompagnement des copropriétés sur la Cub

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif** : Alec

**Site internet** : [www.alec-cub33.fr](http://www.alec-cub33.fr)

**Contact**

Nom / Prénom : Moebis Christine

E-mail : [christine.moebis@alec-cub33.fr](mailto:christine.moebis@alec-cub33.fr)



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné** : La Communauté Urbaine de Bordeaux

**Date de création** : 01/03/2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

L'accompagnement des copropriétés est une action proposée aux conseils syndicaux des copropriétés.

Cette action doit les aider à lancer une rénovation énergétique globale de leurs bâtiments ou de les aider à faire les bons choix lors de travaux programmés comme le changement de matériel de chauffage, de contrat d'exploitation, isolation de toiture, de ravalement de façades, de lancement d'audits énergétiques etc....

La signature d'une charte permet de définir les actions (conseils techniques, suivi, animation sensibilisation, devoirs du conseil syndical, BES, etc.....) de l'ALEC et du Conseil Syndical.

Une méthodologie et des outils ont été mis en place ; (charte, BES, cahier des charges audit énergétique adapté à chaque copropriété, mise en place de Bilan Initial Copropriété (BIC), cahier des charges d'audit global, fiche visite, étude des lois, financements envisageables (ANAH, CIDD, CEE, prêt collectif...), dimensionnement des primes CEE et recherches de partenaires pour leur valorisation, rencontres avec les acteurs, etc....)

Des informations à destination des copropriétaires sont également effectuées sur demande de chambre de syndic autour du thème de la rénovation énergétique en copropriétés.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

### Mise en place de la méthodologie, des outils et rencontre d'un réseau d'acteurs :

Écriture de la charte, mise en place de méthodologie, de la démarche BIC, outils d'analyse de devis d'audits, rédaction de cahier des charges d'audit global partagé, rédaction de cahier des charges, contrats de maîtrise d'œuvre, analyse des contrats d'exploitation, veille réglementaire et financière, visite de sites, visite chaufferies, présentations etc....

Mise en place de rencontres avec les acteurs : Cub, Ademe, Bureaux d'études, Adil, Syndics, Unarc, entreprises, services des collectivités (mairies, Cub, CRA), banques...

Pas de publicité du dispositif, les copropriétaires viennent à l'Alec via le réseau Eie ou l'Ademe, ou le dispositif Allo Energie de Bordeaux.

### 50 copropriétés ont pris contact, soit près de 5 000 logements au total.

#### A ce jour au 1-04-2014) :

- 18 copropriétés ont signé la charte, soit près de 1 691 logements au total.
- Sur les 10 suivies depuis 1 an et demi, 6 copropriétés ont voté des audits énergétiques pas forcément obligatoires, 4 ont faits des travaux de changement de chaudière, 3 ont changé de contrat d'exploitation.
- 3 ont réalisé l'audit et sont dans la phase de choix de bouquets de travaux avec notamment une qui doit faire voter en Ag au mois de mai, une maîtrise d'œuvre.
- 5 copropriétés doivent encore se prononcer avant le 30/10/2014 pour le vote d'un audit énergétique
- 4 copropriétés ont pu bénéficier de CEE d'un montant de 17 181.5 MWh cumac soit environ 52 000 euros.

#### Evolution de l'outil

Afin de faciliter le passage à l'acte des travaux, l'Alec étudie la possibilité de créer un accompagnement sur le financement des travaux personnalisé à l'individu en se rapprochant de l'Anah des banques.

La publicité du dispositif n'est toujours pas envisagée. Cet accompagnement à la carte est assez chronophage mais un recrutement est en cours. Une réflexion est menée pour former les syndics, mettre à disposition des outils grands publics aux conseils syndicaux. L'objectif reste de rendre plus autonome les syndics et les conseils syndicaux sur les questions liées à l'énergie.

L'accompagnement est gratuit car une subvention est versée par la Cub et l'Ademe pour ce dispositif, une adhésion de la copropriété à l'association est obligatoire lorsque la charte est signée, celle-ci est de 1 euros par logement.

**Nom du dispositif :** Accompagnement des copropriétés dans les actions de maîtrise de l'énergie

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
ALEC SQY - FLAME

**Site internet :** [www.energie-sqy.com](http://www.energie-sqy.com)

**Contact**

Nom / Prénom : Sébastien Mellé

E-mail : [sebastien.melle@energie-sqy.com](mailto:sebastien.melle@energie-sqy.com)

### Présentation du dispositif

**Territoires concernés :** Communauté d'agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines, Communes de Maurepas et Rambouillet

**Date de création :** 2009

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

### Description de l'outil

L'ALEC propose aux conseils syndicaux un accompagnement spécifique, sans frais à leur charge, comprenant :

- La réalisation d'un bilan énergétique simplifié
- L'aide à la planification de travaux suivant leur efficacité ainsi que le suivi de ces travaux
- Un suivi des consommations énergétiques avant et après travaux.

Cette action est proposée dans le cadre du PCET de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

### Résultats et évolutions prévus de l'outil

En partenariat avec la communauté d'agglomération, l'ALEC travaille à un projet d'observatoire des copropriétés, afin de mieux connaître, suivre et anticiper les besoins et les enjeux des copropriétés.



**Nom du dispositif** : Accompagnement approfondi – Rénovation énergétique en copropriété

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif** :  
FLAME- Agence Locale de l'Energie GPSO  
Energie

Site internet : [www.gpso-energie.fr](http://www.gpso-energie.fr)

**Contact**

Nom / Prénom : LAVOUÉ Grégory  
E-mail : gregory.lavoue@gpso-energie.fr



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné** : Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (pour les villes des Hauts-de-Seine de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville d'Avray).

**Date de création** : 1<sup>er</sup> semestre 2010

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

En complément des conseils techniques délivrés aux copropriétaires dans le cadre de son Espace Info Energie - membre du réseau Rénovation Info Service - l'Agence Locale de l'Energie s'est dotée d'un d'accompagnement spécifiquement destiné aux copropriétés. Cet accompagnement s'adresse à des copropriétés particulièrement avancées dans une démarche de rénovation énergétique afin de les aider à réaliser des travaux d'économies d'énergie ambitieux et adaptés à leurs situations.

Objectifs :

- Accompagner de façon personnalisée un nombre limité de copropriété chaque année,
- Amener chaque copropriété vers une méthodologie efficace,
- Faciliter les échanges entre les instances de la copropriété,
- Mettre en place un suivi des consommations à la suite des travaux,
- Créer un réseau d'échanges entre copropriétés du territoire,
- Obtenir des exemples de réhabilitation performante en copropriété.

Outils :

- Charte d'accompagnement,
- Club Copro' (atelier d'échanges réunissant les membres des conseils syndicaux accompagnés dans le but de partager des bonnes pratiques et des retours d'expériences),

- Développement du CoachCopro<sup>®</sup> sur le territoire de GPSO (plateforme Internet facilitant la prise d'information technique et méthodologique des copropriétés),
- Organisation de conférences sur des sujets techniques, réglementaires ou financiers.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

### Résultats :

- 8 grands ensembles accompagnés de façon approfondie (représentant plus de 4000 logements)
  - o Copropriétés actuellement en train de soumettre des votes de travaux en assemblée générale,
- 4 Club Copro' réalisés,
- 38 copropriétés référencées sur le CoachCopro<sup>®</sup>,
- 6 conférences organisées,
- *(800 copropriétaires conseillés dans le cadre de l'Espace Info Energie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010).*

### Evolutions de l'outil :

- Mise en place d'un suivi des consommations énergétiques à la suite des travaux afin de quantifier les économies d'énergie des copropriétés accompagnées,
- Valorisation des copropriétés accompagnées par l'intermédiaire de fiche technique retraçant l'évolution des projets,
- Développement du CoachCopro<sup>®</sup>, notamment en renforçant la communication afin de permettre à un nombre encore plus important de copropriétés d'accéder à la plateforme.

**Nom du dispositif :** Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Projets de Rénovation Énergétique en Copropriété

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
URBANIS

Site internet : [www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

**Contact**

Nom / Prénom : PEREZ David

E-mail : david.perez@urbanis.fr

Téléphone : 04 72 84 80 89



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France

**Date de création :** Mars 2011

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

En matière de rénovation énergétique des copropriétés, les pouvoirs publics se concentrent sur l'aide aux plus fragiles, en faisant le pari que les autres – majoritaires en nombre – parviendront d'elles-mêmes à impulser la rénovation nécessaire à la réalisation des économies d'énergie espérées. Nombre d'exemples viennent pourtant nous rappeler que **l'on peut se maintenir à flots tout en éprouvant de réelles difficultés à prendre le tournant énergétique dans le cadre juridique, économique et humain très contraint de la copropriété**. Or, si ce segment majoritaire du parc privé collectif ne participe pas suffisamment de l'effort général, le « facteur 4 » demeurera un objectif inaccessible. Cette impasse peut en outre accentuer des situations isolées de précarité énergétique, particulièrement douloureuses sur le plan humain (plus de 7% des ménages sont déjà en précarité énergétique avérée dans les copropriétés).

C'est la raison pour laquelle nous développons depuis quelques années une **méthodologie d'accompagnement des copropriétaires et des instances de gestion, destinée à soutenir les copropriétés désireuses de s'engager dans des démarches de rénovation énergétique performante**.

Le travail que nous leur proposons repose sur **2 axes complémentaires, constitutifs d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) modulable** et adaptée à leurs besoins. Le premier axe est une **prestation réalisée en continu**, qui ne s'achève qu'après réception des travaux : il s'agit de définir une stratégie d'intervention viable - à partir d'un audit réglementaire déjà réalisé ou en effectuant un audit Sphère, de simplifier un processus d'élaboration complexe en programmant chacune des étapes à

venir et d'éclairer la prise de décision en Assemblée générale notamment. **La conduite de projet étant le parent pauvre de l'intervention en copropriété, cet accompagnement en continu doit garantir le maintien du cap initialement fixé et le franchissement de chacune des étapes qui vont jaloner la démarche.**

Le second axe de notre intervention repose sur un **ensemble de modules optionnels**, que la copropriété choisit de souscrire – ou pas – au vu de ses besoins. Nous en proposons 8 : élaboration d'une démarche patrimoniale ; assistance au choix d'une équipe de maîtrise d'oeuvre ; conseil économique et recherche d'aides financières collectives ; conseil économique et recherche d'aides financières individuelles ; assistance à la renégociation du contrat de chauffage ; aide au traitement des impayés « chantier » ; cycle de « formation » des copropriétaires ; accompagnement à l'occupation d'un bâtiment écorénové.

Cette démarche d'AMO vise à répondre au décalage existant entre la réflexion sur les travaux à

entreprendre et la réalisation de ces mêmes travaux : **notre méthodologie est conçue pour déclencher le passage à l'acte, à partir du moment où toutes les conditions sont réunies pour que les copropriétaires soient assurés d'en tirer parti.**

### **Résultats et évolutions prévus de l'outil**

Le premier accompagnement lancé suit son cours et fait l'objet d'un suivi dans le cadre d'une recherche-action conduite par le PUCA, l'ANAH et l'ADEME (<http://www.prebat.net/?Les-Hauts-de-Saint-Clair>).

**Plusieurs autres copropriétés nous ont sollicité, ainsi que quelques Collectivités à la recherche de solutions pour éviter que les copropriétés situées sur leur territoire ne réalisent que des travaux d'amélioration énergétique partiels, au fil de l'eau et sans programmation.**

L'évolution des mentalités aidant, à l'heure actuelle, tout un chacun est sensibilisé aux bénéfices qu'engendre la rénovation énergétique performante d'un bâtiment : le confort augmente, et les consommations d'énergie diminuent. Toutefois, les questions demeurent nombreuses quant à la possibilité de garantir la réalité des économies d'énergie : il paraît donc essentiel d'intégrer la mesure de la performance énergétique dans un programme de travaux, en comparant la consommation après la mise en oeuvre d'actions d'Amélioration de la Performance Énergétique (APE) avec une période de référence préalablement définie en amont de ces APE. **Nous souhaitons donc proposer aux prochaines copropriétés, au titre des actions optionnelles, le recours au protocole de mesure IPMVP, International Performance Measurement and Verification Protocol.**



**Nom du dispositif :** les Ateliers de la Copropriété

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
ADIL 53, Laval agglomération, FNAIM, EIE, HD53

**Contact**

Nom / Prénom : Gourmelon / Marie-France  
E-mail : dir.adil53@orange.fr

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Laval Agglomération : copropriétés de 1950 à 1974

**Date de création :** 2009

**Public visé :**  Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

L'ADIL 53 travaille depuis 2009 en partenariat avec Laval agglomération sur l'information/formation des copropriétés.

L'articulation s'est faite les premières années (2009-2011) sur la tenue d'Ateliers de la Copropriété à l'attention des syndics bénévoles. Suite à certaines résistances de la part des syndics professionnels, notre action s'est réorientée, selon les besoins et le rendu d'opération de travaux d'économie d'énergie en copropriété (portés par Laval Agglomération et subventionnés par ANAH, Région, Laval agglomération... (Opérateur HD53), sur une conférence relative aux économies d'énergies à l'attention des Conseillers syndicaux (octobre 2011) dont le thème s'articulait autour des aspects pratiques, techniques et juridiques, mettant l'accent sur les difficultés rencontrées et les résultats obtenus...

Nous réitérons cette formule ce mois-ci dans le cadre de la fête de l'énergie avec une demi-journée copropriété qui aura lieu vendredi prochain le 13 octobre, elle est orientée vers les copropriétaires, les acteurs professionnels seront également présents. Cette ambition de rénovation énergétique des copropriétés est portée par Laval agglomération (leviers actionnés : Habiter mieux, Anah, région, aide Laval agglomération.....) Les partenaires animant la conférence sont l'EIE, HD53, l'ADIL, +un rendu d'expérience expliqué par un copropriétaire. Je vous joins le diaporama de déroulé de vendredi prochain (non encore diffusé), ainsi que l'invitation ci-après afin que vous puissiez vous informer de la « formule » existant en Mayenne...



**Nom du dispositif :** Audit Sphère

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
URBANiS - APAVE

**Site internet :** [www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr) -  
[www.apave.com](http://www.apave.com)

**Contact**

Nom / Prénom : PELISSON Frédéric  
E-mail : frederic.pelisson@urbanis.fr  
Téléphone : 04 79 33 97 33



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France

**Date de création :** Mars 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

La loi ENE du 12 juillet 2010 a imposé aux bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, la réalisation suivant les cas d'un audit énergétique ou d'un DPE collectif. Depuis, différents textes sont venus préciser cette obligation faite aux copropriétés : décrets des 27 janvier et 3 décembre 2012, arrêté du 28 février 2013.

La réglementation imposable aux copropriétés est complexe, exigeante et parfois difficilement décriptable. Il nous est donc apparu **nécessaire de proposer aux instances de gestion – syndics et conseils syndicaux, un outil conforme aux exigences réglementaires et susceptible de les guider dans leur prise de décision : l'audit Sphère se veut donc communicant, précis et multicritères.**

Cet outil permet aux copropriétés **d'identifier de façon globale les enjeux techniques, environnementaux et de sécurité, afin de trouver les synergies de travaux pertinentes pour susciter la meilleure stratégie de rénovation**, compte tenu du mode de gestion de la copropriété, de sa capacité d'investissement et de son éligibilité aux aides financières.

Au coeur de la méthodologie employée : **démarche concertée avec les instances de gestion, les propriétaires et les occupants** ; prise en compte d'un éventuel BIC, bilan initial de copropriété.

**Évaluation détaillée de l'état du bâtiment**, de la gestion de ses installations techniques et de sa qualité environnementale. **Préconisations techniques organisées en stratégies de travaux** et restituées sous une forme claire et synthétique. **Analyse socio-économique** pour évaluer les besoins ressentis en travaux, la capacité d'investissement et l'éligibilité aux aides financières.

**Aide à la décision** : définition de scénarios adaptés, avec temps de retour associés.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Nous avons reçu de **nombreuses demandes de devis**, émanant directement de copropriétés par l'intermédiaire de leur syndic ou de Collectivités souhaitant utiliser cet outil comme un levier de concrétisation des objectifs de l'agglomération en matière d'amélioration de l'habitat et/ou de Plan Climat Énergie Territorial. **Les premières démarches sont en cours.**

En termes d'évolution de cet audit, deux éléments sont à prendre en considération : le contexte réglementaire évolutif, ainsi que les besoins des copropriétés en matière d'aide à la réalisation des travaux ou de mise en cohérence de leurs actions.

S'agissant du premier point, la loi ALUR du 24 mars 2014 a ainsi offert la possibilité aux copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation de faire réaliser un DTG, diagnostic technique global. **L'audit Sphère permettra de répondre aux questions pouvant se poser dans le cadre d'un DTG.**

S'agissant du second point, **nous proposerons désormais en option des prestations complémentaires d'accompagnement de la copropriété** dans ses démarches visant : le choix d'une équipe de maîtrise d'oeuvre, la renégociation du contrat de chauffage, la mise en place d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE), la bonification de Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), l'obtention du label Effinergie BBC-Rénovation, l'assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dans la mise en oeuvre du projet de rénovation énergétique, l'inspection périodique réglementaire (contrôle des installations électriques, de la chaufferie et des systèmes de climatisation).

**Nom du dispositif :** Bilan Energétique Simplifié

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :** Association des responsables de copropriété

**Site internet :**

<http://www.unarc.asso.fr/librairie/les-eco-bilans-en-copropriete>



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France entière

**Date de création :** 2008

**Public visé :** copropriétaires, conseil syndical, syndic

## Description de l'outil

Le BES est un outil d'évaluation de la performance énergétique d'une copropriété. À partir d'une évaluation de la consommation énergétique de l'immeuble – c'est à dire les consommations concernant le chauffage collectif et l'eau chaude collective – le BES va calculer des indices de performance énergétique. Ces indices de performance énergétique vous permettront de vous situer par rapport à la performance des autres immeubles, et de comparer les saisons de chauffe entre elles.

Lorsque vous aurez réalisé le bilan énergétique simplifié de votre immeuble, vous serez en mesure de répondre aux questions suivantes :

- Combien il est consommé aujourd'hui de kWh (ou équivalents) par mètre carré par an chauffé dans votre immeuble.
- Quelles étaient les consommations il y a 2, 3, 4 ou 5 ans.
- Si ces consommations sont « normales » ou « anormales », étant données les caractéristiques de votre immeuble.
- Quelles économies vous pourriez réaliser simplement.

Ainsi, vous aurez les informations nécessaires pour savoir OÙ vous en êtes et OÙ vous pouvez aller.

Le BES va permettre de :

- vous aider à découvrir pas à pas et simplement un domaine un peu complexe mais essentiel : celui de la production de chauffage et d'eau chaude, ceci sans rentrer dans la complexité et la diversité de TOUS les types d'installations ;
- vous donner ainsi les notions de bases et les connaissances qui vont vous permettre très vite d'instaurer un dialogue fructueux et efficace avec le chauffagiste d'une part puis avec les techniciens qui vont venir vous aider à répondre à vos questions et à améliorer durablement et en profondeur les performances thermiques de votre copropriété.



**Nom du dispositif :** Bilan Initial de Copropriété

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
Association des responsables de copropriété,  
Planète Copropriété

**Site internet :**

<http://www.unarc.asso.fr/librairie/le-bic-le-bilan-initial-de-copropriete>



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France entière

**Date de création :** 2012

**Public visé :** conseil syndical, copropriétaires, syndic

## Description de l'outil

Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) constitue la première étape incontournable avant d'engager un audit.

Le Bilan initial de copropriété (BIC) est un outil qui permet :

- d'avoir une vue d'ensemble de la copropriété, et d'en diagnostiquer les faiblesses et les forces ;
- d'établir un plan d'action pour « mettre à niveau » la copropriété ;
- de mobiliser le conseil syndical et le syndic.

Le BIC va permettre de lancer l'audit et de l'accompagner jusqu'au bout, en faisant tout pour que cet audit débouche sur des travaux nécessaires, maîtrisés, adaptés, contrôlés.

Le conseil syndical recense les informations nécessaires à la réalisation d'un premier état des lieux de la situation de la copropriété, aussi bien du point de vue de la gestion, de son fonctionnement, de ses équilibres financiers, que du point de vue technique et de ses besoins de travaux. C'est ce qu'on appelle le Bilan Initial de Copropriété. Ces informations sont recensées dans un questionnaire téléchargeable sur le site de l'ARC.

Elles seront ensuite analysées par un accompagnateur compétent adhérent à Planète Copropriété.

Cette analyse du premier état des lieux permettra d'orienter la copropriété vers des actions de renforcement du fonctionnement de la copropriété si besoin (action de « mise à niveau ») ou directement vers la constitution d'un dossier d'appel d'offres pour un audit.





**Nom du dispositif :** CoachCopro®

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
Agence Parisienne du Climat

**Site internet :** CoachCopro.com

**Contact**

Nom / Prénom : Thomas Payen

E-mail : thomas.payen@apc-paris.com

Téléphone : 01 58 51 90 37



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** en avril 2014, Paris, Est ensemble, Vincennes, Grand Paris Seine Ouest.  
Extension prévue à d'autres territoires français en 2014

**Date de création :** 15/10/13

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

Opérateurs amélioration habitat

## Description de l'outil



Conçu par l'Agence Parisienne du Climat (APC) et développée en partenariat avec la Mairie de Paris, la Direction régionale Ile-de-France de l'ADEME - qui finance le projet pour moitié -, Nexity et Ericsson, cette plateforme web gratuite et indépendante est dédiée aux copropriétaires pour les aider dans leurs travaux d'économies d'énergie. Elle est également destinée à l'ensemble des acteurs intervenants de la copropriété qui peuvent y trouver un centre de ressources et une plateforme d'accompagnement opérationnel pour conduire un projet de rénovation.

Son objectif ? Simplifier la rénovation énergétique des immeubles, par un accompagnement personnalisé, à travers les trois grandes étapes du projet : préparation, audit et travaux.

Mais l'enjeu de la copropriété, « c'est de clarifier et de permettre de passer du projet à l'action » insiste Anne Ged, directrice de l'Agence Parisienne du Climat. Le CoachCopro® c'est en effet un levier d'actions pour accompagner les citoyens au passage à l'acte et au sein de la copropriété "anticiper les normes et réglementations, anticiper l'augmentation du prix de l'énergie ; travailler

en mode projet, collectivement, avec tous les acteurs particuliers et professionnels qui gravitent autour du projet de rénovation et contribuer à retrouver la confiance».

Le CoachCopro® propose donc un parcours personnalisé pour conduire pas à pas son projet de rénovation énergétique, un tableau de bord commun à tous les copropriétaires de l'immeuble qui peut être partagé avec les professionnels dont se sont entourés les conseils syndicaux, le suivi et l'archivage des consommations, mais également la suggestion d'aides financières adaptées ainsi que l'assistance d'un conseiller Info-Energie Climat de l'APC en cas de besoin.

Le CoachCopro® est composé de :

- une **interface web sécurisée et accessible** des copropriétaires, conseils syndicaux, copropriétaire référent CoachCopro®, syndicats, opérateurs OPAH et ce, en interaction avec les Conseillers Info-Energie Climat (en gestion back-office). Cette interface comporte un espace de suivi des actions emprises ou à entreprendre pour mener à bien son projet, sous forme de tableau de bord. Cet usage répond à un vrai besoin tant des copropriétaires, des Conseillers Info Energie Climat, des syndicats, des partenaires professionnels.
- une **panoplie organisée d'outils** d'aide à la décision (techniques, méthodologiques, réglementaires, financiers ou éco-bilans simplifiés, exemples d'opérations, témoignages) utiles à chaque étape du projet de rénovation et modulables selon en fonction du degré d'autonomie de la copropriété dans son projet.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Actuellement, déjà 315 copropriétaires ont ouvert un compte pour leur copropriété.

- **Un déploiement métropolitain puis national prévu pour 2014**

Depuis fin 2013, cet accompagnement est proposé aux copropriétés et aux syndicats de Paris. Deux autres agences locales de l'énergie, MVE (Est parisien) et GPSO Énergie (Grand Paris Seine Ouest) assurent également la mise en place de la plateforme sur leur territoire.

Cet accompagnement a vocation à s'étendre à d'autres territoires en France courant 2014.

- **Un appui à la future plateforme locale de la rénovation énergétique en copro**

Venant en appui du PRIS, la plateforme CoachCopro® a vocation à être le support de la future plateforme locale de la rénovation énergétique en copropriété sur la Métropole du Grand Paris présentée par la Ville de Paris et l'APC avec les agences de Plaine Commune et MVE.

**Nom du dispositif :** Conf' Copro

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
ALEC MVE

**Site internet :** <http://www.agence-mve.org/>

**Contact**

E-mail : [copro@agence-mve.org](mailto:copro@agence-mve.org)

Téléphone : 01 42 87 13 55



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Les Conf' Copro sont organisées dans les villes adhérentes de l'agence mais ouvertes à toutes les copropriétés/professionnels, quelle que soit leur provenance géographique.

**Date de création :** mars 2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Les Conf' Copro sont un des piliers de l'action de l'ALEC MVE à destination des copropriétés. D'une durée d'une heure trente à deux heures, parfois précédées et/ou suivies d'un temps d'échange plus convivial/informel, les Conf' Copro constituent un premier niveau d'information à destination des copropriétaires, conseils syndicaux et syndics.

Après un rappel du contexte énergétique et réglementaire, l'objet des Conf' Copro est de présenter les différentes étapes d'un projet de rénovation (préparation, audit, travaux) en détaillant les points de vigilance, le jeu d'acteurs (bureaux d'études, maître d'œuvre, entreprises mais aussi accompagnateurs) et le rôle de chacun.

Des premières pistes d'amélioration sont également données aux copropriétaires pour faire baisser leur facture énergétique, ainsi qu'une information sur les financements existants pour les travaux. Le conseiller répond également aux questions que se posent les copropriétaires.

Ce premier contact permet aux copropriétés d'identifier des lieux/personnes ressources qu'elles peuvent mobiliser lorsqu'elles s'engagent dans un projet de rénovation. L'agence peut alors leur proposer, si elles se trouvent sur son territoire de compétence, un accompagnement personnalisé plus poussé tout au long de leur projet.

En parallèle, l'ALEC MVE a développé un guide, **Les étapes clés de la rénovation en copropriétés**, qui reprend les 3 grandes phases d'un projet de rénovation (préparation / état des lieux, audit et travaux). Ce guide s'attache à détailler les différentes sous-étapes en précisant, à chaque fois, les points de vigilance, les quelques questions à se poser ainsi que les contacts utiles.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Depuis leur mise en place, début 2012, l'ALEc MVE a animé 15 Conf' Copro, touchant plus de 200 copropriétaires et acteurs de la copropriété, soit un équivalent de 80 copropriétés.

Suite à ces conférences, une quinzaine de copropriétés sont revenues vers l'Agence pour être accompagnées dans leur processus de rénovation.

L'objectif aujourd'hui est d'augmenter le nombre de copropriétés qui passent à l'acte suite à ces conférences et de les faire rentrer dans un processus d'accompagnement plus personnalisé en fonction de leurs besoins.

Le guide, outre une diffusion numérique, est également distribué en version papier à l'occasion des Conf'Copro et lors des manifestations territoriales (salons nationaux de la copropriété, événements locaux, ...). Il fait actuellement l'objet d'une adaptation pour une diffusion auprès d'autres territoires et structures accompagnatrices de copropriétés (ALEC, EIE, CAUE, UNARC, Collectivités locales, ...).

**Nom du dispositif :**

Connaissance des copropriétés en Haute-Normandie

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

DREAL HN, DDTM 27 et DDTM 76

**Site internet :** <http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

**Contact**

Nom / Prénom : Hermange Lionel

E-mail : [lionel.hermange@developpement-durable.gouv.fr](mailto:lionel.hermange@developpement-durable.gouv.fr)

Téléphone : 02 35 58 53 04

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Région Haute Normandie

**Date de création :** Janvier 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Cet outil réalisé en régie avec les données issues des données fiscales, «Mise à Jour des Informations Cadastrales» (MAJIC 2011) vise à connaître de façon exhaustive le parc en copropriétés verticales de plus de 10 logements: leur localisation, leurs caractéristiques structurelles, qui sont les copropriétaires, les occupants de ces ensembles immobiliers et permet de classer, à l'aide d'indicateurs restreints, les copropriétés selon leur degré de fragilité.

L'outil permet d'extraire des fiches individuelles de copropriétés (pdf et modifiable) avec des fiches « référents » région, département, les EPCI, communes, pour une utilisation locale DDTM ou si besoin partenaires.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

La démarche de la DREAL HN a été de permettre de créer un outil d'identification et de qualification de près de 8 873 copropriétés et de 127 934 logements.

Cependant, la pertinence de cette étude est liée à son fonctionnement pérenne et à son actualisation.

En effet, cette étude ne prend pas en compte les processus à l'œuvre, les évolutions. La démarche d'actualisation doit permettre de saisir ces processus de fragilisation voire de déqualification ou au contraire les dynamiques de redressement.

L'actualisation des données issues des fichiers fiscaux (tous les deux ans), devra permettre :

- d'enrichir la base avec les nouvelles copropriétés issues soit de la mise en vente de bâtiments existant soit de la construction neuve,
- de souligner certaines évolutions de la copropriété et notamment: le taux de mutation, la durée moyenne de propriété, le taux de personnes morales propriétaires,
- de suivre l'évolution des indicateurs mutation, le niveau de confort, l'exonération de la TH de chaque copropriété,
- de créer de nouveaux indicateurs relatifs aux évolutions du pourcentage de personnes morales copropriétaires, des statuts d'occupation.

La valorisation des résultats de l'étude doit permettre:

- pour les communes et les EPCI de préciser les fragilités sur leur territoire mais également d'initier une réflexion partagée sur la qualification et la hiérarchisation des enjeux sur le parc en copropriété,
- pour les DDTM, de confirmer ou d'infirmer les résultats de l'étude, de préciser la hiérarchisation des fragilités sur le département et de suivre l'identification des enjeux par les acteurs des politiques locales de l'habitat.

Un des objectifs de l'étude des copropriétés est de favoriser la mobilisation des acteurs locaux sur les problématiques de l'habitat privé en copropriété.

**Nom du dispositif :** CONSTRUCTION21

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
construction21 France et Planète Copropriété

**Site internet :** Construction21

**Contact**

Nom / Prénom : PAPPE Véronique

E-mail : veronique.pappe@construction21.fr

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France

**Date de création :** mars 2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez  
Entreprises

## Description de l'outil

**Communauté en ligne « Rénovation énergétique des copropriétés » :** lieu d'échange ouvert et gratuit sur lequel les professionnels peuvent s'informer sur les retours d'expérience et informations liées à la rénovation des copropriétés.

<http://www.construction21.eu/france/community/pg/groups/697/>

**Communauté en ligne « Livre Blanc sur la rénovation énergétique en copropriété » :** support collaboratif du groupe de travail de l'agence parisienne du climat menant une réflexion collective visant à «élaborer un Livre Blanc sur la rénovation énergétique en copropriété. »

<http://www.construction21.eu/france/community/pg/groups/11564>

**Informations :** Etudes, retours d'expériences, actualité, évènements, liens web liés au sujet.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Une centaine de professionnels inscrits sur chaque communauté. En prévision, une communication sur le sujet en avril 2014 invitant l'ensemble des professionnels inscrits sur Construction21 France à la rejoindre. La communauté « « Rénovation énergétique des copropriétés » pourrait également accueillir tous les documents présentés lors de la journée d'échange du Plan bâtiment durable du 23 avril , pour en élargir la diffusion.





**Nom du dispositif :**

Contrat de performance Energétique

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

Syndicat des Copropriétaires

**Contact :** EPAMSA

Nom / Prénom : Hélène REY

E-mail : h.rey@epamsa.fr

Téléphone : 01.39.29.24.92

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Copropriétés du Val Fourré à Mantes-la-Jolie

**Public visé :**

Copropriétaires

## Description de l'outil

Le Contrat de Performance Energétique (CPE), bien connu des collectivités et des bailleurs, est un outil intéressant car il offre une garantie de résultats, qui sécurise l'investissement des copropriétaires particulièrement important lorsqu'il s'agit de réhabilitation thermique.

Le maître d'ouvrage (syndicat des copropriétaires) sollicite un ou plusieurs Groupement(s) d'entreprises capables de proposer une solution technique d'interventions sur le bâti et les systèmes afin d'atteindre un objectif fixé par le maître d'ouvrage, et surtout de garantir les résultats de la solution qu'il défend.

**Avantage du dispositif :**

Le CPE permet d'assurer à minima la diminution de la facture énergétique de la copropriété à hauteur de l'objectif qu'elle a imposé au Groupement. Si les travaux réalisés ne permettaient pas d'atteindre l'objectif contractuel, le Groupement prend en charge le surcoût de la sur-consommation, à contrario les bénéfices réalisés en cas de surperformance des installations de chauffage seraient partagés. En cela ce dispositif présente un réel intérêt pour la rénovation énergétique des copropriétés.

Précision : L'EPAMSA a agi en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage. La CAMY (Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines) est partenaire du projet ainsi qu'Urbanis, opérateur de l'OPAH qui est en charge du montage financier.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

2012 : consultation sous forme de dialogue compétitif (entre janvier et juin)

- 3 copropriétés du Val Fourré ont lancé une consultation
- 2 groupements d'entreprise (Patrimoine 2020 composé de filiales du groupe Bouygues, et Eiffage/Dalkia qui se sont ponctuellement associés) ont répondu et proposé des programmes travaux avec garantie de résultat pour un objectif de consommation dépassant la commande initiale (de 150kWh/m<sup>2</sup>/an).

Les projets prévoient également un volet accompagnement pour inciter à aller plus loin dans les économies de charge (sensibilisation à la consommation en eau et eau chaude sanitaire) et dans l'utilisation des nouveaux équipements installés (ventilation, menuiseries etc.)

Fin 2012 : vote du projet travaux en assemblée générale (vote dit « de principe »)

2013-2014 : montage du plan de financement

Le cabinet Urbanis opérateur de l'OPAH Copropriété Dégradées a sollicité des financements publics, et le projet est en attente de vote définitif par les copropriétaires dès qu'une solution pour le préfinancement des subventions publiques sera identifiée.

**Nom du dispositif** : Site Internet  
Coproprieterre.org

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif** :  
ARC, Planète Copropriété, CLER

**Site internet** :  
<http://www.coproprieterre.org/>

**Contact**  
Nom / Prénom : Péresse Alexia  
E-mail : [alexia.pecresse@unarc.asso.fr](mailto:alexia.pecresse@unarc.asso.fr)  
Téléphone : 06 66 53 62 38

**Coproprieterre.org**

*Tout pour rénover sa copropriété*

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné** : France entière

**Date de création** : 2013

**Public visé** : conseillers Info Énergies, responsables de copropriété.

## Description de l'outil

Il est apparu important de créer un site commun consacré à la rénovation énergétique en copropriété entre le CLER (réseau pour la transition énergétique), une association des acteurs de la rénovation énergétique en copropriété (Planète Copropriété) et une association de conseils syndicaux et syndicats bénévoles (l'ARC). Le site [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org) a donc été créé.

Il se fixe pour objectifs :

D'abord présenter une démarche complète et efficace assortie des diverses méthodes associées pour mettre en place une dynamique de rénovation énergétique dans les copropriétés et faire aboutir des projets ambitieux.

Ensuite donner aux conseils syndicaux les moyens de mettre en place cette démarche et d'utiliser les méthodes présentées, l'idée étant de mettre à disposition les outils nécessaires.

Un autre objectif est de permettre aux Conseillers InfoEnergies de mieux comprendre les dynamiques d'une copropriété et de savoir comment accompagner le plus efficacement possible les conseils syndicaux et copropriétaires à mettre en place la bonne démarche et l'utilisation des méthodes préconisées.

Enfin ce site pourrait être une démarche pour favoriser le traitement de la précarité énergétique de façon adaptée à la copropriété.

Coproprieterre.org se décline autour de grandes rubriques (ce qu'il faut savoir sur la rénovation énergétique en copropriété, les « clefs » de la copropriété pour les conseillers en économie d'énergie, la démarche et les étapes pour une rénovation réussie en copropriété, etc.).



**Nom du dispositif :** Coprojet

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

ARC, Caisse d'Épargne de Paris, les PACT

**Site internet :** <http://www.coprojet.com/>

**Contact**

Nom / Prénom : Péresse Alexia

E-mail : alexia.pecresse@unarc.asso.fr

Téléphone : 0666536238



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France entière

**Date de création :** 2013

**Public visé :** conseil syndical

## Description de l'outil

Ce site permet aux conseils syndicaux de savoir QUOI faire à TOUS les moments d'un projet de rénovation (énergétique OU non énergétique) du début à la fin et de faire le tour de tous les problèmes :

- juridiques ;
- méthodologiques ;
- techniques ;
- financiers.

Ce site est composé de trois parties :

La première partie : méthodologique et informative, détaille toutes les étapes et astuces pour mener à bien un projet de rénovation (énergétique OU non). On y trouve les outils indispensables à un bon démarrage, des ressources techniques et juridiques, des outils de communication et toutes les informations concernant les aides financières.

La deuxième partie est dédiée à votre copropriété et permet de créer vos « Coprojets » en adaptant la méthodologie « théorique » à votre projet. Vous aurez par exemple la possibilité de mettre tous les documents utiles en lignes, tels que les dossiers de consultation d'entreprises, les devis, les notes d'analyse, etc., et ainsi pourrez travailler efficacement et en toute transparence sur chaque projet que vous souhaitez faire aboutir.

Un calendrier sera également à mettre en place pour ne pas manquer les échéances et ne pas sous-estimer le temps nécessaire à certaines actions.

Des calelottes, permettant de mieux appréhender le financement des « Coprojets » sont également disponibles.



**Nom du dispositif :** Copropriété profil Ré (Cerqual) & COPROréno (Ceelium)

**Organismes porteurs du dispositif :** CERQUAL / CEELIUM

Site internet : <http://www.qualite-logement.org/accueil.html> & [www.ceelium.com](http://www.ceelium.com)

**Contact Cerqual :**

Nom / Prénom : Luc de Rochefort  
E-mail : [l.derochefort@cerqual.fr](mailto:l.derochefort@cerqual.fr)  
Téléphone : 01 42 34 53 24

**Contact Ceelium :**

Nom / Prénom : Jean-Sébastien NOL  
E-mail : [js.nol@ceelium.com](mailto:js.nol@ceelium.com)  
Téléphone : 01 81 80 24 21



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France métropolitaine

**Date de création :** 2014

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description du partenariat

Le partenariat engagé entre Cerqual, organisme certificateur de référence des bâtiments résidentiels, et Ceelium, société de services d'efficacité énergétique, vise les objectifs suivants :

- Faciliter le passage à l'action des copropriétés souhaitant s'engager dans une démarche de rénovation énergétique à travers un accompagnement technique, financier (notamment à travers le dispositif des CEE) et une valorisation des travaux par une certification reconnue ;
- Informer les syndicats et les copropriétaires sur les bénéfices énergétiques et économiques d'une rénovation partielle et globale en ciblant les actions les plus pertinentes et rentables en fonction de l'état initial du bâtiment et des objectifs de la copropriété ;
- Démontrer l'émergence d'une « valeur verte » dans le secteur des copropriétés.

Ce partenariat permet aux copropriétés de s'appuyer sur une triple compétence technique, financière et une garantie de qualité pour évaluer et démontrer la performance énergétique des opérations d'économies d'énergie réalisées.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

### Le contexte

Dans une situation économique souvent contrainte (15% des copropriétés sont en difficulté financière selon l'ANAH) et marquée par l'émergence de nouvelles réglementations exigeantes, les copropriétés passent difficilement à l'action. L'obligation d'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots n'a pas permis de créer une dynamique massive de rénovation et de remise à niveau énergétique du parc, faute de moyens et de compréhension technique des enjeux. La plus-value n'apparaît en effet pas toujours clairement aux yeux des copropriétaires et manque d'un cadre de référence leur permettant de s'assurer des bénéfices escomptés par la rénovation, notamment en termes de valorisation de leur patrimoine. A terme, cette situation difficile devrait empirer, faute d'un accompagnement. Les bâtiments datant des années 1950 à 1980, majoritaires dans le parc existant, seront confrontés à des échéances de travaux structurels et d'isolation importants à financer.

Sur ce constat, le pari engagé par Cerqual et Ceelium est celui de l'émergence progressive d'une « valeur verte » valorisant à terme les copropriétés les plus performantes, à l'instar de la situation constatée dans le secteur tertiaire privé.

### Nos résultats

La démarche de partenariat engagée par Cerqual et Ceelium est récente (2014). En l'absence d'un retour de terrain suffisant à ce stade pour établir des résultats, nous poursuivons notre démarche d'information et de formation des copropriétés pour les accompagner dans le passage à l'action.

Les premiers retours de terrain démontrent toutefois d'ores-et-déjà la pertinence d'une approche transversale d'accompagnement, de la phase de conseil avant travaux jusqu'à la certification.

Pour les copropriétés, les bénéfices attendus sont nombreux :

Un accompagnement en amont des travaux : afin d'identifier les travaux les plus pertinents ou « rémunérateurs » en termes d'aides/apports de financements externes, un accompagnement gratuit est proposé en amont des travaux ;

- Une garantie de qualité de la rénovation: Cerqual certifie l'ensemble de la démarche de rénovation de la copropriété et s'assure ainsi des niveaux de qualité atteints ;
- Une aide au financement : la prime CEE et les autres dispositifs cumulables (éco-PTZ collectif, fonds régionaux, etc.) financent une partie des travaux
- Un interlocuteur unique et expert sur tous les aspects de la rénovation : la copropriété dispose d'un seul interlocuteur pour l'ensemble du projet : conseil technique, certification, financement ;
- Aucune contrepartie : la copropriété est totalement libre dans le choix de son (ses) opérateur(s) de travaux.

Une plateforme informatique dédiée, accessible via internet et sécurisée, permet en outre à chaque copropriété de suivre l'avancement de son projet et facilite l'échange d'informations entre les partenaires.

Notre objectif : accompagner la rénovation de 1 500 logements certifiés en 2014, puis 3 000 les années suivantes.



**Notre approche : allier information et conseil en amont et pendant les travaux, accompagner techniquement et par une ingénierie financière adaptée, certifier par un organisme indépendant les travaux de rénovation énergétique.**

### **Nos évolutions**

Le partenariat Cerqual/Ceelium vise, à moyen terme, à intégrer de nouveaux acteurs partenaires. La contrainte budgétaire constitue aujourd'hui le principal frein identifié au lancement de rénovations énergétiques par de nombreuses copropriétés. Afin de dépasser ce constat, Cerqual et Ceelium travaillent à l'intégration d'une ingénierie financière structurée pouvant associer à terme des investisseurs institutionnels et des opérateurs de financement de projets, dans la logique de proposer des solutions de financement innovantes (recherche de financements, solutions de tiers-financement). Des premiers contacts ont été engagés dans ce sens par les deux partenaires.



**Nom du dispositif :** Copro Actif

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :** le Grand Nancy – **Opérateurs :** SPL Grand Nancy Habitat et ALE du Grand Nancy

**Contact**

Nom / Prénom : Nelly Mongeois (Grand Nancy) – Christelle Mariani (SPL GNH)

E-mail :

[grandnancyhabitat.mariani@orange.fr](mailto:grandnancyhabitat.mariani@orange.fr)

Téléphone : 03.83.37.20.24



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Les 20 communes du Grand Nancy

**Date de création :** Octobre 2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

## Description de l'outil

Le Grand Nancy a mis au point un dispositif expérimental à destination des copropriétés volontaires souhaitant s'engager dans une réflexion de rénovation globale de leur immeuble.

Il se concrétise par la mise à disposition d'une ingénierie technique et sociale comme aide à la décision. Celle-ci est représentée par la SPL GNH en charge du dispositif et l'ALE du Grand Nancy pour les aspects thermiques.

Le but de ce dispositif est :

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

La démarche Copro-Actif est un engagement réciproque entre le Grand Nancy, le conseil syndical et le syndic, entériné par la signature d'une charte.

- Etre Copro-Actif c'est mener une réflexion concertée et globale de rénovation de sa copropriété.
- favoriser la communication entre les copropriétaires ;
- s'investir dans la réalisation d'un état des lieux global et la définition des besoins de la copropriété;
- faire voter un plan pluriannuel visant une réhabilitation globale à minima « BBC rénovation »

Le rôle de « facilitateur » des opérateurs, SPL GNH et ALE se déroule notamment lors des étapes suivantes :

- Sensibilisation à l'approche globale du projet liée aux enjeux de l'habitat de demain ; surtout concernant les économies d'énergie et l'accessibilité liée au vieillissement de la population.
- Aide à l'établissement d'un état des lieux global permettant de repérer les principales problématiques de l'immeuble.

Les opérateurs apportent ainsi leur avis dans les domaines dont ils sont spécialistes : thermique pour l'ALE et pour la SPL Grand Nancy Habitat, accessibilité aux PMR, mises aux normes (sécurité, incendie ...), pathologies du bâti ou encore les possibilités d'évolution au regard des

divers réglementations... De plus la SPL GNH traite la thématique « sociale » par le biais d'un questionnaire individuel qui permet de connaître le statut, la situation familiale et les capacités financières des ménages propriétaires.

- Aide au lancement d'une consultation: choix d'une équipe comportant au minimum un maître d'œuvre et un bureau d'étude thermique pour la réalisation d'un audit global de la copropriété. Cahier des charges discuté, adapté aux besoins ; audition des équipes...
- Aide à la vulgarisation des résultats d'audits
- Organisation de groupes de travail, préparation de réunions pour fédérer les copropriétaires autour de l'élaboration de leur programme de travaux.  
Dans ce cadre les opérateurs apportent leurs compétences d'expert.
- Aide au vote d'un plan pluriannuel de travaux et d'un fond travaux si nécessaire.
- Accompagnement individuel des copropriétaires en les renseignant au cas par cas sur les aides, prêts... mobilisables dans le cadre des travaux de rénovation.
- D'autres dispositifs proposés par la Collectivité comme les programmes ANAH ou les CEE peuvent être mobilisés.
- Préparation des Assemblées Générales.

Le dispositif distingue certaines copropriétés qui présentent des particularités nécessitant un accompagnement plus poussé par l'enjeu qu'elles représentent. Il peut s'agir de copropriétés avec plusieurs syndicats, de copropriétés comportant à la fois de l'habitat, des bureaux, des commerces... Ces copropriétés considérées comme « complexes » peuvent soulever des problématiques urbanistiques, et la démarche permet de les inscrire dans une approche de projet élargi.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Le dispositif est expérimental et prévu pour 5 ans.

Il a pour ambition :

- **D'acquérir une meilleure connaissance des problématiques** des copropriétés sur le territoire du Grand Nancy
- de **créer, par l'exemple une dynamique** de rénovation de qualité des copropriétés sur le territoire du Grand Nancy.
- **De tester une méthodologie qui permette d'anticiper les conséquences négatives possibles de la rénovation des copropriétés** : En proposant une méthodologie qui permette une planification des travaux adaptés aux capacités des copropriétaires afin que la rénovation des copropriétés ne génère pas des situations de difficultés financières.

Il serait intéressant d'adjoindre à ce dispositif un observatoire des copropriétés.

Actuellement, le dispositif a été présenté aux conseils syndicaux d'une trentaine de copropriétés volontaires. 13 copropriétés se sont engagées par la signature de la charte.

Les profils des copropriétés signataires sont variés :

- de 8 copropriétaires à plus de 400.
- Majoritairement des copropriétés construites avant 1974.
- En milieu urbain dense ou paysager.
- Une copropriété issue de vente HLM.
- Une copropriété complexe par sa composition (5 syndicats regroupant commerces, bureaux et 4 tours d'habitation).
- Une copropriété complexe comportant 97% de bailleurs.

La démarche est appuyée sur les contraintes administratives de la copropriété (votes en Assemblée Générale particulièrement). Ainsi on peut estimer la durée d'accompagnement d'une copropriété jusqu'au vote d'un plan de travaux à 2 ans au minimum.

La copropriété la plus avancée vote son plan pluriannuel de travaux et la mission d'architecte pour le réaliser en AG en juin prochain. Cette copropriété est lauréate du concours Prebat de l'Ademe et est financée dans le cadre de l'appel à projet « OCRE » du Conseil Régional pour un projet de niveau BBC rénovation.

**Nom du dispositif :** CORE

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
MANA et ALEC du Pays de Rennes

**Site internet :** [www.alec-rennes.org](http://www.alec-rennes.org)

**Contact**

Nom / Prénom : DESBOIS Ange-Marie

E-mail : [ange-marie.desbois@alec-rennes.org](mailto:ange-marie.desbois@alec-rennes.org)

# CORE

**Copropriétés à Rennes**

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Ville de Rennes

**Date de création :** 2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

En 2011, le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) et L'ANAH (Agence Nationale de l'habitat) ont lancé un programme de recherche-action autour de la question de l'amélioration énergétique en copropriétés. Selon les termes du cahier des charges, « la recherche-action » a consisté à créer de la connaissance et à accompagner des démarches d'amélioration à composante énergétique de copropriétés engagées en vraie grandeur afin d'identifier ou d'aider à mettre au point les méthodes, les outils et les solutions reproductibles auprès du plus grand nombre de copropriétés. L'objectif est de permettre de faciliter l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation avec un volet énergétique.

Mana (bureau d'études et de conseil sociologiques), l'ALEC du Pays de Rennes et l'ARMEC (Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Energie dans les Copropriétés) se sont associés pour proposer un projet de recherche-action centrée sur 3 copropriétés rennaises construites avant 1975 (1968-1975). L'équipe a associé des compétences et des profils multiples (experts copropriétés, thermiciens, conseils syndicaux, animateurs de réseau, sociologues...) qui disposent d'une parfaite connaissance des enjeux locaux. Le rapport final de ce programme est téléchargeable sur les sites de ces trois entités.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Cette étude nous a conduit à rechercher les causes de l'acceptation ou du refus d'un projet d'amélioration énergétique en copropriété, non pas en interrogeant les agents, les comportements, les facteurs psychologiques, mais en questionnant la dynamique de l'action collective. C'est dans ce processus même que se situent les facteurs de réussite ou d'échec d'un projet. C'est ainsi largement en amont du projet que se fabriquent les conditions de son acceptation.

La copropriété n'est pas simplement une réalité juridique et technique. C'est aussi une réalité socio-technique. La dimension « sociale » ou socio-politique et la dimension technique sont étroitement imbriquées. La technique (un système de chauffage, un réseau d'eau chaude sanitaire, un ascenseur...) fait tenir ensemble des collectifs d'individus. Elle crée des formes de solidarité particulières. Le technique et le socio-politique sont ainsi indissociables car ils s'entrelacent comme les brins d'une molécule d'ADN. Le socio-politique n'est donc pas une réalité extérieure à la technique, il est présent dans chacun des choix techniques. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation sont par nature conflictuels car ils défont les compromis et les assemblages socio-techniques passés pour imaginer de nouvelles compositions.

Sans vouloir trouver des recettes, il semble pourtant qu'il existe un certain nombre de règles à respecter pour donner une chance à un projet d'amélioration énergétique en copropriétés.

En premier lieu il convient de créer les conditions d'un climat de confiance. La copropriété se nourrit d'un idéal de démocratie participative. Les copropriétaires ne doivent pas avoir le sentiment d'être dépossédés de leurs prérogatives. Ils doivent au contraire pouvoir exercer pleinement leur souveraineté (soulignons toutefois que l'exercice de cette souveraineté, compte tenu du formalisme du processus de décision, est très relatif). Le volontarisme d'un leader énergétique trop dynamique peut venir heurter la sensibilité des copropriétaires.

L'annonce d'un projet est suivie d'une période de vive émotion durant laquelle les rumeurs les plus folles peuvent circuler. Le leader énergétique (généralement propriétaire occupant) est en première ligne. Pour faire face à ce trop plein d'émotion, il convient de mettre en place des espaces de discussion et une méthodologie de conduite de projet. La finalité de ces espaces n'est pas de convaincre les copropriétaires de la pertinence d'un projet en argumentant, chiffres à l'appui, sur son bien-fondé, mais de leur permettre de s'approprier le projet, c'est-à-dire de se projeter vers un futur commun différent.

Le leader énergétique est ainsi un animateur dont le rôle est de permettre la mise en place de ce processus. Mais le succès d'une telle démarche repose aussi sur la capacité du leader énergétique à structurer le conseil syndical. Nous l'avons vu, le modèle politique du conseil syndical peut nuire à la conduite d'un projet. Un conseil syndical qui ne serait qu'une confédération de cage d'escalier se heurtera aux intérêts partisans de chacun de ses représentants.

Il est important de rappeler le rôle central des acteurs locaux. Ces acteurs investis sur la question constituent des ressources pour les leaders énergétiques qui progressivement structurent leur démarche. Ces acteurs permettent par ailleurs aux leaders énergétiques de sortir du tête-à-tête avec les copropriétaires pour prendre la distance nécessaire à l'élaboration d'un projet.

Les supports d'information et les supports cognitifs que nous avons jugés nécessaires pour convaincre les copropriétaires et emporter la décision ne nous semblent pas être l'outil indispensable que nous avons imaginé. La décision ne relève pas d'abord d'un choix rationnel (au sens de la théorie utilitariste) mais d'une capacité à faire tenir ensemble des propriétaires aux intérêts, aux aspirations, aux trajectoires différents. Le leader énergétique par la confiance qu'il inspire et par la légitimité qu'il a pu acquérir en interne et en externe constitue ce pivot autour duquel s'agrègent des intérêts, aspirations, trajectoires différents.

**Nom du dispositif :** Dispositif d'accompagnement des copropriétés dans une démarche de rénovation énergétique

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :** Nantes Métropole en partenariat avec l'ADEME

Site internet : [www.nantesmetropole.fr/copros](http://www.nantesmetropole.fr/copros)

**Contact :**

Nom : LEFEBVRE Jonathan

E-mail : [jonathan.lefebvre@nantesmetropole.fr](mailto:jonathan.lefebvre@nantesmetropole.fr)

Téléphone : 02 40 99 62 64



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Communauté urbaine de Nantes Métropole

**Date de création :** 2011

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Nantes Métropole a mis en place un dispositif d'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique. Ce dispositif d'abord expérimental et mené avec l'appui d'un opérateur habitat sur un nombre limité de copropriétés a permis de former 6 agents de la collectivité, les conseillers climat (CC), qui poursuivent et amplifient aujourd'hui l'accompagnement.

Le dispositif mise d'abord sur l'accompagnement des conseils syndicaux des copropriétés qui ont besoin d'être informés et rassurés par un tiers de confiance pour s'engager dans des travaux de rénovation énergétique. Il vient en complément du travail des syndicats, des bureaux d'étude et des maîtres d'œuvre mais sans s'y substituer.

L'accompagnement s'adresse en priorité aux copropriétés de plus de 20 logements construites entre 1945 et 1985, ayant au moins un poste de gros travaux d'économie d'énergie ou un ravalement envisagé à court ou moyen terme et dont au moins l'un des membres du conseil syndical est motivé.

Lorsqu'une copropriété rentre dans ces critères, le CC va aider le conseil syndical à consulter des bureaux d'étude, à exploiter les résultats de l'audit puis à convaincre les autres copropriétaires de s'engager dans des travaux de rénovation énergétique. Le CC va ainsi, en s'appuyant sur le conseil syndical, à la fois expliquer l'intérêt d'engager des travaux (confort, baisse des charges, valorisation du patrimoine, relocation plus facile, ...), estimer et détailler les aides financières disponibles selon les scénarios et les types de ménages et apporter au conseil syndical les éléments méthodologiques nécessaires pour mener à bien le projet dans la durée.

L'accompagnement du conseiller climat, qui permet de relativiser le montant des travaux au vu des aides, notamment pour les plus modestes, permet généralement de poursuivre l'étude de

scénarios plus ambitieux que le scénario minimal souvent préféré en première approche pour minimiser les coûts.

Les principales difficultés rencontrées sont d'une part le temps important nécessaire à cet accompagnement (actuellement évalué à au moins 15 à 20 jours par copro), ce qui limite le nombre de copropriétés qui peuvent être accompagnées, et d'autre part la complexité des dispositifs d'aides. Ces dispositifs sont nombreux, avec chacun des conditions d'attribution différentes et évoluent souvent entre le début de l'étude d'un projet en copropriété et sa réalisation. De plus, l'accès au financement et notamment à l'éco-PTZ individuel reste compliqué même si l'éco-prêt à taux zéro collectif devrait faciliter ce dernier point lorsqu'il sera opérationnel.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

35 copropriétés accompagnées fin 2013 qui représente 3 300 logements

- 2 copropriétés en phase travaux (BBC réno)
- 7 copropriétés en phase de maîtrise d'œuvre
- 23 copropriétés en phase audit
- 3 copropriétés qui ont abandonnées

Un bilan est actuellement en cours pour identifier les évolutions nécessaires pour poursuivre la montée en puissance du dispositif et parvenir à accompagner la rénovation de 1 800 logements en copropriétés par an.



**Nom du dispositif :**

Dispositif d'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés en région Centre

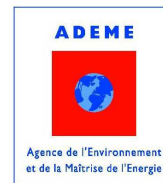
**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

ADEME / REGION CENTRE / Réseau Espace Info Energie

**Contact**

Nom / Prénom : William PALIS  
E-mail : William.PALIS@regioncentre.fr  
Téléphone : 02.38.70.30.80

Nom / Prénom : Romuald CAUMONT  
E-mail : caumont.adil45@infoenergie-centre.org  
Téléphone : 02.38.62.47.07



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** REGION CENTRE

**Date de création :** 2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Dans bon nombre de copropriétés, on constate souvent un défaut de performance énergétique, qui se traduit souvent par un montant de charges élevé. Pour autant, les décisions s'avèrent difficiles à prendre pour remédier efficacement aux situations présentes.

La Région Centre (dans le cadre du CPER) a financé environ 60 audits durant les 3 dernières années représentant 7300 logements (5% des copropriétés en Région Centre).

Fin 2011, début 2012 l'ADEME et la REGION CENTRE en association avec le réseau des Espaces Info Energie ont engagé une réflexion suite à la parution du décret 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.

L'ADEME et la REGION CENTRE, ont souhaité continuer à soutenir ces études en imposant deux conditions :

- Une convention d'accompagnement entre la copropriété et l'EIE du département,
- Respect d'un cahier des charges ADEME/Région dont les scénarios doivent s'approcher du niveau BBC rénovation ou compatible facteur 4

L'idée sous-jacente est d'éviter d'avoir des audits « alibi ».

La Région Centre et l'ADEME ont donc décidé de soutenir les actions visant à favoriser l'amélioration de la performance énergétique dans les copropriétés, par un accompagnement et une aide aux audits énergétiques.

Cet audit énergétique doit permettre à tout maître d'ouvrage d'être éclairé dans ses choix et ainsi de pouvoir passer à l'action par le vote de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les travaux préconisés doivent être chiffrés, hiérarchisés et adaptés à la copropriété concernée. Afin de garantir une appropriation de l'audit énergétique une prise en compte des recommandations de travaux qui en découlent, le réseau des Espaces Info Energie (EIE), la Région Centre et l'ADEME proposent un accompagnement des copropriétés par l'EIE du département sur lequel est située la copropriété.

L'EIE accompagne donc les instances de la copropriété de la phase de réalisation de l'audit jusqu'à la prise de décision des travaux, s'il y a lieu.

Le conseiller intervient donc à différents niveaux d'accompagnement en fonction du niveau de réflexion de la copropriété ou d'avancement du projet : phase sensibilisation, phase audit, phase travaux.

### **En phase sensibilisation :**

La mobilisation des syndicats est indispensable. Favoriser les échanges avec le conseil syndical et le syndic.

Propositions faites en fonction du projet : thermocopro, réalisation d'un audit, présentation de l'accompagnement possible...

### **Phase audit :**

En amont de la phase audit :

- une convention d'accompagnement est signée entre l'EIE et les instances de la copropriété
- le bureau d'études sélectionné s'engage à respecter le cahier des charges ADEME/REGION CENTRE

### ***Périmètre de l'accompagnement :***

L'EIE apporte son expertise aux instances de la copropriété sur les volets suivants du projet :

- La sensibilisation des instances de la copropriété et notamment les représentants du conseil syndical, aux enjeux de la rénovation énergétique et plus particulièrement de leur bâtiment
- Leur accompagnement dans le cadre de la consultation des bureaux d'études susceptibles de réaliser l'audit énergétique,
- L'instruction du dossier de demande de subvention de la Région,
- L'analyse des résultats de l'audit énergétique et aide à l'interprétation,
- La participation à la restitution des résultats en apportant la pédagogie adaptée et en exposant les dispositifs financiers existants,
- Les conseils objectifs préalables sur des scénarii de travaux ou d'autres solutions d'amélioration énergétique,
- L'accompagnement lors de la consultation des entreprises et de l'équipe de maîtrise d'oeuvre (s'il y a lieu)

### **Phase travaux : Aide à la décision**

Analyse des travaux envisagés : vérification des performances requises, bouquet de travaux, gain énergétique...

Présentation des dispositifs financiers mobilisables : conditions, montants...

- Au conseil syndical et au syndic (premier temps)
- À l'ensemble des copropriétaires (second temps) en assemblée générale ou réunion d'information.
- Courrier éventuel (volonté et accord du syndic et conseil syndical) envoyé à tous les copropriétaires permettant d'établir un plan de financement personnalisé (avant vote des travaux)
- Entretiens individuels avec un conseiller pour les copropriétaires qui le souhaitent (avant vote des travaux et après vote des travaux)

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

### Bilan régional :

- Près d'une centaine de copropriétés accompagnées
- Près d'une vingtaine de syndicats professionnels mobilisés et sensibilisés ; très grande satisfaction des syndicats vis-à-vis du dispositif
- Près d'une dizaine de copropriétés ont engagé des travaux de rénovation énergétique : ITE, isolation des toitures terrasses, isolation des planchers bas, remplacement de chaudière... + travaux individuels (fenêtres)
- 2 copropriétés ont été orientées vers l'Appel à projets "Efficacité Energétique dans les Bâtiments" (AAP PREBAT)

### Evolution prévues :

- Réécriture du cahier des charges afin :
  - d'y intégrer les modalités de l'arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique.
  - D'y intégrer la convention d'accompagnement

Travail partenarial avec l'action collective des bureaux d'études en région centre pour faciliter l'appropriation du cahier des charges par les BE et définir au mieux les modalités organisationnelles de la démarche

- Réunions de présentation du dispositif aux bureaux d'études présents sur le territoire de la région Centre
- Bilan énergétique et financier des copropriétés ayant engagés des travaux



**Nom du dispositif :**

Dispositif expérimental « Ingénierie de gestion et plan d'économie d'énergie »

Organisme(s) porteur(s) du dispositif :  
**EPAMSA**

**Contact : EPAMSA**

Nom / Prénom : Hélène REY

E-mail : h.rey@epamsa.fr

Téléphone : 01.39.29.24.92

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Copropriétés du Val Fourré à Mantes-la-Jolie (78)

**Date de création :** 2009 (durée : 2 ans)

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Ce dispositif était destiné à sensibiliser les copropriétaires à la question énergétique et à la part liée à la question énergétique dans leurs charges.

Il comprend 3 phases :

1- **Auto-bilan** : le conseil syndical et les copropriétaires volontaires se réunissent pour comprendre et analyser leurs factures de chauffage et ECS sur 3 ans. S'en suit un calcul de la part des charges liée au chauffage et à l'ECS (ici environ 40%)

2- **Audits thermiques** et analyse des contrats secondaires des copropriétés par un prestataire extérieur (ici H&TC) :

Audit du bâti existant, DPE et élaboration d'estimation de travaux de réhabilitation suivant 3 scénarii avec des objectifs de consommation différents.  
Analyse des contrats secondaires des copropriétés (qui pour certains n'avaient jamais été renégociés depuis la date de construction de l'immeuble) et suggestions d'améliorations à négocier

**3- Renégociation des contrats secondaires**

Suite à la présentation au conseil syndical, au syndic et au syndicat des copropriétaires, appui aux copropriétés désireuses de lancer une nouvelle consultation pour changer de prestataire pour l'exploitation de la sous-station.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Sur les 13 copropriétés du Val Fourré, 11 ont adhéré au dispositif. Les différents audits ont eu lieu entre 2009 et 2011.

Anticipant la législation, ce dispositif offre à ces syndicats de copropriétaires **un DPE conforme à la nouvelle réglementation**, ainsi qu'**une estimation des coûts travaux** nécessaires à l'obtention d'un gain énergétique et économique. Les conseils syndicaux sensibilisés sont souvent demandeurs d'engager des travaux.

### Suites :

Dans la foulée, 3 consultations pour des Contrats de Performance Energétique ont été lancés afin de permettre l'engagement de travaux dans de conditions sécurisées et sécurisantes (garantie de résultat). Les réhabilitations permettront de diminuer par deux la consommation liée au chauffage, de ravalement des bâtiments qui pour deux d'entre eux n'avaient jamais été ravalés depuis leur construction.

En septembre 2012 une OPAH Copropriété Dégradée bénéficiant à 9 copropriétés a démarré, elle permettra notamment le financement des projets de CPE.

**Nom du dispositif :** SEM Energies POSIT'IF

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

Société d'Economie Mixte

**Site internet :** [www.energiespositif.fr](http://www.energiespositif.fr)

**Contact**

BERTHIER / Julien :

E-mail : [julien.berthier@energiespositif.fr](mailto:julien.berthier@energiespositif.fr)

Téléphone : 01 84 17 17 81



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

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Région Ile-de-France

**Date de création :** 10 janvier 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

## Description de l'outil

Le parc immobilier de l'Ile-de-France s'élève à 5,338 millions de logements (statistique au 1er janvier 2010 selon le recensement de la population). Il représente ainsi un sixième du parc national. Plus de neuf logements sur dix sont des résidences principales. L'habitat collectif représente 72 % du parc immobilier en Ile-de-France, contre 44 % en France, conséquence de la forte urbanisation de la région francilienne.

Sur les 2,2 millions de logements collectifs privés, on recense 1 million de logements relevant des classes énergétiques E, F, G de l'étiquette du Diagnostic Performance Energétique. Ces logements affichent ainsi une consommation comprise entre 230 et 450 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Le rythme actuel de rénovation énergétique des copropriétés n'est pas en adéquation avec l'objectif fixé par le SRCAE francilien de rénover 125 000/logements par an d'ici à 2020. En effet, à titre d'exemple seuls 2 956 logements ont fait l'objet d'une rénovation énergétique conforme au Label « *BBC Effinergie Rénovation* » au cours de l'année 2013<sup>1</sup>. Les copropriétaires rencontrent souvent des difficultés pour la structuration technique des travaux à effectuer dans une logique de performance énergétique globale (traitant l'ensemble des postes déperditifs d'un bâtiment : enveloppe, ventilation et système) et pour organiser le financement des opérations : définition d'un programme optimisé, choix des entreprises qualifiées, vérification des prestations, ... mais également optimisation du plan de financement, accès à des ressources financières adaptées à l'économie des opérations de rénovation, ...

<sup>1</sup> Source Observatoire BBC, 2014 : <http://www.observatoirebbc.org/site/ObservatoireBBC/BilanCertificationEffinergie>

Le soutien financier public direct des projets (par recours à la subvention : ADEME et collectivités territoriales notamment) ne permettra pas d'atteindre cet objectif ambitieux du facteur 4 d'ici 2050. Le volume des ressources budgétaires fléchées, s'il est adapté au soutien à l'expérimentation est en revanche très en deçà des montants financiers nécessaires à la généralisation des opérations de rénovation énergétique. Il est par conséquent nécessaire d'envisager la mise en œuvre d'instruments technico-financiers additionnels et complémentaires à l'action directe des pouvoirs publics. A ce titre, 14 collectivités franciliennes et deux institutions financières ont initié en 2013 un partenariat public-privé autour de la constitution d'une *Société de Services d'Efficacité Énergétique* (SSEE) : la Société d'Economie Mixte Energies POSIT'IF.

Energies POSIT'IF, en proposant une solution globale (organisationnelle, juridique, financière et technique), est en mesure de lever les freins à l'engagement des copropriétés dans des opérations de rénovation disposant du meilleur ratio investissement/performance énergétique et compatible avec l'objectif de consommation d'énergie du label « *BBC Effinergie rénovation* » et de mobiliser les ressources financières nécessaires au bouclage des opérations.

Grâce à un portage public fort, Energies POSIT'IF est en capacité d'intervenir en tant que tiers financeur, c'est-à-dire d'avancer à la copropriété la somme nécessaire à la réalisation de tout ou partie des travaux d'amélioration énergétique ambitieux. Les remboursements se feront ensuite sous forme d'une charge de tiers financement calculée en fonction des économies d'énergie obtenues. Le lissage des remboursements dans le temps (15, 20 ans ou plus) permet aux ménages de bénéficier d'un montant d'économies de charges énergétiques supérieur ou égal au montant du remboursement des travaux. Ce dispositif permet aux copropriétés ne disposant pas des fonds suffisants de réaliser des travaux ambitieux en une seule fois.

### **Un opérateur rassemblant 16 partenaires**

La première capitalisation d'Energies POSIT'IF à hauteur de 5,32 millions d'euros rassemble la Région Ile-de-France (actionnaire majoritaire à 57%), la Ville de Paris, les Conseils Généraux du Val-de-Marne et de Seine-et-Marne, les Communautés d'agglomération d'Est Ensemble, de Cergy-Pontoise, de Val-de-Bievre, de Plaine Commune, de Sud-de-Seine et du Plateau de Saclay, la ville de Créteil, 3 syndicats d'énergie (le SIPPAREC, le SIESM 77 et le SIGEIF), la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne Ile-de-France.

Elle a pour objectif d'accompagner techniquement et financièrement la réalisation d'un volume de projets compris entre 8 à 15 dossiers de rénovation par an soit (environ 1 000 logements par an).



## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Le développement du portefeuille de projets d'Énergies POSIT'IF fait apparaître un potentiel de concrétisation en phase travaux des premiers contrats « tranche ferme » (phase de maîtrise d'œuvre pour la conception des travaux de rénovation) dès le second trimestre 2014, soit 6 à 9 mois plus tôt qu'envisagé dans le cycle du projet retenu pour l'établissement de notre plan d'affaires 2013 – 2017.

Cette situation de montée en charge de l'activité plus favorable intervient en outre dans un contexte où il n'est pas certain que l'EcoPTZ collectif soit pleinement opérationnel à la date du vote des travaux et des plans de financements associés, faisant de l'offre de tiers financement proposée par Energies POSIT'IF, une composante incontournable pour le bouclage des plans de financement des copropriétés.

Avec un parc de 904 logements et plus de 40% d'économies d'énergie attendues, la copropriété "Verrières Joli Mai" à Meudon-La-Forêt (92) est la première copropriété francilienne à s'être engagée aux côtés d'Énergies POSIT'IF. Une copropriété de 216 logements à Chelles (77) entre également en phase de maîtrise d'œuvre. Les économies d'énergie attendues ici sont proches des 60%. Au total ces deux opérations devraient avoisiner un montant de travaux de 10 millions d'euros.

Mission en cours :

- Meudon la Forêt (92) : copropriété de 1966 regroupant 10 bâtiments de 904 lots principaux ; consommation actuelle : 216kWhep/m<sup>2</sup>.an ; consommation après travaux : 114kWhep/m<sup>2</sup>.an.



- Chelles (77) : copropriété de 1963 de 216 lots principaux ; Consommation actuelle : 245kWhep/m<sup>2</sup>.an ; consommation après travaux : 104kWhep/m<sup>2</sup>.an (label BBC Effinergie Rénovation).

Pour 2014, six autres copropriétés ont déjà engagé, ou sont sur le point de le faire, une collaboration avec Énergies POSIT'IF. Le montant global d'investissement potentiel est de 12,5 millions euros pour près de 500 logements. Enfin, une quinzaine d'autres prospects suivis par Énergies POSIT'IF sont engagés à différents stades de maturation de leur projet, de l'audit énergétique en cours jusqu'à la préparation de la consultation pour la phase maîtrise d'œuvre. Le montant d'investissement potentiel de l'ensemble de ces prospects avoisine les 75 millions d'euros et concerne plus de 2700 logements.



**Nom du dispositif** : Formation action - requalification architecturale et efficacité énergétique

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif** : UNSFA 75, Agence Parisienne du Climat

**Site internet** : [unsfa75.com](http://unsfa75.com); [apc-paris.com](http://apc-paris.com)

**Contact**

Nom / Prénom : Quentin Perroit

E-mail : [quentin.perroit@apc-paris.com](mailto:quentin.perroit@apc-paris.com)

FORMATION



ACCLIMATER LES COPROPRIÉTÉS  
Requalification architecturale et  
efficacité énergétique

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné** : Paris

**Date de création** : première session les 18/19 mars 2014

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Conduire un projet de rénovation énergétique en copropriété mobilise différents métiers. Les conditions de réussite, les leviers et les freins sont multiples. ; c'est pourquoi le dialogue entre parties prenantes est déterminant, en particulier lorsque l'on souhaite s'engager sur une approche globale ambitieuse.

Face à ce constat, l'Agence Parisienne du Climat (APC) et le Syndicat des Architectes (UNSFA) ont conçu une formation-action « Acclimater les copropriétés - Requalification architecturale et efficacité énergétique » les 18 et 19 mars prochains qui s'est tenue dans les locaux de l'APC (plan).

Cette idée originale s'adresse aux différents professionnels de la rénovation de la copropriété : architectes, bureaux d'études, syndicats, entreprises du secteur, établissements financiers, ... souhaitant découvrir et approfondir leurs connaissances de l'efficacité énergétique appliquées au domaine de la copropriété, et désirant rencontrer et échanger avec d'autres professionnels du secteur.

Une formation opérationnelle pour :

- Acquérir les connaissances sur l'environnement spécifique de la copropriété
- Se former à la question de la rénovation énergétique
- Approfondir la connaissance des spécificités des typologies parisiennes au regard du volet énergie
- Echanger avec les professionnels et praticiens du secteur
- Réfléchir ensemble sur une plateforme locale de la rénovation énergétique

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Avec la mobilisation d'intervenants techniques de haut niveau (Olivier Sidler, Enertech ; François Pelegrin, Pelegrin Architecture, etc.), de représentants des politiques publiques (Pascal Lemmonier, PUCA ;Stéfan Louillat, Ademe Ile-de-France ; Denis Caillet, Direction de l'Urbanisme, Ville de Paris, Architecte Voyer, Yann Françoise, Responsable du Plan Climat de Paris, Ville de Paris) cette première formation a reçu un vif succès, avec plus de 50 participants inscrits pour les deux journées de formation. Les professionnels inscrits étaient, pour la majeure partie, des architectes souhaitant se former sur les problématiques de la copropriété et de la performance énergétique. Des syndicats, bureaux d'études, énergéticiens, entreprises du bâtiment étaient également présents pour approfondir l'approche globale de rénovation à engager.

Pour poursuivre dans cet esprit, l'APC et l'UNSFA proposent :

- **Le partage d'un socle de connaissances et d'échanges** : Pour poursuivre ce travail de mobilisation des professionnels autour de l'approche globale de rénovation des copropriétés, une communauté a été ouverte sur construction21 pour permettre de plus amples échanges, des partages d'expériences, etc.
- **De donner une suite à cette première formation** : en fonction de besoins exprimés, ce type de formation a vocation à être reconduite, que ce soit sous la même forme ou bien un autre format à adapter aux participants :
  - Une nouvelle version est envisagée à la même époque en 2015.
  - Une déclinaison dans d'autres régions présentant de forts enjeux en termes de copropriétés
  - Des formations courtes sur des sujets identifiés lors de la première formation, plus particulièrement :
    - l'accompagnement au changement dans la copropriété, jeux d'acteurs, processus de décision, simulation de prises de décisions
    - le retour d'expérience et l'échange de bonnes pratiques architecturales et techniques

**Nom du dispositif** : Formation

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif** :  
GEPA

Site internet : [www.formation-architecte.com](http://www.formation-architecte.com)

**Contact**

Nom / Prénom : Sophie LERAULT

Email : [sophie.lerault@formation-architecte.com](mailto:sophie.lerault@formation-architecte.com)

Téléphone : 01 53 63 24 00

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné** : France entière

**Date de création** : 2013

**Public visé** :

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Le GEPA a mis en place une formation à destination des gestionnaires d'immeubles et/ou de logements, qui sont généralement de formation juridique ou comptable. La formation intitulée « **Gestion d'immeuble & Rénovation énergétique** » s'attache à expliquer les différents aspects réglementaires et techniques liés aux rénovations énergétiques, de façon à permettre aux gestionnaires immobiliers d'appréhender sereinement les obligations actuelles et futures.

La fiche pédagogique, décrivant précisément les buts, le contexte, les objectifs de cette formation est annexée au présent document.

**LES + FORMATION**

Cette formation destinée tant aux architectes qu'aux gestionnaires d'immeubles s'attache à faire comprendre les différents aspects liés aux rénovations énergétiques, de façon à appréhender sereinement les obligations actuelles et futures.

**OBJECTIFS**

Ces modules visent à faire connaître les risques éventuels d'une absence d'information sur l'usage, et la notion de « comportement vertueux des usagers » au regard d'une rénovation énergétique, afin qu'ils en profitent pleinement.

**DURÉE**

2 JOUR(S)

**TARIF**

1050 € HT

**PUBLIC**

Architectes  
Collectivités locales  
Gestionnaires d'immeubles  
Chargés d'étude et de programme

**CONTEXTE**

La connaissance de ces différents points est essentielle pour informer les copropriétaires objectivement de façon à effectuer différents choix possibles en toute connaissance de cause, lesquels, dans le cas contraire, pourraient se révéler inadaptés, insuffisants, pathogènes ou conduisant à des inforts

**CONTENU**

1. **Généralités**  
Remise d'un lexique terminologique  
Rappel de quelques définitions (Consommations réelles et conventionnelles, Surfaces diverses ...)
2. **Connaître la réglementation applicable**  
Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2  
Bâtiments neufs  
Bâtiments existants
3. **Connaître les différents leviers d'action**  
Les différents types de pertes  
Agir sur l'enveloppe
  - \* Isolation murs, façades et parois vitrées ; Étanchéité à l'air des parois ; Conséquences sur les équipements ; renouvellement d'air en particulier) ;
  - Conséquences sur le confort thermique et acoustique
- Agir sur les équipements
  - \* Le chauffage ; La production d'eau chaude ; Les consommations électriques spécifiques
- Approche économique
  - \* Rentabilité ; Valeur ajoutée du bien ; Économie de charges
4. **Processus de sélection pour des travaux sérieux**  
Etat des lieux général et diagnostics divers – L'intérêt d'une analyse globale du bâtiment  
Quels engagements possibles ? - Garantie de résultats  
Méthodologie pour l'établissement d'un programme des travaux  
Préparation avec les copropriétaires ; Particularités des travaux en site occupé ; Phasage des travaux ; Ecueils à éviter
- Méthodologie de choix des entreprises
5. **Agir sur les comportements**  
L'indispensable information des usagers locataires et bailleurs  
\* avant les travaux ; pendant les travaux.  
Le guide d'usage et d'entretien  
\* pour les bailleurs ; pour les locataires.  
Incidences sur les contrats de bail

**INTERVENANTS**

Responsable pédagogique :  
**Bernard COUDERT**  
Intervenant(s)  
**Jacques ALLIER**  
Architecte et thermicien

**MODALITES PEDAGOGIQUES**

Alternance d'exposés théoriques et d'exercices (études de cas) ; Support PowerPoint et documents de référence remis à chaque participant ; Évaluation du stage en fin de formation. -

**CONSTRUIRE SON PARCOURS**

Des formations en lien :  
RT 2012 : Ce qui change- Réf : D144  
Rénovation Durable- Réf : D152

**RENSEIGNEMENTS**

GEPA - Contact : - Tél : 01.53.63.24.00 -  
info@groupegepa.com - Fax : - www.formation-  
architecte.com - 28, bd Raspail 75007 - PARIS

**Nom du dispositif :**

Formation professionnelle continue  
« Réhabilitation et rénovation performante  
des bâtiments »

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

Pôle de formation Environnement, Ville et  
Architecture

**Site internet :** [www.poleformation-idf.org](http://www.poleformation-idf.org)

**Contact**

Nom / Prénom : Bonhomme Florian

E-mail : fbonhomme@poleformation-idf.org

**en Île-de-France**  
**le Pôle de formation**  
**Environnement, Ville & Architecture**



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France métropolitaine

**Date de création :** avril 2010

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Intitulé de la formation : **Réhabilitation et rénovation performante des bâtiments**

**Formation professionnelle continue labellisée par la CPNEFP des entreprises d'architecture**

### 1. CRITERES OPERATIONNELS

#### 1.1. Publics concernés

Architectes en exercice salariés et profession libérale, collaborateurs d'architectes, architectes de copropriété, ingénieurs, programmistes, urbanistes, géomètres, paysagistes, professionnels de l'aménagement, conseillers et assistants des maîtres d'ouvrages désireux d'inscrire leur pratique professionnelle dans le cadre des démarches préconisées en matière de développement durable et de qualité environnementale

Action de formation reconduite trimestriellement (4 à 6 sessions / an) pour des groupes de 6 à 15 stagiaires

## **1.2. Pré-requis**

Connaissances de base sur le concept du Développement Durable et de sa transcription dans l'acte de bâtir : la qualité environnementale.

Cette formation s'inscrit dans les actions approfondissement et d'expertise.

## **1.3. Programme de la formation**

PDF en pièce jointe

## **1.4. Méthodes pédagogiques, matériels et supports pédagogique utilisés**

- Cours fondamentaux : exposés et projections
  - Conférences : étude de cas et retour d'expériences
  - Atelier d'application et exercices pratiques
  - Débriefing et bilan
- 
- Livret pédagogique de la formation
  - Mise à disposition d'une bibliographie et d'articles ou d'ouvrages de références consultables lors des pauses
  - Documents pédagogiques, outils et supports des intervenants : sous format informatique (pdf, word, excel, power point...)

## **1.5. Expérience en formation professionnelle continue du (des) formateur(s) pressenti(s)**

Bruno GEORGES , ingénieur BET ITF Ingénierie Tous Fluides  
Vice-président CICF Construction.  
Membre de l'association VAD.

Il anime des conférences et intervient dans des actions de formation depuis de nombreuses années (ENSA Lyon...), et intervient au sein du Pôle de formation EVA depuis 2011.

Alain BORNAREL, Ingénieur ECP secteur Habitat Construction, co-gérant du BET TRIBU. Approche globale intégrale, transversale de la conception et de la réalisation des bâtiments sur l'ensemble des critères du développement durable.

Un des pionniers dans le domaine (depuis 1990), bénéficie d'une solide expérience en matière d'assistance DD à la Maîtrise d'Ouvrage, comme de Maîtrise d'œuvre DD, acquise sur plus de 200 opérations de toutes tailles et de toute nature, en neuf et en réhabilitation.

Membre du Bureau de l'association ICEB.

Intervient dans de nombreuses actions de formation continue depuis 1999 (ENSAPLV, ENSA Nantes, ENSA Lyon, ICEB, entreprises du secteur public et privé, etc.), et intervient au sein du Pôle de formation EVA depuis 2009.

Michel SABARD, architecte, Dr en urbanisme, responsable pédagogique et coordinateur (Score 2d)

Ancien enseignant chercheur, Maître Assistant dans le pôle "environnement, développement durable " de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-la Villette.

Enseignant dans les écoles d'architecture ENSA de Paris la Villette, ESA, ENSA Nantes et



Rouen

Ingénierie de Formation

– De 2000 à 2010 à l'ENSAPLV conçoit, programme et anime la formation permanente "Ingénierie et Architecture à Haute Qualité Environnementale" pour les acteurs du cadre de vie.

– Depuis 2009, conçoit et anime chaque année des actions de formation continue pour le Pole formation EVA en Île-de-France, et des formations spécifiques pour des organismes publics et privés.

Expertise dans le domaine de l'urbain et de l'environnement :

– nombreux contrats d'étude et de recherche pour des organismes publics, parapublics et privés (PUCA, Conseils Régionaux, DRAC, Universités, institutions...)

– participe aux colloques et conférences internationaux sur l'urbanisme et l'architecture; collabore à des revues professionnelles

– Consultant auprès de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre pour les opérations impliquant une démarche de qualité environnementale et sociétale.

### **1.6. Modalités d'évaluation des stagiaires**

Pour effectuer l'évaluation de la qualité de la formation, de l'assimilation de ses contenus et l'atteinte des objectifs de formation par les stagiaires, trois méthodes seront utilisées :

- en continue : lors de la première demi-journée, les stagiaires devront définir leurs attentes et préciser les motifs qu'ils les ont conduit à suivre ce stage

-en cours de stage : évaluation collective lors des corrigés d'exercices et des exposés de retour d'atelier

- en fin de stage : tous les participants seront amenés à remplir un questionnaire qui sera ensuite analysé par les responsables pédagogiques de l'action de formation.

Un retour des informations sera organisé et d'éventuelles modifications seront proposées à la personne qui a en charge le suivi pédagogique et à l'intervenant lui-même si le besoin s'en fait sentir.

En fin de stage, les diverses évaluations seront comparées de manière à analyser la progression de la satisfaction des stagiaires, et permettront de proposer soit de nouvelles orientations pour de nouveaux cursus, soit de nouvelles formes de présentation des documents pédagogiques, soit de rechercher de nouveaux responsables si le besoin s'en fait sentir.

Une auto évaluation sera également demandé au responsable pédagogique de manière à voir les difficultés qu'il aurait pu trouver et les solutions pouvant être apportées ; toutes fins de session faisant l'objet d'une réunion d'évaluation avec le Directeur du Pôle de formation EVA.

### **1.7. Suivi des stagiaires**

A l'issue de la formation seront remis, par voie électronique, les supports pédagogiques des intervenants.

Un espace personnel est à disposition des stagiaires leur permettant de communiquer entre eux et avec les intervenants, et d'avoir accès à l'ensemble des supports, études de cas, etc. remis et/ou présentés lors de l'action sous format électronique.

## **1.8. Sanctions de la formation**

Attestation de présence.

Attestation individuelle de fin de formation mentionnant les titres et qualité des intervenants, la nature, les objectifs et les buts de l'action, et faisant état de l'attribution du Label Formation 2014 Branche Architecture, ainsi que de ceux de l'Ordre des architectes d'Île-de-France et de la Maison de l'architecture réalisant régulièrement par le biais d'un de leur administrateur ou d'un membre extérieur missionné l'audit des nouvelles actions de formation proposées par le Pôle de formation EVA, afin que les stagiaires puissent valoriser la qualité de l'action qu'ils ont suivi auprès de leurs partenaires et au cours de leur vie professionnelle.

## **1.9. Coût du stage et durée**

1 434,78 € TTC / 1 195,65€ HT

4 jours

32 heures

## **Résultats et évolutions prévus de l'outil**

## **2. CRITERES QUALITATIFS**

### **2.1. Contexte de la formation**

Les acteurs du cadre de vie ciblés ont chacun, plus ou moins, une pratique de la rénovation, réhabilitation. Les travaux qui étaient envisagés jusqu'ici concernaient des changements de destination, des travaux d'amélioration, d'embellissement et, quelques fois, de mise en conformité.

Le développement durable et la demande de qualité environnementale qui en découle a motivé une plus forte demande de réhabilitation, rénovation. C'est maintenant une mise en conformité en référence à des normes précises et chiffrées, dont les résultats tangibles sont attendus. Les édifices ainsi réhabilités doivent présenter de réelles économies d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. La difficulté de l'exercice étant que le seul travail sur les équipements permettant de réaliser des économies drastiques est insuffisant, c'est l'ensemble de la qualité de vie, de la qualité d'usage, de confort qu'il faut considérer pour atteindre les résultats.

Les candidats à cette formation dans l'exercice du quotidien n'ont pas cette approche systémique. C'est donc à partir d'une démarche globale, partant des besoins et des attentes de l'utilisateur, que nous avons conçu cette formation et que nous apportons aux stagiaires toutes les connaissances techniques leur permettant de répondre à cet enjeu pour le moins complexe compte tenu des différents contextes.

C'est lors des formations longues sur le développement durable que nous dispensons depuis plusieurs années qu'il nous a été demandé par les stagiaires une formation d'approfondissement dédiée à la réhabilitation et la rénovation énergétique des bâtiments existants et plus fortement des copropriétés dégradées.

Nous avons délibérément exclu le patrimoine historique de cette formation (un sujet en

soi) ; le public intéressé n'est pas forcément le même, mais surtout les réponses à apporter sont très différentes

## **2.2. Objectifs de la formation**

La mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, la difficulté d'une grande partie de la population à faire face décemment aux charges liées à l'habitat, etc. vont induire d'importants travaux de réhabilitation et d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments ;

Dans cette formation : « Réhabilitation et rénovation performante des bâtiments », nous veillerons à mettre en synergie tous les aspects concourant à la qualité d'usage (QU), la qualité environnementale (HQE), la haute qualité de santé (HQS), le confort et les économies d'énergie :

- Apporter les connaissances techniques actualisées pour répondre à la problématique de la réhabilitation des édifices existants (hors patrimoine historique)
- Faire évoluer les pratiques professionnelles en intégrant contexte, motifs et travail collectif ;
- Former les acteurs du cadre de vie aux enjeux d'un habitat désirable, responsable et performant économiquement et techniquement
- Aborder la complexité de la réhabilitation des bâtiments existants et de la préservation du patrimoine, évoquer les alternatives aux solutions radicales.

## **2.3. Argumentation pédagogique**

Nous avons choisi de réunir dans cette formation des stagiaires de formations différentes, pratiquant au sein d'organismes concourants tous à l'acte de construire et de réhabiliter. Nous n'exigeons pas de connaissances spécifiques en matière de qualité environnementale.

Pour répondre aux attentes du public, nous avons découpé cette formation en séquences distinctes faisant progresser le groupe à partir de la nécessité de prendre en compte le développement durable (en présentant des exemples réalisés), jusqu'à la mise en application des réponses techniques que nous leur apportons. Cette formation se termine par un exercice pratique qui permet de tester la boîte à outils que nous avons construit avec eux pendant la formation.

Un architecte est le fil rouge compétent et engagé dans le développement durable et la qualité environnementale de cette formation, il est présent pendant tout le déroulé de la formation. C'est lui qui introduit les fondamentaux du développement durable et l'aspect social, la prise en compte indispensable des habitants, seule garante d'une réussite durable et harmonieuse. Il introduit la notion complexe et sujette à polémique de la réhabilitation des bâtiments existants et préservation de la qualité architecturale.

Deux ingénieurs, ayant une forte expérience en matière de réhabilitation environnementale et d'opération de rénovation énergétique, se succèdent. Le premier fixe les exigences réglementaires et développe la première boîte à outils, il définit les premiers arbitrages qui concernent l'enveloppe. Le second développe la deuxième partie de la boîte à outils concernant les installations. L'exercice pratique est accompagné et encadré par l'architecte et l'ingénieur.

les participants seront en mesure d'aborder des projets de réhabilitation et de rénovation énergétique complexes et de proposer les arbitrages techniques permettant de répondre aux enjeux fixés.



**Nom du dispositif :**

« Je réussis mon projet de rénovation énergétique »

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

Association QUALITEL

**Site internet :**

[www.bienacheterbienrenover.fr](http://www.bienacheterbienrenover.fr)

**Contact**

Stéphanie Nègre

[s.negre@qualitel.org](mailto:s.negre@qualitel.org)



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France

**Date de création :** Novembre 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Je réussis mon projet de rénovation énergétique est une nouvelle navigation du *Guide de la qualité* de l'association Qualitel, Bienacheterbienrenover.fr  
Cette rubrique donne aux internautes des informations et des conseils méthodologiques pour définir et mener à bien leur projet, qu'ils habitent en maison individuelle ou en copropriété.

La rubrique est organisée en trois grands chapitres :

- Au préalable
- J'habite une maison
- J'habite un appartement en copropriété

Le chapitre Au préalable explique ce qu'est une rénovation énergétique, les raisons d'entreprendre un tel projet et rappelle les grands principes de l'amélioration énergétique dans un bâtiment.

Les deux chapitres suivants donnent des méthodes pour réussir son projet, depuis le démarrage (définition des besoins, audit énergétique, organisation et financement) jusqu'à l'achèvement des travaux (réception des travaux) en passant par le déroulement (suivi des études et des travaux).



**Nom du dispositif :** LEAF

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

FLAME – fédération des agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat

**Site internet :** [www.federation-flame.org](http://www.federation-flame.org)

**Contact**

Binet Aude

E-mail : [aude.binet@federation-flame.org](mailto:aude.binet@federation-flame.org)



## Présentation du dispositif

**Territoires concernés :** Grenoble, Lyon, Saint-Etienne, Montpellier

**Date de création :** avril 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

**Low Energy Apartments Futures (LEAF)** est un projet européen qui vise à réduire les factures d'énergie des habitants vivant dans des logements en copropriété. 4 Agences Locales de l'Energie et du Climat (ALEC) françaises (Lyon, Saint-Etienne, Montpellier et Grenoble) participent à ce projet. L'ALEC de l'agglomération lyonnaise et FLAME, la fédération des ALEC, piloteront le déploiement français de ce projet.

A ce jour, un certain nombre de freins limitent la réalisation de travaux permettant de réduire les factures énergétiques en copropriétés : le manque de formation et de compétence des protagonistes, le processus de décision inhérent à la copropriété, les outils existants, les moyens financiers, etc.

C'est pourquoi ce projet apporte une aide aux participants-copropriétaires. Grâce à des méthodologies qui ont déjà fait leurs preuves, et qui seront mises à jour et approfondies tout au long du projet, des experts des ALEC accompagneront les participants-copropriétaires. Cet accompagnement concernera la recherche des meilleures solutions techniques à déployer sur la copropriété ainsi que la manière de les mettre en œuvre et d'y faire adhérer l'ensemble de la copropriété.

Les difficultés de la réduction des consommations énergétique au sein des copropriétés se retrouvent dans d'autres pays européens. Ainsi, les ALEC travaillent avec des organisations de 5 autres pays : Royaume-Unis, Autriche, Allemagne, Hongrie et Suède.

Chaque organisation impliquée apporte une expertise différente et pilote le projet dans propre pays. Le projet LEAF est financé par le programme européen Intelligent Energy Europe ainsi que par les Agences Locales de l'Énergie et du Climat et leur fédération FLAME. Il a commencé en avril 2013 et s'échelonne sur une période de trois ans jusqu'en 2016.

En acceptant de prendre part à ce projet, les copropriétaires bénéficient :

- D'un pré-audit énergétique gratuit, qui vous permettra d'identifier des solutions appropriées pour votre copropriété et votre logement.
- Des conseils sur mesure pour vous et les autres copropriétaires, jusqu'à la mise en œuvre des travaux.
- Des outils pratiques permettant de réduire votre consommation d'énergie, améliorer votre confort, augmenter la valeur de votre bien et protéger l'environnement.

Pour plus d'information

<http://www.federation-flame.org/bibliotheque/leaf/>



**Nom du dispositif :** Mobilisation des copropriétés autour des enjeux de la réhabilitation thermique

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
ADIL 63 / Aduhme (agence locale des énergies et du climat) / Espaces INFO ENERGIE

**Contact**

Nom / Prénom : BURLLOT Sylvie (Directrice ADIL 63)  
CONTAMINE Sébastien (Directeur Aduhme)  
E-mail : [contact@adil63.org](mailto:contact@adil63.org)  
Téléphone : 04 73 42 30 75



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Département du Puy-de-Dôme

**Date de création :** 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

**Objectifs de l'action :** Mobiliser les copropriétés autour des enjeux de la réhabilitation thermique en vue de les engager à lancer des travaux d'économie d'énergie bénéfiques pour eux-mêmes et pour le territoire.

**Descriptif de l'action :** Aduhme et ADIL 63, espaces INFO-ENERGIE, portent conjointement une action d'information, de mobilisation et d'accompagnement de copropriétés volontaires sur la question de la réhabilitation thermique de leur logement. La loi Grenelle 2 oblige en effet les copropriétés de plus de 50 lots de réaliser avec fin 2016 un audit énergétique. Si cette obligation est parfois vécue comme une contrainte, elle constitue au contraire une opportunité de faire prendre conscience des enjeux en matière de charges énergétiques durablement croissantes et surtout des voies de progrès potentielles. C'est dans ce sens que Aduhme et ADIL 63 ont mis sur pied et expérimentent actuellement une démarche globale ; celle-ci se structure autour des actions suivantes :

- une information large auprès des copropriétaires et conseils syndicaux,
- des sessions de formation des agents de syndics,
- la mise en place d'un cahier des charges approfondi couplé à une Simulation thermique dynamique (STD) financée par l'ADEME Auvergne,
- l'accompagnement technique de copropriétés volontaires et motivées – et de leur maîtrise d'oeuvre- dans la définition et mise en oeuvre du programme de travaux voté,
- le soutien administratif et juridique de chaque copropriétaire pour établir des plans de financements adaptés...

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

### Résultats de l'action :

A ce jour, les trois premières phases sont enclenchées, principalement en partenariat avec l'UNIS (réunions d'information techniques, juridiques et financières, formations des syndicats, cahier des charges mis à la disposition des syndicats...).

Plusieurs copropriétés ont lancé des audits énergétiques en STD. Les études sont en cours. La phase d'accompagnement technique des copropriétés et de leur maîtrise d'oeuvre pourrait débuter courant 2014.

### Evolutions prévues :

Des contacts sont pris avec l'ARC Auvergne Centre pour des actions de sensibilisation de ses adhérents.

Des thermographies de sensibilisation de plusieurs copropriétés ont été réalisées début 2014. Ceci est l'occasion de nouer de nouveaux contacts avec des copropriétaires désireux de s'informer sur les travaux de réhabilitation thermique de leur habitat.

**Nom du dispositif :** mur|mur, campagne isolation

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

- Grenoble Alpes Métropole (maîtrise d'ouvrage)
- Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) de l'agglomération grenobloise (accompagnement technique des copropriétés)
- Pact 38 (accompagnement administratif des copropriétés)

**Site internet :**

<http://www.alec-grenoble.org/4262-mur-mur-campagne-isolation.htm>

<http://www.lametro.fr/505-mur-mur-campagne-isolation-de-grenoble-alpes-metropole.htm>

**Contact**

Nom / Prénom : François Sivardière, chargé de mission  
E-mail : francois.sivardiere@alec-grenoble.org



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** agglomération grenobloise (28 communes)

**Date de création :** 8 mars 2010 (dispositif maintenant clôt)

**Public visé :**

- Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires  
 Autre, précisez

## Description de l'outil

Dans le cadre de son **Plan Climat Local** (objectif = réduction des émissions de gaz à effet de serre) et de son Programme Local de l'Habitat, la communauté d'agglomération, Grenoble-Alpes Métropole et ses partenaires ont mis en place **un dispositif d'incitation, de soutien et d'accompagnement à la rénovation thermique des copropriétés privées** qui prendra fin en 2013. L'objectif était d'obtenir, au cours de ces quatre années, des votes de travaux de réhabilitation énergétique dans environ 100 copropriétés, représentant globalement 5 000 logements.

Cette opération se place dans la continuité des expériences locales d'OPATB (à Grenoble et à Echirolles), mais avec l'ambition de passer de l'exemplarité à la diffusion de bonnes pratiques à plus grande échelle.

**Qui pouvait en bénéficier ?**

Étaient éligibles les copropriétés privées de logements collectifs :

- situées sur l'une des 28 communes de la Métro,

- construites entre 1945 et 1975 (date d'obtention ou de dépôt du permis de construire),  
qui souhaitent réduire significativement leurs besoins de chauffage en diminuant leurs déperditions thermiques grâce à une isolation performante de leurs bâtiments.

### **Des aides financières de deux types**

1) Des subventions globales (de 10 à plus de 30 % du montant TTC des travaux) attribuées à l'ensemble des copropriétaires, dont le montant dépendait de l'ampleur des travaux réalisés. Plus le volume de travaux était ambitieux, plus les économies d'énergie étaient importantes et plus le taux de subvention allouée était élevé.

2) Des subventions individuelles, attribuées sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants et de loyers pratiqués pour les propriétaires bailleurs. Pour les foyers les plus modestes, les aides cumulées peuvent dépasser 80 % du montant des travaux.

Ces subventions sont cumulables avec les aides de droit commun (crédit d'impôt développement durable et/ou éco-prêt à taux zéro).

### **Un accompagnement technique et administratif**

Les copropriétés intéressées ont été gratuitement accompagnées tout au long de la démarche par des professionnels : réalisation d'un conseil personnalisé indépendant et simulation financière, aide à la mobilisation des copropriétaires, à la prise de décision et à la constitution des dossiers administratifs individuels, assistance technique puis suivi des consommations après réalisation des travaux.

### **Quels travaux ?**

Les travaux, pour bénéficier des subventions, devaient être choisis parmi trois bouquets :

- rénovation progressive : isolation des façades et des pignons par l'extérieur ;
- rénovation complète : rénovation progressive + isolation des toitures et des planchers bas ;
- rénovation exemplaire : rénovation complète + changement des fenêtres et traitement de la ventilation.

## **Résultats et évolutions prévus de l'outil**

171 copropriétés suivies, soit près de 9700 logements au total.

A ce jour (1-04-2014) :

- 50 copropriétés ont voté des travaux de rénovation énergétique (rénovation complète dans 80 % des cas environ), dont une quinzaine qui a fini les travaux,
- 80 copropriétés n'ont rien voté, ou seulement un ravalement des façades, et
- 40 copropriétés doivent encore se prononcer avant le 30 juin 2014 (date ultime de vote des travaux en assemblée générale).

L'objectif de 100 copropriétés rénovées ne sera pas atteint : on attend plus probablement 70 à 80 copropriétés, pour un peu moins de 4 000 logements concernés.

Compte tenu des délais de décision en copropriété, des durées des chantiers et des difficultés pour obtenir les consommations énergétiques des ménages, il est encore trop tôt pour annoncer le niveau des économies d'énergie engendré par les travaux soutenus, accompagnés et subventionnés par mur|mur.

Des réflexions sont en cours pour mettre en place un dispositif qui ferait suite à mur|mur à partir de 2015. En l'état actuel de ces réflexions, aucune piste n'est exclue ou privilégiée. Les nouveaux élus communautaires devront se prononcer en 2014.

**Nom du dispositif** : OPAH Copropriété dégradée  
Résidence du Clos de Pacy, Sucy-en-Brie, 94370.

**Organisme porteur du dispositif** : CAHVM  
**Opérateur de l'opération** : APIC

**Contact** : Nathalie DEVOS  
E-mail : ndevos.apic@yahoo.fr  
Téléphone : 01.53.36.12.23



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné** : Ile de France

**Date de création** : 1995

**Territoire d'action** : Copropriété

**Public visé** : Syndicat de copropriétaires ;  
volets Précarité énergétique et Sécurité

## Description de l'outil

- Inscription au sein des priorités du Grenelle de l'environnement: (*diminution des GES*) ; et *sociaux (maîtrise des charges)*.
- Redresser financièrement la copropriété
- Accompagner la copropriété dans la définition d'un programme de travaux.
- Pérenniser l'effort financier à long terme en diminuant les charges
- Analyser les devis et solutions techniques pour résoudre les dysfonctionnements.
- Assurer la solvabilité de tous les copropriétaires par un conseil sur les solutions de financement et la mobilisation d'aides
- Sensibiliser et responsabiliser les copropriétaires par un travail régulier avec le conseil syndical, et par, des actions d'information concertée.

## Contexte de l'opération

La copropriété du Clos de Pacy, (*113 lots principaux, dont 97 lots d'habitation et 16 lots commerciaux*), montrait des signes de **dégradation préoccupants** : des **difficultés de trésorerie** de la copropriété liées à **un accroissement des impayés**, des **problématiques sociales**, des **désordres techniques et énergétiques** ; cette dernière montrait les caractéristiques d'une véritable « **passoire thermique** ».

### Une forte mobilisation des acteurs publics, en amont:

Le projet porté par la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a abouti à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH, puis à la signature, en 2011, **d'une convention OPAH**. En 2012, la copropriété obtient également **l'un des premiers Label CDSR** (Copropriété en difficulté soutenue par la région). La ville, quant à elle, a proposé de raccorder l'immeuble à la géothermie. Dans ce cadre, la ville ainsi que la Communauté d'Agglomération ont mise en place des aides aux travaux.

## Méthodologie de l'opération de rénovation énergétique

### Les principaux axes stratégiques :

L'ensemble du dispositif méthodologique mis en place par l'opérateur, au travers d'actions sur l'aspect social (entre autres, via une réflexion sur l'adaptation au vieillissement) et la gestion de la copropriété au cours de ces deux premières années d'opération **permet la réalisation effective d'une rénovation énergétique**. L'opérateur, au fil de l'opération développe **plusieurs axes stratégiques au travers des travaux pour mener à bien la rénovation et entre autres, par :**

#### UN ACCOMPAGNEMENT DE L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

Un accompagnement individuel et personnalisé pour le financement du reste à charge, y compris auprès des banques.

Un accompagnement des copropriétaires les plus modestes via l'instauration d'une commission sociale regroupant tous les partenaires sociaux (CCAS, CG du Val de Marne et CAF...). Son objectif étant de favoriser l'accès aux droits des copropriétaires et leur accompagnement dans les démarches.

#### UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA GESTION DE LA COPROPRIETE

Une reprise du règlement de copropriété, permettant de sécuriser le fonctionnement juridique de l'ensemble immobilier ;

Un travail sur la gestion des impayés en appui avec le syndic et le conseil syndical afin d'assainir les comptes de la copropriété : la résorption des impayés et la prévention sur l'apparition des créances irrécouvrables ;

Une maîtrise des charges: réalisation de travaux, entretien des équipements et renégociation de contrats pour permettre de réduire le coût des charges de la copropriété ;

#### RESPONSABILISATION DES COPROPRIETAIRES PAR DES ACTIONS DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

L'instauration de réunion mensuelle, comprenant la maîtrise d'ouvrage, l'opérateur, le syndic et des membres du conseil syndical ; qui permet un suivi régulier et commun de l'opération.

Un appui régulier aux membres du conseil syndical afin qu'ils comprennent les enjeux et les objectifs de l'opération et soient ainsi de bons relais auprès des autres copropriétaires.

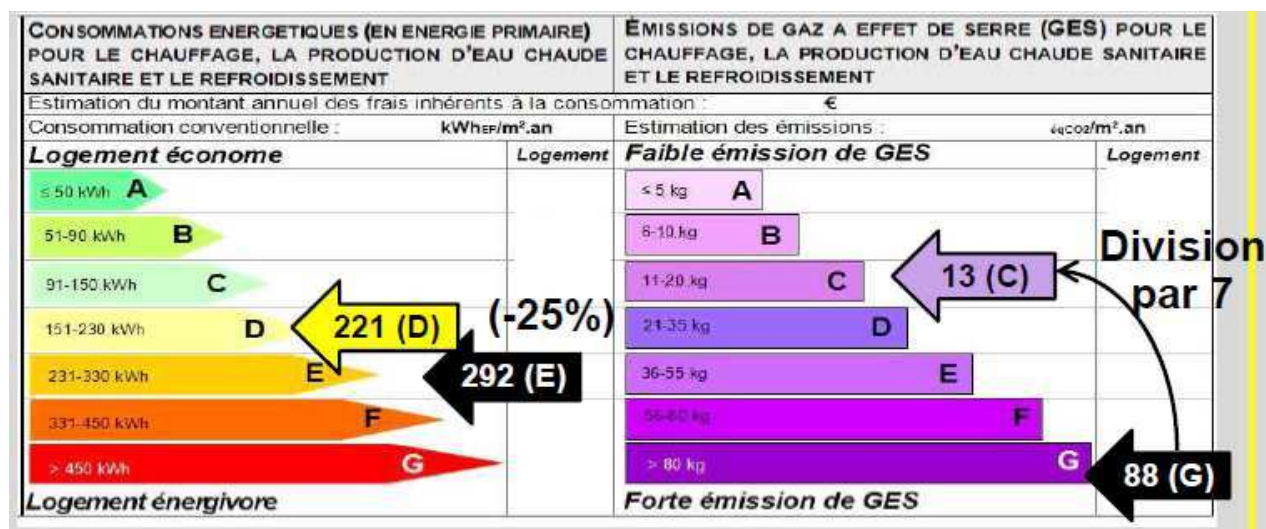
L'information et la responsabilisation des copropriétaires a été un des enjeux majeurs des deux premières années :

- ⇒ 5 réunions d'informations auprès de l'ensemble des copropriétaires portant essentiellement sur la présentation de l'OPAH, les travaux, les subventions et le plan de financement ;
- ⇒ Une dizaine de réunions avec le Conseil syndical et parfois d'autres partenaires (notamment le syndic) portant essentiellement sur la gestion et les appels de fonds;
- ⇒ Une dizaine de réunions techniques avec l'architecte, le thermicien et le Conseil syndical
- ⇒ Nombreuses permanences effectuées par l'opérateur afin de communiquer des informations individuelles aux copropriétaires.

Ce travail a abouti à la réalisation d'un « *Pacy information* » réalisé par les copropriétaires (7 numéros sont parus à ce jour). Par ailleurs, la mobilisation des copropriétaires (dont la majorité sont propriétaires occupants) a permis à la copropriété de se saisir de l'opportunité de travaux de raccordement au chauffage urbain portés par la ville de Sucy-en-Brie. Mais également d'entreprendre un vote des travaux en adéquation avec les enjeux de la copropriété suite à la réalisation d'un audit énergétique.

## Résultats techniques des travaux de lutte contre la précarité énergétique du dispositif

En 2011, le vote à l'unanimité des travaux de raccordement au **réseau de chauffage urbain**, ainsi que le vote à 95% des copropriétaires de la requalification thermique a permis le passage à un chauffage plus propre et plus économe. Ce faisant, la copropriété passe de l'étiquette E à l'étiquette D. Ces travaux permettent également des économies importantes sur les charges de chauffage. En passant du fioul à la géothermie, on constate **une baisse des charges TTC de chauffage de l'ordre de 50%**.



Compte tenu de la surface de paroi vitrée des bâtiments, le ravalement avec isolation thermique et le changement des fenêtres sont les postes de travaux les plus importants. Cette rénovation permettra à la Résidence du Clos de Pacy d'atteindre le **Label Bâtiment Basse Consommation (BBC)**. Les gains en énergie primaires (en prenant en compte le changement du mode de chauffage) seront de l'ordre de **75%**. Les émissions de gaz à effet de serre pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement seront **divisées par 7**.

### Commentaire libre

En complément de la Convention OPAH, la Résidence du Clos de Pacy a été **l'une des premières copropriétés en Ile-de-France à obtenir le label CDSR auprès de la Région Ile-de-France**. Cela a permis de mieux solvabiliser l'ensemble des copropriétaires et notamment les plus modestes dans le cadre des travaux votés en Janvier 2013.

Cette aide du CRIF a été d'autant plus la bienvenue, que le souhait de l'opérateur de réserver les primes du programme « Habiter Mieux » aux travaux de ravalement n'a pas été suivi par le financeur, qui a préféré mobiliser ces primes sur le volet « raccordement au chauffage urbain ». De ce fait, les aides aux travaux de géothermie (moins importants), ont été écartées et non reportées sur l'isolation thermique. Cette aide du CRIF, permet également d'envisager une requalification complète (ascenseurs, sécurité, accessibilité PMR, etc...) ; ainsi qu'un soutien à la gestion.





**Nom du dispositif :** Patrimoine Copropriété / Patrimoine Copropriété et Environnement

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :** CERQUAL

**Site internet :** [www.qualité-logement.org](http://www.qualité-logement.org)

**Contact**

Nom / Prénom : de Rochefort Luc

E-mail : [l.derochefort@cerqual.fr](mailto:l.derochefort@cerqual.fr)

Téléphone : 06 25 88 67 98



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France

**Date de création :** 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

### Avant de s'engager dans le processus de certification

Avant l'engagement du processus de certification, il convient de dresser l'état des lieux technique du bâtiment et de choisir et programmer les travaux à réaliser.

Un professionnel est sollicité pour réaliser le plan d'action copropriété (PAC) qui comprend :

- **Le diagnostic technique et énergétique** qui permet notamment de bénéficier d'une estimation des consommations énergétiques de l'immeuble et **du Bilan Patrimoine Habitat (état des lieux technique du bâtiment)**.

- **La proposition de plusieurs scénarios de travaux** sur la base desquels les copropriétaires détermineront le programme de travaux. Ces scénarios sont accompagnés d'une évaluation de l'amélioration apportée, d'une estimation budgétaire et des pistes concernant les différents plans de financement possibles

Les copropriétaires doivent retenir l'un des scénarios avancés et adopter **un programme qui liste les travaux prévus**, présente un plan de financement et avance une date de début et de fin des travaux pour chaque action.

## Patrimoine Copropriété et Patrimoine Copropriété & Environnement

- **Patrimoine Copropriété** atteste de la qualité des parties communes d'un immeuble rénové.
- **Patrimoine Copropriété & Environnement** distingue les copropriétés ayant pris en compte des aspects environnementaux lors de la rénovation des parties communes : charte de chantier propre, sensibilisation des habitants aux gestes verts, mise en oeuvre du tri des déchets, etc.

Ce sont les copropriétaires, représentés par leur syndic, qui déposent une demande de certification auprès de CERQUAL.

Elles concernent **les parties communes** des immeubles en copropriété :

- **Santé et sécurité** : sécurité incendie, qualité de l'eau, ventilation et qualité de l'air
  - **Clos et couvert** : choix des matériaux, qualité de l'enveloppe, géométrie des garde-corps de l'immeuble
  - **Équipements et confort des parties communes** : ascenseurs, déchets ménagers, électricité des parties communes, qualité des parties communes, sureté de l'immeuble
- **Performance énergétique**

### Condition d'attribution de la certification

CERQUAL a mis en place **un système de points** pour une meilleure lisibilité de l'évaluation de la qualité des 4 thèmes abordés par la certification (santé et sécurité, clos et couvert, équipements et confort des parties communes, performance énergétique).

- Chaque thème est évalué **sur 100 points**.
- Chaque tranche **de 25 points** obtenus permet d'accéder à **une étoile**.
- La copropriété doit obtenir **au moins une étoile sur chacun des thèmes**

★	Niveau Base : 25 points
★★	Niveau Confort : 50 points
★★★	Niveau Performant : 75 points
★★★★	Niveau Très Performant : 100 points

Ce système de notation permet à CERQUAL d'évaluer le niveau de qualité atteint.

**Un contrôle sur site** est réalisé à l'issu des travaux de rénovation énergétique. Cette vérification, réalisée par un professionnel formé par CERQUAL, permet de s'assurer que les travaux effectués correspondent bien à ceux qui avaient été votés. Cela représente pour les copropriétaires une garantie de la bonne réalisation des travaux qui leur avaient été présentés.

En plus de la certification des parties communes, chaque copropriétaire peut valider le niveau de qualité de son logement et obtenir une attestation de qualité de son propre bien.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

### Patrimoine Copropriété profil Rénovation énergétique (PC Ré)

Ces certifications évoluent en 2014 avec la sortie du Millésime 2014.

**La principale évolution** du Millésime 2014 du Référentiel Patrimoine Copropriété consiste en la **création d'un profil Rénovation énergétique (Ré)**. L'amélioration de la performance énergétique de la copropriété est valorisée tout en vérifiant que les grandes fonctions du bâtiment (sécurité, protection, confort, etc.) sont assurées.

Il permet d'obtenir les labels HPE et BBC Effinergie Rénovation, nécessaires à l'obtention de certaines aides financières.

Avec presque **2000 logements engagés en certification** répartis sur une trentaine de copropriété, **dont 521 logements déjà certifiés**, le dispositif est aujourd'hui opérationnel pour attester les niveaux de performance HPE RENOVATION ou BBC EFFINERGIE RENOVATION.

Le processus de certification a été **testé et clôturé** sur des copropriétés **en secteur prioritaire ou en secteur libre**.



**Nom du dispositif :**

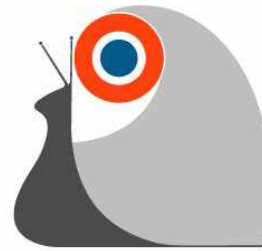
Processus de rénovation énergétique des copropriétés

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

ARCI, ADIL 89, CAUE 89, Communauté de l'Auxerrois

**Contact**

Nom / Prénom : LHELIAS / Yann  
E-mail : yann.lhelias@adil89.org



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois

**Date de création :** Juin 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

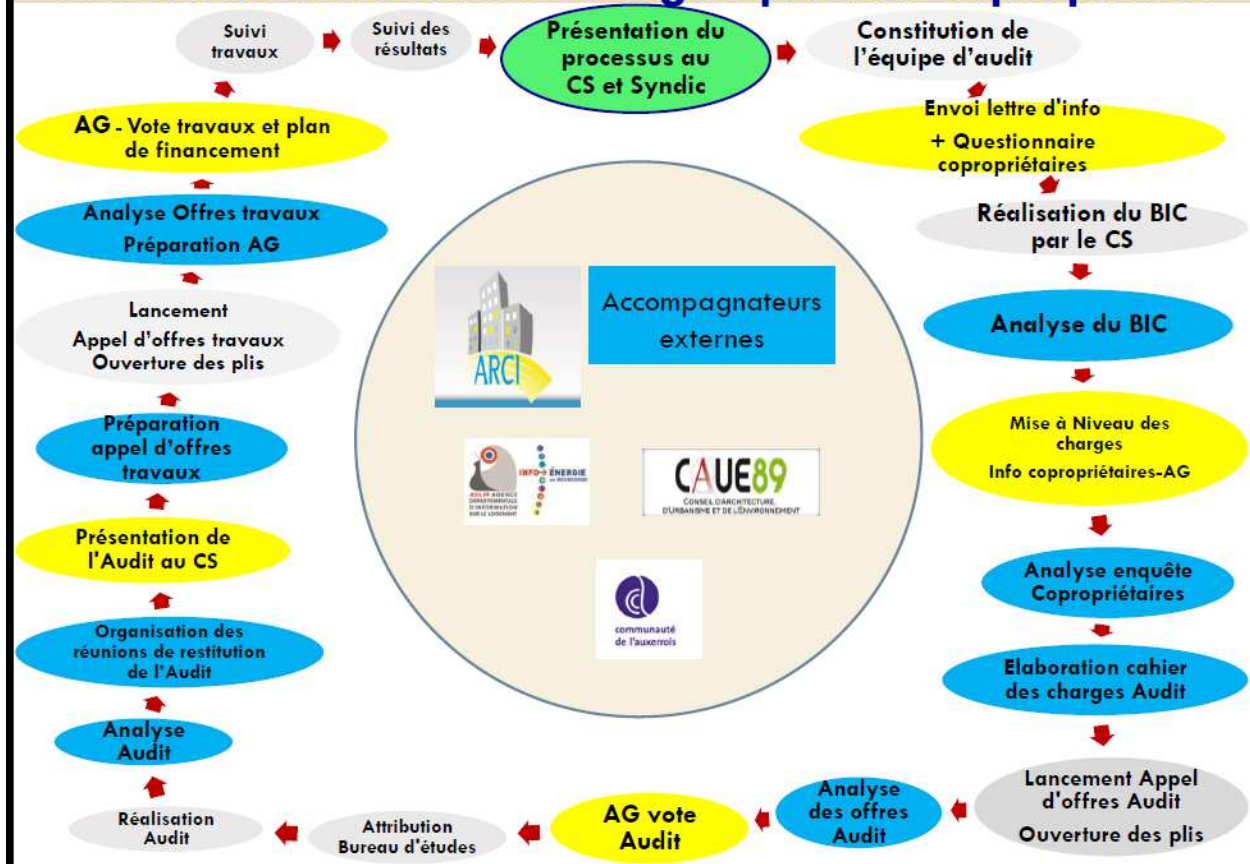
L'outil est axé uniquement sur l'accompagnement des copropriétés ; il n'y a, pour l'instant, pas d'aide financière associée. L'accompagnement consiste en un conseil juridique, fiscal, financier, architectural, énergétique, administratif... dédié aux copropriétés.

L'objectif de l'outil est de réunir l'ensemble des acteurs de l'accompagnement, spécialistes de l'habitat, au sein d'un même processus de rénovation énergétique des copropriétés, avec des interventions ciblées à chaque étape.

Chaque accompagnateur est un organisme strictement non-commercial et indépendant.

- ARCI : Association des Responsables de Copropriétés Icaunaises (délégation de l'UNARC dans l'Yonne)
- ADIL – Espace INFO→ ENERGIE de l'Yonne (Agence Départementale d'Information sur le Logement), accompagne sur deux aspects :
  - o Le financement, la fiscalité et le juridique avec les conseillers juristes
  - o Les économies d'énergie et les énergies renouvelables avec les conseillers INFO→ENERGIE
- CAUE 89 : Conseils en Architecture, Urbanisme, et Environnement de l'Yonne, renseigne sur les aspects techniques du bâtiment (sécurité incendie, infiltrations, accessibilité handicapés, agencement intérieur et extérieur, exposition au bruit...)
- La CA (Communauté d'agglomération de l'Auxerrois), co-financeur du dispositif

## Processus rénovation énergétique des copropriétés



### Résultats et évolutions prévus de l'outil

L'outil est encore très récent mais nous pouvons, dès à présent, affirmer qu'il a permis de mettre en évidence l'importance capitale d'un accompagnement des copropriétés dans leur processus de rénovation énergétique. Elles sont confrontées à des problèmes à la fois, techniques, juridiques, financiers et administratifs, insurmontables par des copropriétaires non spécialistes de ces questions. Les travaux se font donc souvent « à minima », faute de connaissances.

Ces difficultés sont, en revanche, aisément franchissable lorsque des spécialistes accompagnent les copropriétaires, les aidant à se poser les bonnes questions, à prendre les problèmes dans l'ordre, et en mettant à leur disposition des outils de synthèse.

Notre opinion est que l'intérêt de cet accompagnement réside surtout dans la pédagogie, qui nécessite forcément du temps sur des problèmes aussi complexes. Ce **temps pédagogique** permet aux copropriétés de ne pas faire d'erreur et de ne pas gaspiller leur argent dans des travaux inefficaces. Ce qui coute le plus cher, ce ne sont pas les travaux, mais les erreurs !

De même, ce temps pédagogique ne peut pas être pris par les professionnels (syndics, entreprises du bâtiment, architecte, bureaux d'études thermiques...) car les particuliers ne sont jamais prêts à payer ce temps. De plus, étant dans un rôle commercial, les particuliers ont beaucoup de mal à faire confiance. Le temps pédagogique nécessaire aux copropriétaires ne peut donc être rempli que par un acteur indépendant de tout aspect commercial, et exerçant gratuitement son activité au bénéfice des copropriétaires. Ainsi les CAUE, ADIL, et Espace INFO→ENERGIE sont les principaux acteurs capables de remplir cette mission.

Enfin, ce temps pédagogique bénéficie aussi aux professionnels, qui peuvent ainsi se concentrer sur leur cœur de métier en passant moins de temps à faire des devis inutiles et à « vendre » leur solution, dans la mesure où les porteurs de projet savent quels travaux accomplir. De plus, les projets sont généralement plus ambitieux que ceux qui avaient été prévus au départ par les copropriétaires, pour plusieurs raisons :

- les particuliers cherchent généralement à faire des travaux « à minima » perdant ainsi de vue l'intérêt d'une rénovation globale ou de qualité
- grâce aux explications et « démystifications » des techniques existantes, ils peuvent mieux appréhender les travaux à accomplir et prévenir d'éventuels désordres
- en mobilisant des ressorts financiers qu'ils ne connaissaient pas ou qu'ils pensaient trop complexes (aides financières publiques ou privées, surélévation, tiers financement, ...)

Pour finir, les collectivités locales et l'Etat, bailleurs de fonds des aides publiques, voient l'argent public mobilisé utilisé à bon escient sur des rénovations pertinentes et de qualité, en lieu et place de rénovations chères, peu qualitatives, et d'une efficacité très moyenne. Le rapport coût/efficacité de l'argent public mobilisé se retrouve ainsi nettement plus favorable grâce à l'accompagnement.





**Nom du dispositif :** Qivivo

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

Qivivo

Site internet : [www.qivivo.com](http://www.qivivo.com)

**Contact**

Nom / Prénom : CLAVAL Maxime

E-mail : [maxime@qivivo.com](mailto:maxime@qivivo.com)

Téléphone : 06 24 07 18 02



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** France

**Date de création :** 2012

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Qivivo propose 1 outil pour 2 services : Qibox diagnostic et Qibox thermostat.

La Qibox est un objet connecté équipé d'une sonde de température intérieure et d'un capteur de présence qui recueillent des données sur le logement et les habitudes de présence.

Qibox Diagnostic aide à faire des économies d'énergie grâce à des conseils adaptés au mode de vie et aux spécificités du logement. À partir des données enregistrées, il permet de mieux comprendre son logement et de conseiller, en fonction du mode de vie, de l'inertie de chauffage et l'inertie du bâtiment et l'environnement extérieure (température, ensoleillement, vent), les travaux à réaliser.

À partir des informations collectées, Qibox donne des astuces pour bien chauffer la maison et pour prioriser les travaux de rénovation.

Qibox Thermostat affranchit les habitants de programmer le chauffage, le service paramètre en toute autonomie et intelligemment la température grâce aux informations qu'il récupère. En cas d'imprévu, le chauffage peut être contrôlé directement depuis le thermostat ou à distance, avec l'application mobile ou par ordinateur.

En présence des occupants, Qibox Thermostat apprend sur la température de confort idéal de la maison. En l'absence des occupants, il baisse la température pour faire économiser d'avantage l'énergie. Qibox Thermostat est connecté aux stations météo de la ville pour adapter le chauffage et anticiper les variations de température. De plus, quand il va faire froid dehors, Qibox le sait et anticipe les variations climatiques pour chauffer en conséquence. Lorsque la météo prévoit du soleil, Qibox l'intègre pour éviter de chauffer inutilement.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Qibox diagnostic permet de prioriser ses travaux, logement par logement mais aussi sur un bâtiment entier. Ainsi, il permet d'avoir des conseils objectifs et adaptés aux occupants, leurs habitudes et l'environnement dans lequel ils vivent.

Qibox thermostat a les mêmes caractéristiques que Qibox Diagnostic, à la différence qu'il se pose en lieu et place d'un thermostat, ce qui permet de contrôler le chauffage, en fonction de l'occupation du logement, de l'inertie des murs et de chauffage et de l'environnement extérieure.

Il permet ainsi d'avoir la température souhaitée lorsque le logement est occupé, et de mettre une température réduite permettant d'optimiser les économies d'énergie dès que le logement est inoccupé. Ainsi, Qibox thermostat permet de réaliser 40% d'économies par rapport à un logement non équipé de thermostat.

Qivivo est une jeune startup Nantaise et va évoluer dans les prochaines années pour proposer des services liés aux économies d'énergies.

Nos conseils de travaux vont être de plus en plus précis, le taux d'humidité pourra être intégré. Pour Qibox thermostat, le contrôle de la température pourra se faire pièce par pièce. Qivivo va bientôt développer un thermostat sans fil. Le contrôle des volets roulants pour éviter les surchauffes l'été et optimiser les apports solaires l'hiver est également envisagé.

**Nom du dispositif :** RDV Technique de l'ALEC42

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :** Flame - ALEC42

**Site internet :** www.alec42.org

**Contact**

Nom / Prénom : Nicolas PICHOT

E-mail : nicolas.pichot@alec42.org

Téléphone : 04 77 42 62 11



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Département de la Loire

**Date de création :** 2011

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

L'ALEC42 organise des RDV techniques à destination des syndicats de copropriétés et gestionnaires de biens (+ bailleurs sociaux). Ces RDV techniques d'une durée de 1 heure à 1h30 sont l'occasion pour les syndicats de pouvoir échanger entre eux sur une thématique touchant l'énergie.

Ex de thématique : ouverture des marches du gaz ; Eco PTZ collectif, les répartiteurs de chaleur, l'audit énergétique obligatoire, comment financer les travaux de performance énergie en copropriétés...

Chaque année, l'ALEC42 organise entre 8 et 10 RDV techniques qui sont suivis par une quinzaine de professionnels.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Sensibilisation et accompagnement des syndicats sur la thématique de la performance énergétique.

Permet une montée en compétence des syndicats. Chaque année, plus de 50 gestionnaires de biens participent à un ou plusieurs RDV techniques

Opération pouvant être dupliquée très facilement sur d'autres territoires (portée par l'ALEC locale).



**Nom du dispositif :** Réhabilitation énergétique des copropriétés normandes construites entre 1948 et 1974

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :** CEREMA / DREAL Haute-Normandie et DREAL Basse-Normandie

**Site internet :** [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

**Contact :**

Nom / Prénom : DELAHAIS Cédric  
E-mail : [cedric.delahais@cerema.fr](mailto:cedric.delahais@cerema.fr)  
Téléphone : 02 35 68 88 99

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Régions de la Haute-Normandie et de la Basse-Normandie

**Date de création :** Sortie prévue des rendus publics : été 2014

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

Services de l'Etat, collectivités et PRIS

## Description de l'outil

La première partie de l'étude a pour but de caractériser architecturalement et thermiquement le parc des copropriétés des grandes agglomérations de Haute et Basse Normandie construites de 1948 à 1974 (période de la reconstruction d'après guerre jusqu'à l'apparition de la première réglementation thermique). Suite à cet état des lieux, l'objectif est de proposer des travaux d'amélioration thermique des enveloppes et des équipements tout en respectant le caractère architectural du parc.

Pour représenter ce parc, 5 typologies architecturales ont été définies en collaboration avec les collectivités territoriales et le CAUE 76. Pour évaluer le bénéfice énergétique des travaux, dix bâtiments ont été diagnostiqués (visites + questionnaires auprès des habitants + modélisation thermique statique).

Les résultats sont présentés sous la forme de fiches à diffuser auprès des acteurs professionnels identifiés ci-dessus. Cet outil permettra de guider les différents acteurs dans leur démarche de réhabilitation.

**Les 5 fiches typologies présentent :**

- les typologies architecturales (éléments constructifs de chaque typologie)
- leurs caractéristiques thermiques issues des visites, de campagnes thermographiques, des réponses aux questionnaires et des modélisations thermiques.
- Les travaux de réhabilitation énergétique pertinents prenant en compte la conservation architecturale des bâtiments, le mode de prise de décision (travaux en parties communes et parties privatives), les facilités de mise en œuvre et les résistances thermiques

minimales (basée sur un calcul d'efficacité (Gain / cm d'isolant) et sur les données techniques du CIDD). Ces travaux sont issus d'un travail avec des professionnels du bâtiment comprenant notamment des CAUE, des Architectes des bâtiments de France ainsi que les fédérations de bâtiments locales et ont été validés par ces différents acteurs.

- Les cas d'études : la mise en œuvre des travaux proposés est simulée sur les 10 bâtiments modélisés permettant d'évaluer leurs impacts sur la répartition des déperditions, sur les consommations de chauffage, sur la consommation en énergie primaire et sur l'émission des GES.

### **Les 2 fiches équipements traitent**

- Des systèmes de ventilation identifiés sur le parc de l'étude. Cet outil présente un état des lieux des systèmes en place et propose des solutions d'amélioration, notamment par le passage de la ventilation naturelle à la ventilation assistée ou mécanique. Les lecteurs sont guidés vers la solution adaptée par un logigramme basé sur la configuration des systèmes actuels.
- Des équipements de chauffage et de production d'ECS identifiés sur le parc de l'étude. Cette fiche présente un état des lieux des systèmes en place et propose les solutions d'amélioration au niveau de la production, de la distribution, de l'émission, de la régulation et de l'équilibrage.

Ces deux fiches présentent également différents points de vigilance à l'attention des acteurs pour la mise en œuvre et la maintenance des équipements.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Cette étude prend en compte à la fois l'aspect architectural fort du parc de la reconstruction normande et l'aspect thermique.

### Principaux résultats :

#### Constats

- Les copropriétés de la période 48 – 74 ne sont pas isolées et rares sont celles ayant commencé à travailler sur l'enveloppe thermique des bâtiments.
- Les travaux les plus couramment engagés concernent les installations de chauffage
- Sans modifications, les bâtiments sont sains et la ventilation est suffisante pour les copropriétaires. Mais les consommations énergétiques sont élevées.
- Dans les logements où les menuiseries ont été remplacées par des menuiseries double- vitrage et/ou dans lesquels l'aménagement intérieur a contraint de modifier le système de ventilation naturelle existant, certaines pathologies liées à l'humidité apparaissent.

#### Principaux travaux recommandés

- L'isolation des combles perdus ou toitures terrasses sont les travaux les plus faciles à mettre en œuvre et permettant de réduire de 10% à 25% les déperditions par transmission à travers l'enveloppe.
- L'isolation en sous face des planchers donnant sur cave est également identifié comme étant un des travaux efficient.
- La dynamique de changement des menuiseries déjà initiée par de nombreux copropriétaires doit être poursuivie mais en la couplant à la reprise des systèmes de ventilation.
- L'isolation des murs extérieurs est recommandée par l'intérieur pour certaines typologies et pour les autres, par l'extérieure mais accompagnée d'un réel projet architectural.

### Recommandations générales :

Commencer par la réalisation d'un audit énergétique afin de créer un programme de travaux basé sur l'état existant et permettant de programmer dans le temps à la fois les travaux à réaliser en partie communes et en parties privatives. Les conclusions de l'audit peuvent se baser sur l'outil présenté ici pour choisir les types de travaux adaptés, suivant la typologie du bâtiment considéré.

### Evolution de l'outil :

Les fiches sont en cours de rédaction. Son contenu est discuté en groupe de travail comprenant les acteurs locaux traitant de la réhabilitation énergétique des copropriétés. Ces fiches seront publiées d'ici l'été 2014.





**Nom du dispositif :** Tinergie copropriété

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**  
Brest métropole océane Communauté Urbaine

**Contact**

Nom / Prénom : Le Bec Jacques

E-mail : [jacques.le-bec@brest-metropole-océane.fr](mailto:jacques.le-bec@brest-metropole-océane.fr)

Téléphone : 02 98 33 52 64

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Communauté urbaine de Brest : communes de Brest, Bohars, Guilers, Gouesnou, Guipavas, Plougastel-Daoulas, Plouzané et Le Relecq-Kerhuon

**Date de création :** Projet en cours, démarrage opérationnel en 2015

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

professionnels

## Description de l'outil

### Tinergie Copropriété : un programme public de mobilisation et d'accompagnement des acteurs de la copropriété

Informers et mobiliser les copropriétaires sur les enjeux de la rénovation de leur patrimoine, accompagner le syndic et le conseil syndical pour favoriser l'appropriation et la maturation des projets, faciliter les prises de décisions en assemblée générale, tels sont les objectifs du dispositif Tinergie copropriétés :

- Un point d'entrée unique, neutre indépendant,
- Un référent présent de la prise de contact à la réalisation des travaux : facilitateur, assembleur,
- Une méthode, un circuit balisé étape par étape,
- Un accompagnement technique et financier : prêt, subventions, fiscalité,
- Un accompagnement sur les usages pour minimiser l'effet rebond (formation aux éco-gestes, instrumentation).

Dans le prolongement du travail déjà accompli avec la Fédération Française du Bâtiment, la CAPEB et les chambres consulaires locales, l'opération Tinergie copropriétés vise à renforcer le soutien à la formation, à la montée en compétence et la structuration des professionnels du bâtiment conformément à la dynamique de la mention « Reconnu Garant de l'Environnement ».

Cette mission sera confiée au futur GIP d'efficacité énergétique actuellement en cours de construction lequel s'appuiera sur ses membres et des ressources externes pour animer le dispositif.

## Une ingénierie financière adaptée portée par un opérateur de tiers financement

Tiers financement : un organisme tiers avance les frais des études et réalise les travaux pour le compte de la copropriété. Une fois l'opération terminée, les économies d'énergie permettent, sur la durée, de rembourser tout ou partie de l'investissement.

Cette mission serait assurée par SEMPI en tant qu'opérateur local de tiers financement des projets de rénovation thermique des copropriétés.

Dans le cadre de sa mission, SEMPI proposerait aux copropriétés engagées dans la démarche un service composé de deux modules complémentaires permettant de réaliser et de financer les travaux.

Le premier module permet d'assurer, sous délégation de maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires

Dans le prolongement du travail déjà accompli avec la Fédération Française du Bâtiment, la CAPEB et les chambres consulaires locales, l'opération Tinergie copropriétés vise à renforcer le soutien à la formation, à la montée en compétence et la structuration des professionnels du bâtiment conformément à la dynamique de la mention « Reconnu Garant de l'Environnement ».

Cette mission sera confiée au futur GIP d'efficacité énergétique actuellement en cours de construction lequel s'appuiera sur ses membres et des ressources externes pour animer le dispositif. la réalisation des travaux avec une garantie de performance énergétique intrinsèque.

Le second module permet de proposer aux copropriétaires le financement de l'opération :

- Préfinancement des subventions diverses et des Certificats d'économie d'Énergie ;
- Financement du « reste à charge » ;
- Étalement de la dépense dans le temps (jusqu'à 15 ans).

Le tiers financement constitue un outil innovant au service de l'accélération du rythme de la rénovation énergétique des logements identifié dans la circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat.

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

### LES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Concernant l'objectif de 40 % de gain énergétique, il concerne particulièrement les immeubles très déperditifs qui auront des difficultés à atteindre 88kwh/m<sup>2</sup>/an.

Les niveaux d'exigence sont donc atteignables avec une complexité variable selon la consommation initiale et la substitution d'énergie possible.

À noter également que dans tous les cas des facteurs comportementaux - effet rebond – peuvent, s'ils ne sont pas anticipés, influencer fortement sur la consommation réelle finale.

En matière de ciblage opérationnel, le parc immobilier de centre-ville et péricentral construit dans les années 1950/1970 constitue la priorité d'action sur le territoire.

L'ambition de Brest métropole océane est d'accompagner la rénovation de 500 logements en copropriétés par an sur 10 ans soit **un objectif global de 5 000 logements.**

En termes d'objectif de performance énergétique, l'objectif minimal est de **viser le niveau BBC rénovation ou un gain de 40 % minimum en énergie primaire** (passage de D à B sur le DPE) avec l'exigence d'une amélioration de l'isolation.

Les réalisations récentes de Brest Métropole Habitat dans les quartiers HLM de Kergoat, Pen ar Créach et Kerangoff mettant en oeuvre des Isolations Thermiques par l'Extérieur permettent de penser que le niveau BBC rénovation est un objectif cible atteignable opérationnellement.

### CALENDRIER

2013 : préfiguration du dispositif

2014 : validation politique, mise en place budgétaire et expérimentation

2015 : mise en place opérationnelle

**Nom du dispositif :** Thermo-Copro

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :** Flame-ALEC42

**Site internet :** www.alec42.org

**Contact**

Nom / Prénom : Nicolas PICHOT

E-mail : nicolas.pichot@alec42.org

Téléphone : 04 77 42 62 11



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** Département de la Loire (notamment les 2 agglomérations de Saint Etienne Métropole et Roannais Agglomération)

**Date de création :** 2010

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Une thermographie de façade permet de mettre en évidence (et ce de manière très visuelle) les éventuels manques ou défauts d'isolation d'un bâtiment.

L'opération "**Thermo-copro**" a donc pour objectif de sensibiliser les copropriétaires et les syndic sur l'état de leur bâti et à les inciter à se lancer dans une démarche de performance énergétique.



Cette opération est menée en partenariat avec les fédérations de syndic et gestionnaires de biens (UNIS, Fnaim)

Chaque année, entre 60 et 100 thermographies de façades sont ainsi réalisées par l'ALEC, et transmises aux syndic et copropriétaires.

Cette thermographie sert de point de départ.

D'autres actions sont ensuite déployées en lien avec les Syndics de copropriétés pour amener les copropriétés à engager des travaux de performance énergétique (réalisation d'opportunité énergie, accompagnement / formation des syndic, accompagnement des audits et travaux énergie...)

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Depuis 2010, l'opération "Thermo-copro" a permis de sensibiliser près de 300 copropriétés sur l'ensemble du département de la Loire ; ce qui représente environ 15 000 logements.

Les immeubles ciblés sont les bâtiments construits avant les années 1980 sur lesquels le manque d'isolation est généralement flagrant. La thermographie permet d'alerter les copropriétaires (et les syndicats) et les amener vers une démarche d'économies d'énergie (réalisation d'audit énergétique, programmation de travaux d'amélioration thermique...)

Cette approche très visuelle s'avère payante, puisque moins de 3 ans après la thermographie **50% des copropriétés** ont engagé une réflexion énergie (réalisation d'un audit énergétique, réalisation de travaux d'isolation ou de remplacement d'équipements, lancement d'un plan de programmation travaux...).

Evolution pour les prochaines années : ciblage des copropriétés en fonction de leur année de construction / de leur secteur géographique.

L'ALEC42 a mené plusieurs campagnes "Thermo-copro" depuis 2010, avec des financements de l'Europe (Feder), l'ADEME, la Région Rhône-Alpes, Saint Etienne Métropole et Roannais Agglomération.

**Nom du dispositif :** VADE-MECUM COPRO

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

FLAME – fédération des agences de la maîtrise de l'énergie et du climat

**Site internet :**

[www.federation-flame.org](http://www.federation-flame.org)

**Contact**

Binet Aude

E-mail : [aude.binet@federation-flame.org](mailto:aude.binet@federation-flame.org)



## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** tous

**Date de création :** septembre 2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

accompagnateurs publics de la rénovation énergétique des copropriétés

## Description de l'outil

Le parc de logement en copropriétés, en raison de son mode de gestion et de fonctionnement propre, nécessite une sensibilisation ainsi qu'un accompagnement spécifique sur les questions de l'énergie et du climat. Afin de répondre à cet enjeu, les Agences Locales de l'Energie et du Climat ont fait un travail de mise en commun de leurs expériences d'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique ainsi qu'un recensement des pratiques portées par des structures spécialistes du sujet.

Le manuel ainsi constitué a pour objectif de proposer une trame méthodologique et une boîte à outils opérationnelle issues des expériences menées sur le terrain par les ALEC. Il donne des informations sur le contexte général de la copropriété, sur les méthodes à développer pour accompagner les projets, sur les financements mobilisables ainsi que sur les formations existantes pour développer les compétences des conseillers. Il s'adresse à toute structure qui souhaiterait engager une politique d'accompagnement des copropriétés dans la rénovation énergétique, dans le cadre – ou non – d'une politique engagée par les collectivités.

Pour télécharger le manuel et la boîte à outil qui l'accompagne :

<http://www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/>



**Nom du dispositif** : VIVRE DANS MA  
COPROPRIÉTÉ AUJOURD'HUI

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif** :  
ASSOCIATION CANOPY  
PAGES ENERGIES  
OPTIMISME23

**Site internet** : WWW.LABELETTE.INFO

**Contact**

TASSIUS Marie-line :  
tassius@optimisme23.com  
Jean François MOREAU : jfmoreau@pages-  
energie.com  
Téléphone : 06 03 69 10 49

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné : Territoire d'expérimentation : Lachapelle – Goutte d'Or**

Première étape paris et Grande Couronne (2014).

2<sup>nd</sup>e étape : Les territoires et collectivités où la problématique copropriété est prégnante.

**Date de création** : Le dispositif a débuté depuis juin 2013- en cours

**Public visé** : copropriétaires occupants, copropriétaires bailleurs, locataires vivants dans une copropriété, syndic, techniciens, architectes..

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

- 1) Les ateliers participatifs : L'approche principale s'appuie sur une démarche originale d'ateliers collaboratifs sur des thèmes ciblés sur la copropriété et notamment les axes clés de la rénovation énergétique (le chauffage, l'approche globale de l'immeuble en copropriété, les isolants ...). Ces ateliers mixent intervention d'experts avec animation d'ateliers collaboratifs et créatifs basés sur les retours d'expérience des participants  
Les points de vue et échanges entre les différents publics (les ateliers favorisent l'échange entre acteurs antagonistes ( syndic/ copro) permettent à chacun d'évoluer et d'alimenter la réflexion de chacun sur sa situation. Des méthodes d'animation et de créativité ont été personnalisées pour s'adapter au contexte des audiences de la copropriété.

- 2) Les ateliers online : sur la base de l'approche structurée, proposée ci dessus, des sessions online sur Internet seraient proposées reprenant les thématiques et méthodologies employés lors des ateliers participatifs.

Les méthodes employées sont des méthodes participatives ayant fait leurs preuves depuis de nombreuses années ; elles sont mixées et personnalisés en fonction du contexte particulier de copropriété et en tenant compte des expériences des intervenants.

Exemple des profils des intervenants animateurs :

- plus de 10 ans d'expérience dans les domaines de suivi de travaux et gestion immobilière.
- Plus de 5 ans d'expérience sur la performance énergétique du bâtiment et d'animation de formation (lycée technique, formation Feebat RGE, intervention de sensibilisation en assemblée de copropriété) et de rédaction de documents notamment sur le financement de la rénovation en copropriété. Plus de 20 ans d'expérience en conseil et conduite de projet.

### **Résultats et évolutions prévus de l'outil**

Multiplication des sessions, et préparation de la phase atelier on line



Nom du dispositif :

**Organisme(s) porteur(s) du dispositif :**

ADIL 92

**Site internet :** www.adil92.org

**Contact**

Nom / Prénom : TALEB Ezzedine

E-mail : ezzedine.taleb@adil92.org



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

## Présentation du dispositif

**Territoire concerné :** HAUTS-DE-SEINE

**Date de création :** 2011-2012-2013

**Public visé :**

Copropriétaires  Syndic  Conseil syndical  Prestataires

Autre, précisez

## Description de l'outil

Parce que dans une copropriété, les impayés peuvent conduire à une mise en difficulté de l'ensemble du syndicat des copropriétaires, l'ADIL92 a conçu **un guide du recouvrement des impayés de charges**. Les copropriétaires et leurs syndicats, pensent souvent à tort que l'action en recouvrement des impayés sera longue et coûtera chère. Cette idée est erronée et peut induire de mauvaises pratiques. Des mesures préventives peuvent simplement être mises en œuvre afin de changer les choses. Ce guide a pour vocation d'apporter un premier éclairage sur les différentes procédures existantes permettant de recouvrer les impayés de charges.

En matière de copropriétés dégradées ou en difficulté, il existe toute une série de dispositifs préventifs destinés à prévenir en amont des difficultés rencontrées ou curatifs pour remédier à ces difficultés. **Le guide du traitement des copropriétés en difficulté** permet de présenter tous les procédures existantes en expliquant leur mise en œuvre.

En matière d'accès social à la propriété, l'ADIL 92 a souhaité mettre en place un **guide du copropriétaire** destiné à accompagner les futurs copropriétaires. Cet outil permet d'expliquer les principales règles régissant la copropriété, de présenter les principales instances ....

## Résultats et évolutions prévus de l'outil

Ces trois outils ont pu être utilisés au cours de sessions d'information collective ou de formation auprès de syndicats bénévoles, conseils syndicaux.

Les évolutions législatives et jurisprudentielles nous incitent à faire évoluer ces outils pour les mettre à jour. Nous restons attentifs au fait que ces derniers doivent rester très pratiques et facilement utilisables.





## Actions des ADIL en matière de rénovation énergétique en copropriété

Dans le cadre de sa mission d'information, certaines Adil ont mis en place avec leurs partenaires (collectivités locales, professionnels de l'immobilier ....) des ateliers de formation en direction des conseils syndicaux ou plus largement des copropriétaires sur le thème de la rénovation énergétique en copropriété.

### Adil 29

#### 1/ Formation de copropriétaires à Morlaix

Le centre-ville de Morlaix concentre de petites copropriétés anciennes dont beaucoup sont inorganisées et certaines fortement dégradées.

La Communauté d'agglomération a développé dans le cadre de son programme local de l'habitat (PLH) une politique de requalification du parc ancien afin de rendre plus attractif son centre-ville. Elle a ainsi lancé en 2008 une des trois opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur la copropriété (OPAH copropriété) de Bretagne (les autres se situant sur Brest et Rennes).

En collaboration avec le PACT HD du Finistère, la collectivité a défini et mis en place un programme d'accompagnement personnalisé des copropriétaires ayant un projet de réhabilitation au sein de leur copropriété.

La Communauté d'agglomération leur a ainsi proposé de participer à un cycle de formation sur le fonctionnement d'une copropriété. Quatre modules de deux heures sont ainsi animés par un(e) juriste de l'Adil avec :

- d'une part, l'analyse du règlement de copropriété et une présentation de l'organisation de la copropriété (analyse et modification du règlement de copropriété, rôle du syndic et du conseil syndical, organisation de la copropriété, convocation, déroulement et procès-verbal d'assemblée générale avec exemples) ;
- d'autre part, le vote de travaux et le financement d'un projet de rénovation (modalités de vote des travaux, financement, appel des charges, gestion des impayés, et comptabilité du syndicat).

La Communauté d'agglomération a subordonné son intervention et le versement de ses aides au suivi par les copropriétaires de ces formations.

Neuf copropriétés ont ainsi bénéficié de cet accompagnement, l'OPAH s'étant achevée en octobre 2013. Six d'entre elles se sont réorganisées en désignant un syndic (bénévole ou professionnel) et en sollicitant des aides financières auprès de l'ANAH. Quatre d'entre elles sont actuellement en travaux pour un montant de 1 442 000 €.

#### 2/ Sensibilisation aux travaux de performance énergétique à Brest

La Communauté urbaine de Brest Métropole Océane mène une action de longue date en faveur de la requalification des copropriétés.

Elle a récemment souhaité aller au-delà de la réhabilitation technique, pour aborder également la question de la rénovation énergétique.

A son initiative et sous la conduite de l'agence locale de l'énergie (ALE), une action de sensibilisation à la réalisation de travaux de performance énergétique a été mise en place, l'Adil assurant l'appui juridique (fonctionnement de la copropriété et spécificités des travaux sur la rénovation énergétique). Des réunions d'information sont proposées par l'ALE. Les deux dernières portaient sur l'audit énergétique et les travaux d'isolation par l'extérieur. La collectivité a associé dans sa démarche l'ensemble des acteurs (associations d'habitants, syndicats, professionnels ...).

Cette action a permis de renforcer l'intérêt et la confiance des copropriétaires et de contribuer à la réalisation de travaux déjà engagés.

### **3/ Sessions de formation « *pour tout savoir* »**

Depuis plus de dix ans, l'Adil du Finistère organise, en partenariat avec ses partenaires collectivités locales, des sessions de formation de deux à trois heures sur le thème de la copropriété à destination de particuliers. L'objectif est de leur permettre de découvrir les règles de fonctionnement d'une copropriété.

Suite au bilan positif de cette action, l'Adil a été sollicitée par les collectivités pour mener d'autres actions spécifiques (cf. ci-dessus « formation de copropriétaires à Morlaix Communauté » et « sensibilisation aux travaux de performance énergétique à Brest »).

Ces formations ont lieu à Brest, Quimper et Morlaix (en moyenne quatre sessions par an).

## **Adil 31**

### **1/ Club des conseils syndicaux**

L'Adil a participé à la création d'un club des conseils syndicaux, association créée en 2010 réunissant des conseils syndicaux. Son objectif est double : fédérer les copropriétés et être une instance relais auprès des pouvoirs publics.

Depuis trois ans, le club propose des animations en lien avec la rénovation énergétique (ravalement de façades par exemple).

Le club organise, avec l'appui de l'Adil, des soirées-débats annuelles auxquelles participent notamment l'Ademe, le CAUE, l'ARPE Midi-Pyrénées (agence régionale du développement durable) et la Dreal. La communication est assurée par des parutions dans les journaux locaux et par la publicité faite par l'Adil.

En 2013, le débat a porté sur les économies d'énergie en copropriété. A cette occasion, ont été présentés le programme « Réhabitat » et le processus de réhabilitation d'une copropriété par différents intervenants dont notamment l'Adil et l'EIE.

Par ailleurs, chaque mois, le club organise une animation avec l'appui de l'Adil : formations sur tout sujet en lien avec la copropriété (sécurité incendie par exemple) ou visites dans les copropriétés ayant fait l'objet de travaux.

Une animation sur le thème du financement des travaux de rénovation énergétique s'est tenue le 30 janvier 2014.

## 2/ Accompagnement de copropriétaires

-**Copropriété n° 1** de 200 logements, construits dans les années soixante, située à Toulouse (quartier du Mirail) fait l'objet d'une OPAH. Le programme de travaux global comprenait notamment une isolation par l'extérieur.

Dans le cadre de cette OPAH, l'Adil est intervenue pour apporter un appui juridique auprès de la collectivité maître d'ouvrage, des instances de la copropriété (conseil syndical et syndic), des copropriétaires, des locataires et de l'opérateur chargé du suivi animation.

Cinq sessions de formation ont été dispensées à des conseils syndicaux et le syndic a reçu un appui juridique sur le recouvrement d'impayés de charges de copropriété. Les travaux sont achevés depuis juin 2013.

-**Copropriété n° 2** de 85 logements répartis sur 3 bâtiment, construits dans les années 60 à Toulouse (quartier des Izards) fait l'objet d'une OPAH « copropriété dégradée pathologie lourde ».

Des travaux d'isolation par l'extérieur y étaient notamment envisagés. Le conseil syndical dans son ensemble était peu mobilisé. En collaboration avec l'opérateur, une commission « *travaux* » composée de copropriétaires a été créée. Son rôle consistait à contribuer au bon déroulement du chantier en faisant remonter les difficultés au syndic ou à l'architecte et, à assurer l'information des habitants pendant les travaux. Ces travaux sont achevés mais ne sont pas définitifs (levée des réserves en cours).

En raison de l'importance des impayés (dont 25% détenus par une SCI), une seconde commission « *suivi des impayés* » au sein de laquelle l'Adil apporte son appui juridique, a été créée par l'opérateur avec la collaboration du conseil syndical et du syndic.

-**Copropriété n° 3** de 164 logements, construits dans les années soixante, située à Toulouse (quartier Jolimont).

Des travaux de ravalement de façades y étaient envisagés.

Cette copropriété fait partie du programme de prévention financé par la communauté urbaine de Toulouse Métropole dans le cadre du programme européen de coopération transfrontalière avec l'Espagne et Andorre, l'objectif étant de mettre en œuvre des projets de développement durable dans des ensembles immobiliers des trois pays.

Dans cette copropriété, la création d'un fonds de travaux avait été votée en 2006, et était abondé chaque année de 100 000€ (soit en moyenne 50€ par lot et par mois).

Toulouse Métropole a financé un audit énergétique et l'opérateur, associé au bureau d'études thermique, a réalisé une enquête sociale auprès de 95 % des habitants.

L'opérateur, sur la base des ateliers proposés aux habitants, a aidé à la mise en place d'outils (apéro, blog, journée des associations) destinés à favoriser le lien social dans la résidence. Parallèlement et suite aux conclusions de l'audit énergétique, un travail important de sensibilisation a été conduit auprès de l'ensemble des habitants (propriétaires et locataires). Des étudiants de l'école d'architecture ont proposé des projets de travaux innovants aux copropriétaires. Cela a conduit la copropriété à mandater un architecte afin de proposer un programme global de travaux chiffrés, phasés dans le temps et intégrant les préconisations de l'audit énergétique.

Lors de la prochaine assemblée générale, le vote d'un plan pluriannuel de travaux sera mis à l'ordre du jour. Ce programme de travaux comprend une isolation par l'extérieur.

L'Adil est intervenue en appui juridique auprès de Toulouse Métropole, du conseil syndical, des copropriétaires, du syndic et du groupement chargé de l'animation du projet.

Le projet Rehabitat s'est achevé par la réalisation d'un guide sur la rénovation énergétique avec l'appui de l'Adil, reprenant notamment l'ensemble des étapes d'une démarche globale de réhabilitation ainsi que le rôle des différents acteurs. Ce guide est intégré à la boîte-à-outils « copropriété » sur le site Internet de Toulouse Métropole.

A ce jour, l'accompagnement de la copropriété, dans le cadre du programme de prévention, est toujours en cours.

## Adil 45

Deux tiers des copropriétés du Loiret sont situées dans l'agglomération d'Orléans et un tiers hors de l'agglomération (notamment Montargis). L'habitat collectif représente 33 % du parc immobilier (67% de maisons individuelles).

Depuis 2009, l'Adil, en collaboration avec l'espace info energie (EIE), a mis en place une action d'appui auprès d'une soixantaine de copropriétés sur la rénovation énergétique en lien avec les syndicats professionnels (hors bénévoles) et les conseils syndicaux.

Cet appui porte sur les questions juridiques, financières et techniques et s'adresse aux copropriétés quelle que soit leur taille.

L'Adil assure cette mission en prenant contact avec les copropriétés par différentes voies :

**1-** Un courrier a été adressé aux administrateurs de biens (adhérents Fnaim et Unis) afin de leur proposer un appui gratuit pour les copropriétés dont ils ont la gestion et pour les conseils syndicaux (présentation d'une offre de service). Tous n'ont pas répondu mais ceux qui ont accepté ont été satisfaits de l'information reçue. L'envoi de ce courrier a pu être fait grâce à la collaboration de la Fnaim, de l'Unis et de la mairie d'Orléans qui a souhaité développer ce partenariat.

**2-** Certains conseils syndicaux font appel à l'Adil afin, notamment, de les aider à apporter des arguments aux copropriétaires en vue de faciliter le vote de travaux d'économies d'énergie. Par exemple, lorsque le vote porte sur des travaux de ravalement, l'Adil apporte des éléments aux copropriétaires afin de leur démontrer qu'il peut être plus intéressant de faire un ravalement avec isolation. Elle présente ainsi les aides financières au conseil syndical et aux copropriétaires (avant et/ou au cours de l'assemblée générale).

**3-** La région a mis en place une aide à la réalisation d'un audit énergétique (qu'il soit obligatoire ou pas) à hauteur de 40% du coût, avec comme condition d'obtention le suivi obligatoire de la copropriété par un espace info énergie. A ce jour, il n'est pas possible d'évaluer le taux de passage à l'acte en raison de l'étalement dans le temps de ce type d'opération (deux à trois ans en moyenne).

## Adil 53

**1/ Ateliers de la copropriété** (action à destination des syndicats bénévoles)  
Cette action a été mise en place en collaboration avec Laval Agglomération.

Huit ateliers de la copropriété se sont tenus entre 2009 et 2011, l'objectif étant d'apporter une information juridique à des copropriétés gérées par des syndic bénévoles.

Ces ateliers comportaient une présentation générale de la copropriété gérée par un syndic bénévole (organisation, acteurs, rôle, missions, responsabilité, assemblée générale, charges et budget), et un volet opérationnel avec l'étude de cas pratiques.

Cette action a mobilisé des petites copropriétés (moins de 10 lots) situées principalement à Laval et dans des villes limitrophes.

La communication était assurée par le biais de parutions dans les journaux locaux, une information sur le site de l'ADIL, un repérage des petites copropriétés par Laval Agglomération, ainsi que par le bouche à oreilles.

## **2/ Présentation de copropriétés ayant réalisées des travaux de rénovation énergétique**

Cette action a été mise en place en partenariat avec Laval Agglomération. La région et Laval Agglomération octroient un complément de subvention pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans des copropriétés construites entre 1950 et 1974 atteignant l'étiquette C.

En 2011, à l'occasion d'une conférence sur les économies d'énergie à destination des conseils syndicaux, un compte-rendu d'opération sur plusieurs copropriétés a été présenté par la Fnaim, H&D le syndic professionnel, l'Adil et Laval Agglomération.

En 2013 (une demie journée le 11 octobre), lors de la fête de l'énergie, a été présenté le cas d'une résidence ayant achevée des travaux de rénovation énergétique (travaux isolation extérieurs, chauffage, individualisation des charges de chauffage).

Dans un premier temps, les participants (80 environ) ont visité cette copropriété, guidés par le président du conseil syndical.

Dans un second temps, une présentation de la copropriété et de son fonctionnement a été faite par l'Adil ; l'espace info énergie est intervenu sur l'aspect technique et l'opérateur sur les aspects pratiques et financiers. L'Adil a également présenté les mesures intéressant les travaux de rénovation énergétique en copropriété figurant dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

La communication de cette action a été assurée par voie d'affichage dans les copropriétés qui étaient visées.

### **Adil 63**

Cette action, menée en collaboration avec l'UNIS et les deux EIE du département, a pour objectif de sensibiliser et accompagner les copropriétés en vue de mener des travaux de rénovation énergétique. Cette action se déroule en trois phases :

**1ère phase :** information/communication à destination des copropriétés (copropriétaires et agents des syndicats).

A l'occasion de différents événements, les partenaires de cette action sont intervenus afin de présenter l'aspect technique, juridique et financier de la rénovation énergétique en copropriété.

L'Adil (juriste et conseiller EIE) a présenté un diaporama présentant le contexte juridique et technique ainsi que les outils juridiques et financiers existants. En introduction, le témoignage d'une copropriété ayant entrepris des travaux de rénovation énergétique a été présenté. Au salon de l'habitat, l'Unis a invité des conseils syndicaux et des professionnels (250 participants).

Deux autres rencontres (communication par voie de presse) ont également eu lieu à la Maison de l'Habitat, en juin et novembre à destination du grand public : l'ordre du jour étant de présenter le contexte juridique et technique (EIE) puis les outils juridiques et financiers de la rénovation énergétique. Par ailleurs, une demi-journée d'information à destination des professionnels (agents des syndicats) a eu lieu fin septembre. L'Adil y est intervenue sur le volet juridique, financier et technique, et l'EIE sur la gestion énergétique du patrimoine.

**2<sup>ème</sup> phase** : établissement d'un cahier des charges par les deux EIE avec l'Ademe.

Ce document est un outil à destination des professionnels (syndic) afin de leur permettre de consulter les bureaux d'études en vue de la réalisation d'un audit énergétique avec Simulation Thermique Dynamique (subvention de l'Ademe à la condition d'une STD).

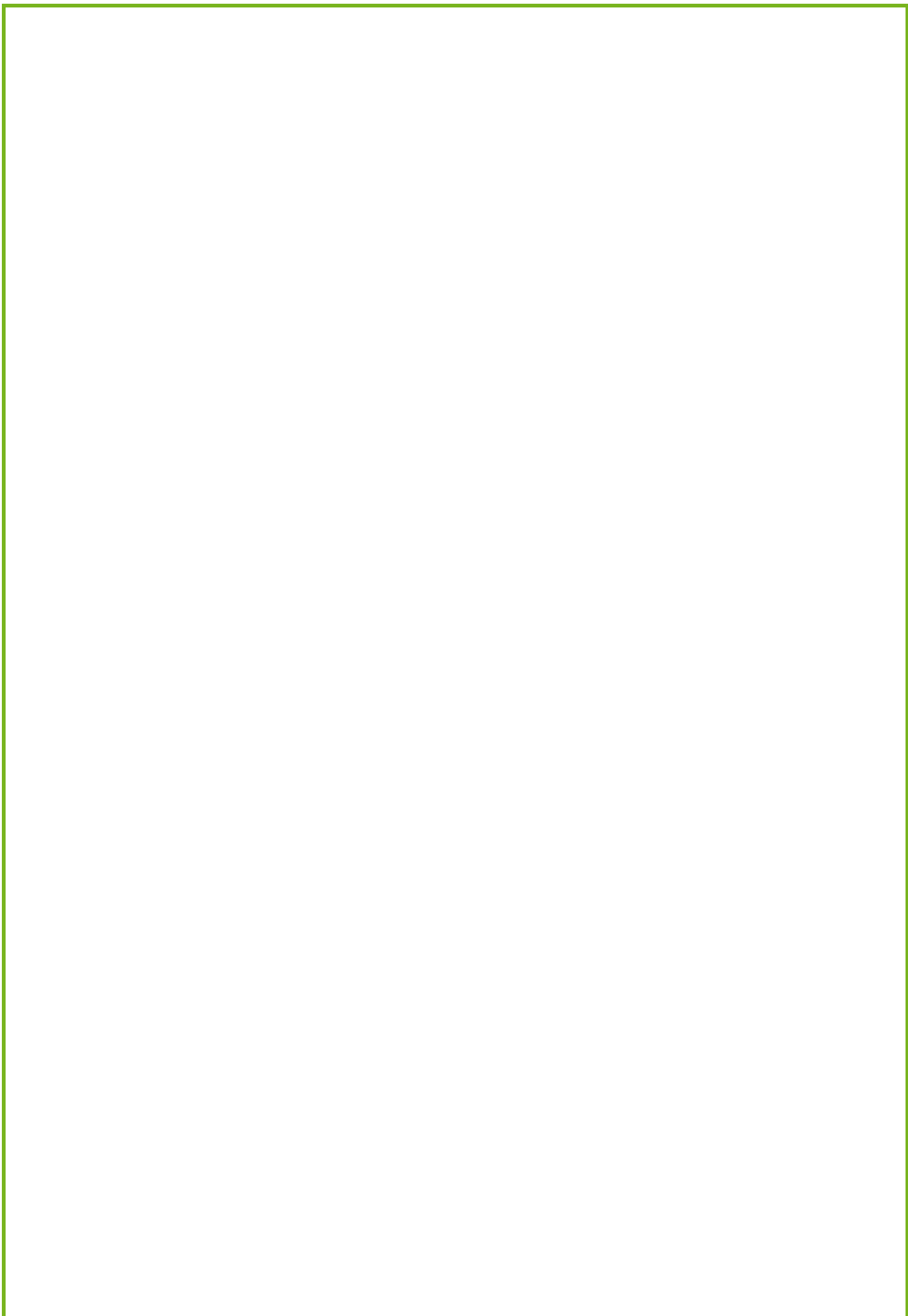
Le cahier des charges a été transmis à l'Unis qui, de son côté, l'a communiqué à ses adhérents. A ce jour, ce cahier des charges a été utilisé par une quinzaine de copropriétés. Les audits sont en cours. C'est l'EIE qui a été impliqué dans cette phase.

**3<sup>ème</sup> phase** : accompagnement d'une copropriété (choix en cours).

Les interventions proposées portent sur l'intervention de l'Adil/EIE en assemblée générale (aide à la décision). Un plan de financement personnalisé sera proposé aux copropriétaires demandeurs.

A noter que de nouvelles actions sont prévues, dont la rencontre avec l'ARC au niveau local afin de faire un point sur les démarches communes pouvant être envisagées.





**Contact**

Anne-Lise Deloron  
Directrice adjointe  
Plan Bâtiment Durable  
anne-lise.deloron@developpement-durable.gouv.fr  
01 40 81 33 05



**LE MONITEUR**