

RÉNOVATION

RÉNOVER EN COPROPRIÉTÉ

ÉDITION
FÉVRIER
2019

— LES INFORMATIONS PRATIQUES,
JURIDIQUES ET TECHNIQUES
À CONNAÎTRE



ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

FAIRE
TOUS ECO-CONFORTABLES

SOMMAIRE

3 Pourquoi rénover en copropriété ?

4 Pour commencer du bon pied

- 4 Une copro, comment ça marche ?
- 5 Des « leaders » pour lancer des projets
- 6 Bien s'entourer dès le départ

8 Étape 1 : mieux connaître sa copropriété

- 8 Faire un point zéro du bâtiment
- 9 Recueillir les attentes des habitants
- 10 Quel diagnostic technique envisager ?
- 12 Les étapes de réalisation du diagnostic

13 Étape 2 : choisir les travaux à réaliser

- 13 Penser « rénovation globale »
- 14 Regrouper les travaux
- 16 Procéder dans le bon ordre
- 16 Le point sur les obligations de travaux

18 Étape 3 : établir le plan de financement

- 18 Quelles ressources, quelles dépenses ?
- 19 Budget prévisionnel et fonds de travaux
- 20 Les bénéficiaires des aides en copropriété

21 Étape 4 : organiser les travaux

- 21 Des outils pour faciliter la programmation
- 22 Planifier sans rien oublier
- 23 Voter les travaux en assemblée générale

24 Étape 5 : réaliser les travaux

- 24 Suivre de près le chantier
- 24 Après les travaux, la mobilisation se poursuit

26 Exemple d'une rénovation réussie

28 En résumé : la marche à suivre

31 Pour aller plus loin

Pourquoi rénover en copropriété ?

Comme tout bâtiment, votre immeuble a besoin de travaux de rénovation pour rester en bon état.

Concilier les travaux importants (ravalement, étanchéité de toitures...) avec une rénovation énergétique est une opération avantageuse et utile.

Une opération globale est plus efficace et moins coûteuse pour chaque copropriétaire qu'une rénovation individuelle. Par exemple, changer l'ensemble des fenêtres d'un même immeuble peut coûter 2 fois moins cher à chacun. Ce type d'opération permet en outre d'accroître le confort tout en diminuant les coûts de chauffage, de refroidissement et/ou de production d'eau chaude sanitaire. Le bâtiment s'en trouve « rajeuni » pour de nombreuses années et sa valeur patrimoniale préservée, voire accrue : c'est un atout en cas de revente.

Des aides financières et des prêts individuels et collectifs sont disponibles pour rénover. De plus, la copropriété est dotée d'une réserve financière : le fonds de travaux. Au final, le « reste à charge » par logement peut s'avérer très modeste.

Sachez que certains aspects de la rénovation énergétique des copropriétés font l'objet d'obligations réglementaires.

Dans tous les cas, la rénovation d'une copropriété se prépare. Vous trouverez dans ce guide toutes les clés pour la réussir.

TOUS LES GUIDES ET FICHES DE L'ADEME SONT CONSULTABLES SUR :
www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques

LES GUIDES PEUVENT ÊTRE COMMANDÉS AUPRÈS DE :
www.ademe.fr/contact



Pour commencer du bon pied

Copropriétaires, conseil syndical, syndic, maître d'œuvre, professionnels du bâtiment : tous les intervenants doivent se mobiliser, comprendre le rôle de chacun et bien communiquer entre eux. Il en va de la réussite du projet de rénovation.

Une copro, comment ça marche ?

Une copropriété est une organisation juridique du droit de la propriété. Chaque copropriétaire détient obligatoirement au moins un lot composé d'une partie privative (appartement, place de parking, cave, etc.) et d'une quote-part de parties communes (sol, cour, voie d'accès, toiture, etc.), indissociables et évaluées en « tantièmes » (ou « millièmes »).

LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (= TOUTS LES COPROPRIÉTAIRES)

Il décide des travaux.

Il se réunit au minimum une fois par an en assemblée générale (AG) pour prendre les décisions relatives à la copropriété.

ÉLIT

CHOISIT

LE CONSEIL SYNDICAL

Il donne un avis pour toutes les questions concernant le syndicat.

CONTRÔLE ET ASSISTE

LE SYNDIC DE GESTION

(professionnel ou bénévole)

Il assure la gestion technique, administrative, financière et comptable de la copropriété.

Pour mieux connaître sa copropriété et prévenir d'éventuels problèmes, le **registre national d'immatriculation** est un outil précieux. Consultable sur demande, il donne des informations techniques et financières sur les copropriétés (nombre de lots, date de construction, classe énergétique, type de chauffage, montant du budget prévisionnel, éventuels impayés...).

L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS, UNE OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE

L'immatriculation doit être faite au 31/12/2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, au 31/12/2017 pour celles de 51 à 200 lots, au 31/12/2018 pour celles jusqu'à 50 lots.

EN SAVOIR PLUS

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32058

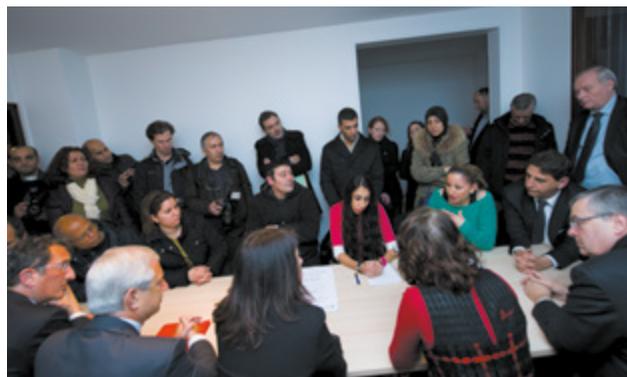
<https://www.registre-coproprietes.gov.fr/#/>

Des « leaders » pour lancer des projets

Le conseil syndical et quelques copropriétaires motivés envisagent un projet de rénovation énergétique. Une « **commission énergie** » issue de ce groupe peut porter le projet tout au long de sa réalisation auprès des copropriétaires, du syndic, des accompagnateurs et des professionnels. Le syndic, au titre de représentant légal de la copropriété, doit être associé dès le départ au projet.

Suivre une formation sur la rénovation énergétique peut s'avérer utile pour les membres du conseil syndical, de la commission énergie ou du syndic. Ils pourront ainsi prendre connaissance de la réglementation en matière de rénovation énergétique en copropriété, qu'ils doivent nécessairement bien maîtriser.

Il s'agit en outre de **convaincre une majorité de copropriétaires** de l'intérêt du projet, par courriers ou affichages, lors de réunions de discussion ou en créant un outil internet dédié.



L'information des copropriétaires, poursuivie tout au long de la rénovation, favorise un large consensus lors des votes en assemblée générale.

EN SAVOIR PLUS

Pour bénéficier d'une formation, contactez le réseau FAIRE, service public d'information et de conseil sur la rénovation énergétique de l'habitat www.faire.fr

Bien s'entourer dès le départ

Pour cerner les besoins de la copropriété, clarifier les objectifs à atteindre, organiser la démarche, plusieurs acteurs peuvent être sollicités.

Le réseau FAIRE

Partout en France, près de 600 conseillers en rénovation énergétique sont à la disposition des particuliers. Ce service public est mis en place par l'ADEME, l'Anah (Agence nationale de l'habitat), l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et les collectivités, afin de répondre aux questions des citoyens concernant la maîtrise de l'énergie, la rénovation énergétique et les énergies renouvelables.

Les conseillers apportent gratuitement aux particuliers des informations concrètes pour améliorer le confort de leur logement : les aides auxquelles ils ont droit (en fonction de leurs revenus, du lieu où ils habitent, certaines collectivités locales accordant des aides spécifiques), le choix des travaux les plus pertinents, etc... Ils fournissent aussi la liste des professionnels RGE (Reconnus Garants de l'Environnement).

Pour les contacter :

0 808 800 700 Service gratuit + prix appel ou www.faire.fr

COACHPRO®, UN OUTIL D'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION

Présente dans plusieurs collectivités, il s'agit d'une plateforme web gratuite et indépendante qui accompagne les copropriétaires dans la rénovation énergétique de leur immeuble.

EN SAVOIR PLUS

www.coachpro.com



Des associations spécialisées

Vous pouvez solliciter l'aide d'associations au service de l'habitat ou des copropriétaires telles que :

- ▶ L'UNARC (Union nationale des associations de responsables de copropriétés) ;
- ▶ L'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière) ;
- ▶ L'ANCC (Association nationale de la copropriété et des copropriétaires).

Des organisations professionnelles

Elles peuvent soutenir les syndicats dans leur recherche d'informations juridiques et dans leurs démarches de rénovation. Parmi elles :

- ▶ la FNAIM (Fédération nationale des agents immobiliers) ;
- ▶ l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier) ;
- ▶ le SNPI (Syndicat national des professionnels immobiliers).

Des professionnels qualifiés

Ils interviennent dans l'accompagnement et la réalisation d'une rénovation (assistant à la maîtrise d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises et artisans...).

MAÎTRE D'OUVRAGE ET MAÎTRE D'ŒUVRE : QUI FAIT QUOI ?

Le syndicat des copropriétaires est maître d'ouvrage de la rénovation et la finance. Pour des travaux importants, l'aide d'un maître d'œuvre s'avère très utile. Architecte ou encore bureau d'études, il coordonne la réalisation de la rénovation, de la conception à la réception des travaux. Les travaux sont exécutés sous sa direction. Un assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) peut aussi assister et conseiller le syndicat des copropriétaires, mais il ne prend pas de décision.



Le maître d'ouvrage commande les travaux et les finance.
Le maître d'œuvre coordonne leur réalisation.

Étape 1 : mieux connaître sa copropriété

Des outils vont vous aider à définir l'état énergétique de votre copropriété et les éléments à rénover.

Faire un point zéro du bâtiment

Pour définir des objectifs de rénovation cohérents et efficaces, le conseil syndical et le syndic doivent faire le point sur l'état du bâtiment et des équipements, sur les consommations en énergie et en eau. Les enseignements et les savoir-faire acquis lors de cette enquête permettent au maître d'ouvrage d'échanger ensuite plus facilement avec les professionnels, de mieux comprendre et suivre les travaux.

On constate souvent que les copropriétés qui vont jusqu'à la réalisation de travaux de rénovation sont celles qui ont réalisé un bilan sérieux au début du projet. Pour cela, plusieurs outils sont disponibles.

► **Le bilan initial de copropriété (BIC)** permet d'effectuer un tour d'horizon de la copropriété pour identifier ses faiblesses et ses points positifs. Il estime en particulier les chances de mener jusqu'à son terme un projet de rénovation.

► **Le bilan énergétique simplifié (BES)**, pour les copropriétés en chauffage collectif, donne une évaluation de leurs performances énergétiques, en matière de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Ce bilan permet au maître d'ouvrage de connaître la consommation de l'immeuble en kWh/m².an, aujourd'hui et les années précédentes, savoir si elle est haute ou basse et déterminer si des économies sont possibles.

► **L'observatoire des charges de copropriété de l'UNARC (OSCAR)** permet de synthétiser les postes de dépenses des charges collectives et de détecter celles qui ont dérivé par rapport à la moyenne des autres résidences de même taille.

EN SAVOIR PLUS

Sur le BIC : www.coproprieterre.org/wp-content/uploads/2016/06/Bilan-Initial-de-Copropriété_2016.pdf

Sur le BES : arc-copro.fr/documentation/suivre-ses-consommations-de-chauffage-le-bilan-energetique-simplifie-bes

Sur l'OSCAR de l'UNARC : arc-copro.fr/documentation/du-bon-usage-doscar-pour-faire-des-economies-de-charges

LA LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE PRÉVOIT DES MESURES POUR LES COPROPRIÉTÉS LES PLUS ÉNERGIVORES

- Toutes les copropriétés consommant plus de 330 kWh/m².an (en énergie primaire) devront faire l'objet d'une rénovation énergétique d'ici à 2025.
- La performance énergétique est considérée comme un critère de décence pour les locations. Un bailleur devra remettre au locataire un logement répondant à un critère de performance énergétique minimale : il sera donc davantage intéressé à la rénovation énergétique de son bien.

Ces mesures ne seront obligatoires qu'après parution des décrets d'application.

Recueillir les attentes des habitants

La distribution d'un questionnaire aux occupants de la copropriété permet de cerner leurs problèmes, leurs comportements et leurs attentes.

Ces renseignements pourront orienter :

- les travaux de rénovation pour qu'ils assurent le confort des habitants et leur donnent satisfaction,
- les actions de sensibilisation pour économiser l'énergie et contribuer pleinement à la réussite de la rénovation.



Avant de lancer un diagnostic, il est essentiel de bien cerner les attentes des habitants de l'immeuble.

Quel diagnostic technique envisager ?

Pour préparer le programme de travaux le plus adapté à la copropriété, il existe différents niveaux de diagnostic.

► **Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif** sert à estimer la performance énergétique d'un bâtiment : il définit le classement du bâtiment sur l'étiquette énergie et le niveau des émissions de gaz à effet de serre. Il propose des pistes d'amélioration énergétique.

► **L'audit énergétique** définit la performance énergétique d'un bâtiment. Il donne une vision globale et propose des travaux à effectuer pour améliorer les performances et le confort.

► **L'audit global** intègre l'audit énergétique, avec des éléments supplémentaires établis par un bureau d'études thermiques, un architecte et un ingénieur financier : une composante architecturale et patrimoniale du bâtiment, une mission d'ingénierie financière, des prestations optionnelles (maquette numérique, diagnostic des réseaux d'eau, évaluation du potentiel de surélévation, analyse environnementale des espaces extérieurs et de l'accessibilité).

► **Le diagnostic technique global (DTG)** intègre un audit énergétique ou un DPE, mais va plus loin. Il inclut en particulier une analyse des parties et des équipements communs, les améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale du bâtiment, une liste de travaux à réaliser pour conserver l'immeuble en bon état dans les 10 ans et une évaluation de leur coût.

Précieuses aides à la décision, ces outils constituent une étape clé pour réussir la rénovation. Ils ne sont pas exigés pour tous les immeubles, mais font parfois l'objet d'une obligation réglementaire.

Dans tous les cas, le DTG est vivement conseillé.

«THERMO COPRO », POUR UN CONSTAT DE VISU

Cet outil est proposé par certains Espaces Info Énergie, membres du réseau FAIRE, dans le cadre d'une charte EIE - copropriété - collectivité locale. Un conseiller effectue une thermographie des façades de la copropriété et en expose les résultats.

La visualisation des déperditions de chaleur et des ponts thermiques est efficace pour sensibiliser les habitants à l'utilité d'une rénovation thermique globale.

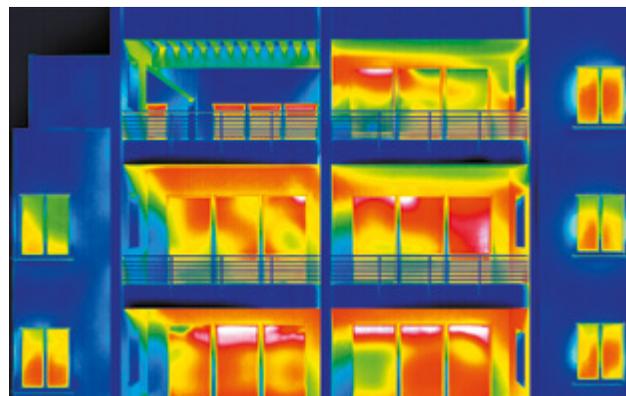
EN SAVOIR PLUS

Cahier des charges pour commander un audit global disponible sur : www.coachcopro.com

LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Obligations	Bâtiments concernés
Réalisation d'un audit ou d'un DPE collectif	Tous les immeubles dotés d'un système de chauffage ou de refroidissement collectifs et dont le permis de construire a été déposé avant le 01/06/2001 : <ul style="list-style-type: none">• ≥ 50 lots : audit• < 50 lots : DPE collectif
Réalisation d'un DTG	Immeubles de plus de 10 ans faisant l'objet d'une mise en copropriété ou faisant l'objet d'une procédure pour insalubrité, si l'administration demande de produire le DTG
Mise au vote de la réalisation d'un DTG en assemblée générale (sans obligation de la voter)	Toutes les copropriétés

À noter : l'audit ou le DPE obligatoires devaient être réalisés avant le 1^{er} janvier 2017. Les copropriétés concernées par la mesure l'ont normalement déjà réalisé.



Sur la thermographie d'un immeuble, les zones rouges et jaunes sont les plus chaudes, les zones bleues et vertes les plus froides.

Si le tour des fenêtres et les balcons sont rouges, c'est que la chaleur s'échappe du logement par ces points mal isolés.

Les étapes de réalisation du diagnostic

Avant le diagnostic

- ▶ **Le conseil syndical, aidé par son accompagnateur, rassemble tous les documents nécessaires** à la réalisation du diagnostic (plans, factures d'énergie, BES ou BIC, enquête auprès des habitants...).
- ▶ **Il établit le cahier des charges** du diagnostic technique pour cadrer les prestations du bureau d'études.
- ▶ **Il sélectionne au moins trois bureaux d'études**, de préférence certifiés RGE (condition nécessaire à l'obtention de certaines aides financières) et demande des devis.
- ▶ **Il retient une offre** présentant des garanties de qualité, dans le respect du cahier des charges et en informe les copropriétaires.
- ▶ **Les copropriétaires votent en AG la réalisation du diagnostic technique**, à la majorité simple* ou à la majorité absolue** selon le type de diagnostic. C'est aussi le moment de voter la constitution d'un fonds de travaux (voir p. 19) s'il n'y en a pas déjà un.

* majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'AG

** majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, présents ou non à l'AG

EN SAVOIR PLUS

Cahier des charges type, disponible dans les directions régionales de l'ADEME.
Liste de bureaux d'études sur :
www.faire.fr/trouvez-un-professionnel

Après le diagnostic

- ▶ **Le bureau d'études envoie le rapport de diagnostic au conseil syndical** pour première relecture et rectifications éventuelles, puis aux copropriétaires en vue de la présentation finale. Selon les retours, il apporte les précisions ou les modifications utiles.
- ▶ **Le conseil syndical ou sa « commission énergie » vérifie que le diagnostic est conforme** au cahier des charges.
- ▶ **Le bureau d'études présente les conclusions du rapport et les scénarios de travaux envisageables** au conseil syndical et aux copropriétaires.

Étape 2 : choisir les travaux à réaliser

Pour que la rénovation soit pleinement réussie, elle doit être pensée de manière globale et cohérente, en évitant de faire des choix a minima et en regroupant les travaux.

Penser « rénovation globale »

Faire des travaux a minima sous prétexte que cela coûterait moins cher est au final contre-productif. Sans entretien régulier, la copropriété risque de devoir faire face en urgence à une panne d'équipement ou à la dégradation de l'immeuble lui-même. Dans un tel contexte, les travaux coûtent cher, sans possibilité de choisir réfléchi des professionnels.

À l'inverse, une réflexion globale pour mener la rénovation de l'immeuble permet de :

- ▶ réaliser des travaux cohérents qui apportent un vrai gain de confort,
- ▶ faire des économies d'échelle sur le plan financier et d'optimiser le rapport qualité/prix des travaux,
- ▶ bénéficier d'aides financières spécifiques aux travaux collectifs,
- ▶ optimiser le financement du projet en obtenant des subventions liées à un « bouquet de travaux »,
- ▶ effectuer une requalification thermique, mais aussi acoustique et architecturale du bâtiment,
- ▶ freiner le vieillissement et la dégradation du bâti.

DES EXIGENCES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES LORS DE LA RÉNOVATION

La réglementation thermique définit un objectif de performance globale pour les rénovations très lourdes (coût > 25 % de la valeur hors foncier du bâtiment) des bâtiments de plus 1 000 m² achevés après 1948. Dans les autres cas, elle impose une performance minimale à l'élément rénové, remplacé ou installé. Des exigences d'éco-conception existent pour certains équipements de chauffage.

EN SAVOIR PLUS

www.rt-batiment.fr/batiments-existants/rt-existant-dispositif-general/presentation-generale-dispositif.html

Regrouper les travaux

Si la copropriété envisage des travaux importants (ravalement, étanchéité de toiture, mises aux normes, accessibilité incendie...), c'est **l'occasion de mener en même temps des travaux d'amélioration énergétique**. Regrouper ces gros travaux en une seule opération permet de faire des économies, de rationaliser la constitution des dossiers administratifs, l'installation du chantier, son organisation, la gestion des déchets et de limiter les contraintes pour les habitants.

Dans tous les cas, se limiter à des travaux ponctuels sur les seules parties privatives risque de décevoir les habitants. Ni leur confort ni leurs économies de charges, ni la valeur patrimoniale de l'immeuble ne s'amélioreront de façon significative et durable.

Les travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives sont inclus dans les scénarios de travaux, votés en assemblée générale et financés individuellement par le propriétaire. Les autres travaux dans les parties privatives sont décidés et pris en charge par le propriétaire. Ils peuvent être réalisés sans autorisation de la copropriété, s'ils ne touchent pas à l'aspect extérieur de l'immeuble, à sa structure, ou à ses parties communes.

TRAVAUX ENVISAGEABLES DANS LES PARTIES PRIVATIVES



1 Remplacement des fenêtres* (associé à une bonne ventilation)

2 Isolation thermique par l'intérieur

3a En cas de chauffage électrique, remplacement des convecteurs par des émetteurs très performants

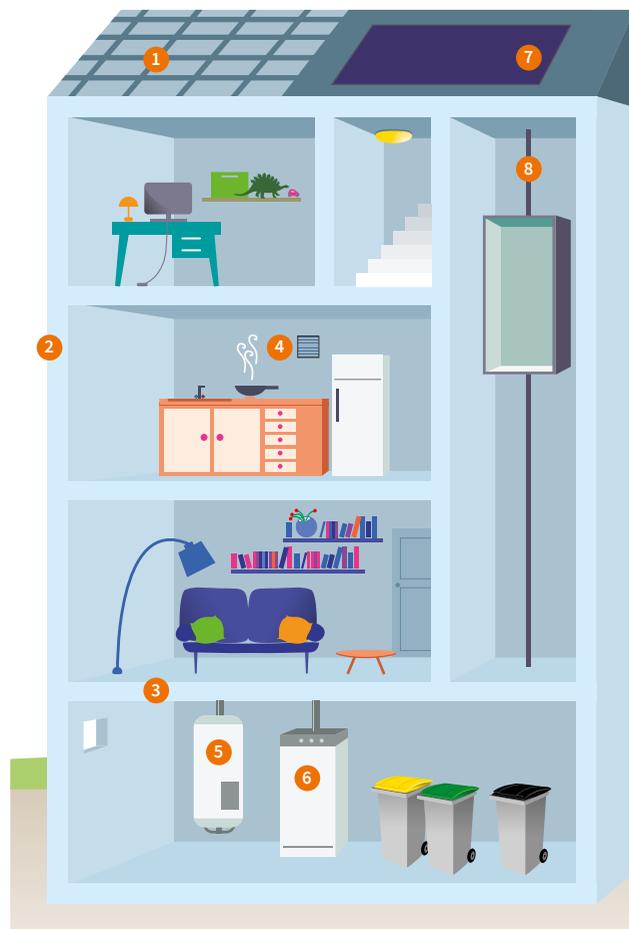
3b Remplacement d'une chaudière par une chaudière performante

4 Installation d'une régulation du chauffage* (thermostats programmables, robinets thermostatiques)

5 Installation d'équipements pour diminuer les consommations d'eau froide et chaude (économiseurs d'eau sur les robinets et les douches...)

* Travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives

PRINCIPAUX TRAVAUX ENVISAGEABLES DANS LES PARTIES COMMUNES



1 Isolation de la toiture

2 Isolation thermique par l'extérieur

3 Isolation du plancher entre le rez-de-chaussée et les caves

4 Amélioration ou remplacement du système de ventilation

5 Amélioration ou remplacement du système de chauffage

6 Amélioration ou remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire

7 Installation d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques)

8 Optimisation de diverses installations électriques (éclairage, ascenseur...)

Procéder dans le bon ordre

Cibler les travaux prioritaires permet d'échelonner les interventions dans le temps pour rendre l'investissement possible pour tous les propriétaires. Mais pour que ces travaux soient cohérents et efficaces, il faut aussi les réaliser dans le bon ordre, par exemple en isolant avant de changer une chaudière.

Il est aussi pertinent de les associer, par exemple en réalisant ensemble l'isolation des murs et des fenêtres, ainsi que la ventilation.

Le point sur les obligations de travaux

L'individualisation des frais de chauffage

C'est une obligation dans les immeubles d'habitation dotés d'un chauffage collectif. Il s'agit d'installer des appareils de mesure de chaleur : compteurs individuels à l'entrée de chaque logement ou répartiteurs de frais de chauffage sur les émetteurs de chaleur. Des dérogations existent, si la pose des dispositifs est techniquement impossible ou si elle entraîne des coûts excessifs. La date limite de mise en service de ces dispositifs dépend de la consommation moyenne annuelle de chauffage de l'immeuble.

DÉLAIS DE MISE EN SERVICE DES DISPOSITIFS

Consommation moyenne de chauffage	Date limite
plus de 150 kWh/m ² .an	31/03/2017
de 120 kWh/m ² .an à 150 kWh/m ² .an	31/12/2017
moins de 120 kWh/m ² .an	31/12/2019

Cette mesure permet d'effectuer un meilleur partage des charges en chauffage collectif et de sensibiliser les habitants à leur consommation. Elle n'est efficace que pour un système de chauffage bien réglé et ne remplace pas des travaux de rénovation énergétique pour réduire durablement la facture de chauffage et améliorer le confort des habitants.

EN SAVOIR PLUS

Fiche de l'ADEME « L'individualisation des frais de chauffage »

Les obligations d'isolation

Dans le cadre de certaines rénovations lourdes (ravalement de façades, réfections de toiture, aménagements pour augmenter la surface habitable), les copropriétés peuvent avoir l'obligation de réaliser :

- **des travaux d'amélioration des performances thermiques des bâtiments** (depuis le 1^{er} janvier 2017), sachant qu'il existe des dérogations en cas de contrainte technique, juridique, économique ou architecturale,
- **des travaux d'isolation acoustique** dans les zones exposées au bruit (depuis juillet 2017).



Si la façade de l'immeuble doit être ravalée, vous devez également dans certains cas prévoir de mieux l'isoler.

EN SAVOIR PLUS

Fiche de l'ADEME « Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces : quand devez-vous isoler ? »

Étape 3 : établir le plan de financement

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides individuelles et collectives, mais aussi de prêts intéressants pour alléger leur participation et étaler les dépenses dans le temps.

Quelles ressources, quelles dépenses ?

Pour établir le plan de financement de la rénovation, il est utile de se faire accompagner par un Espace Info Énergie, une PTRE (Plateforme territoriale de la rénovation énergétique) ou une ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement).

Faire le point sur les sources de financement

► **Les fonds propres de la copropriété et les contributions des copropriétaires.**

► **Sa capacité d'emprunt et les prêts à taux réduit** auxquels elle peut recourir : éco-prêt à taux zéro, éco-prêt « Habiter Mieux » pour les bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » de l'Anah, prêts dédiés aux économies d'énergie proposés par certains établissements bancaires dans le cadre du livret développement durable et solidaire... Les futures économies de charge viendront compenser les remboursements de prêt.

► **Les aides publiques ou privées potentiellement disponibles :** crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), TVA à taux réduit, programme « Habiter Mieux » de l'Anah, aides attribuées par certaines collectivités locales, dispositif des certificats d'économies d'énergie...

Attention, l'éligibilité aux aides ou aux prêts et leurs conditions d'attribution peuvent varier dans le temps. C'est généralement à la date de réalisation des travaux que les critères d'éligibilité doivent être respectés, et non à la date de vote des travaux en assemblée générale. Entre ces deux dates, des exigences ont pu apparaître ou être renforcées.

EN SAVOIR PLUS

Pour connaître les exigences techniques des aides et leurs conditions d'attribution :
www.ademe.fr/financer-renovation-habitat
Guide de l'ADEME « Aides financières »

Évaluer le coût de la rénovation

- **Le coût du diagnostic** (DPE, audit, DTG...) préalable aux travaux,
- **la rémunération des missions de maîtrise d'œuvre**, de coordination sécurité et protection de la santé (CSPS)...
- **le coût des travaux**, à partir des estimations présentées dans l'audit ou le DTG, puis des devis des entreprises.

EN SAVOIR PLUS

www.ademe.fr/financer-renovation-habitat
www.anil.org/aides-locales-eco-renovation
www.anah.fr
www.faire.fr

Budget prévisionnel et fonds de travaux

Le budget prévisionnel est voté chaque année à la majorité simple pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et des équipements communs de la copropriété.

Un fonds de travaux peut être constitué pour financer, hors budget prévisionnel, les travaux décidés en assemblée générale et ceux qu'il est obligatoire de réaliser. Les copropriétaires disposent ainsi d'une réserve financière. Pour des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale peut voter à la majorité absolue le recours au fonds de travaux.

La constitution d'un fonds de travaux est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 10 lots destinées en partie ou en totalité à l'habitation. Mis en place 5 ans au plus tard après la réception des travaux de rénovation, il est alimenté par une cotisation annuelle. Le montant de cette cotisation, voté en AG à la majorité absolue, ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. Versé sur un compte bancaire dédié, il reste acquis en totalité au syndicat de copropriété et ne fait l'objet d'aucun remboursement, même en cas de vente d'un lot. Si le fonds de travaux excède le budget prévisionnel, l'AG peut voter la suspension des cotisations.

DES CAS PARTICULIERS

Si votre immeuble a moins de 5 ans ou s'il a fait l'objet d'un diagnostic technique global (DTG) qui ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans l'immédiat, la constitution du fonds de travaux n'est pas obligatoire pendant les 10 ans de validité du DTG.

Les bénéficiaires des aides en copropriété

Les aides sont attribuées de façon collective au syndicat de copropriétaires ou de façon individuelle, parfois à hauteur de leur quote-part, aux copropriétaires eux-mêmes, pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements ou sur les parties et équipements communs.

QUELLES AIDES ET POUR QUI ?

Aides en 2018	Bénéficiaires		
	pour des travaux sur parties communes	pour des travaux d'intérêt commun sur parties privatives	pour des travaux sur parties privatives
Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)	propriétaire occupant (à hauteur de sa quote-part)	propriétaire occupant (individuellement ou à hauteur de sa quote-part, selon travaux)	propriétaire occupant (individuellement)
Éco-prêt à taux zéro	propriétaire occupant ou bailleur (si logement occupé comme résidence principale) pour d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété		
Éco-prêt à taux zéro "copro"	syndicat de copropriétaires (pour les copropriétaires des logements utilisés comme résidence principale) non cumulable avec le précédent pour les mêmes travaux		
TVA à taux réduit	propriétaire occupant ou bailleur syndicat de copropriétaires		
Programme « Habiter Mieux »	propriétaire occupant aux revenus modestes propriétaires bailleurs respectant un plafond des loyers		
	syndicats des copropriétés fragiles ou en difficulté		
Éco-prêt « Habiter Mieux »	ménages réalisant des travaux bénéficiant du programme « Habiter Mieux »		
Certificat d'économies d'énergie (CEE)	tous les copropriétaires (sauf bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » de l'Anah)		
Contribution locataire(s)			propriétaire bailleur

DES AIDES POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Certains travaux d'amélioration effectués dans les locaux d'habitation peuvent être déduits de leurs revenus fonciers. Ils peuvent aussi demander la contribution du locataire lorsque les travaux d'économies d'énergie lui bénéficient directement. Le locataire reverse au propriétaire une partie des économies de charges découlant de ces travaux.

EN SAVOIR PLUS
www.anil.org

Étape 4 : organiser les travaux

La copropriété doit s'organiser pour engager les travaux de rénovation dans un ordre cohérent, en fonction de ses capacités financières.

Des outils pour faciliter la programmation

Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

Il présente une liste des travaux à prévoir sur plusieurs années, par ordre de priorité, pour étaler les dépenses. Ce sont soit des travaux d'entretien pour garder la copropriété en bon état, soit des travaux lourds de rénovation. En anticipant les dégradations des équipements et du bâti et en assurant un bon entretien en continu, ce plan limite les risques d'intervention dans l'urgence, en cas de panne ou de gros problème sur la construction.

Le plan de travaux d'économies d'énergie (PTEE)

Il doit comprendre des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les parties communes et/ou les parties privatives, en cas de travaux d'intérêt collectif. Il s'accompagne d'un calendrier de réalisation précisant la durée des travaux et d'une évaluation de leur coût, fondée sur les devis des entreprises.

Le contrat de performance énergétique (CPE)

Il garantit pour une durée fixée une certaine performance énergétique par rapport aux investissements réalisés. Il est conclu entre le maître d'ouvrage et un opérateur unique pouvant assurer la conception et la réalisation des travaux, et l'exploitation/maintenance des systèmes pendant toute la durée du contrat.

Les travaux peuvent porter sur différents postes : installations de production de chaleur, bâti, amélioration de la gestion technique du bâtiment...

La performance énergétique est mesurée et vérifiée pendant la durée du contrat. Si l'objectif de performance n'est pas atteint, le titulaire paie une pénalité au maître d'ouvrage. S'il est dépassé, il reçoit un intéressement aux économies d'énergie supplémentaires réalisées.

Il est primordial de faire adhérer les occupants au CPE et de mettre en œuvre de bonnes pratiques d'usage : températures de chauffe, extinction de l'éclairage et du matériel... Et cela sans attendre la fin des travaux, pour éviter une mauvaise utilisation des systèmes par les habitants.

À la suite de la réalisation du diagnostic technique, le syndic doit mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un PTEE, d'un contrat de performance énergétique (CPE) ou d'un plan pluriannuel de travaux (PPT). Ce dernier inclura nécessairement des travaux d'économie d'énergie, dans le cas des immeubles dotés d'une installation de chauffage ou de refroidissement collectifs.

Planifier sans rien oublier

- ▶ **Choisir un maître d'œuvre** (voir page 7), selon l'importance des travaux. Le conseil syndical s'en charge, avec l'aide du syndic et de ses conseils habituels (EIE, CAUE...). Un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) peut aussi être nécessaire pour des missions d'ingénierie financière par exemple, ou de renégociation de contrats d'exploitation.
- ▶ **Informers les copropriétaires des travaux** envisagés pour préparer les votes en assemblée générale.
- ▶ **Mettre en concurrence des entreprises** pour réaliser les travaux.
- ▶ **Définir le plan de financement** sur la base des devis des entreprises, en tenant compte des aides, subventions, fonds de travaux, prêts...
- ▶ **Planifier les travaux.** Ils peuvent être regroupés pour être réalisés le plus tôt possible, ce qui permet de réduire les nuisances pour les habitants, d'obtenir des aides plus importantes et des prix plus intéressants. Cela suppose toutefois d'en avoir la capacité financière. Il est aussi possible de les étaler dans le temps pour en faciliter le financement.
- ▶ **Demander les autorisations indispensables à la mairie :** déclaration préalable, permis de construire, autorisations de travaux...
- ▶ **Faire réaliser un diagnostic amiante,** pour éviter un arrêt du chantier si on en découvre après le début des travaux.
- ▶ **Prévoir l'intervention sur le chantier d'un coordinateur sécurité et protection de la santé (CSPS) et la réalisation d'un contrôle technique,** parfois demandé par les assurances décennales.

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS, INFORMEZ VOS LOCATAIRES

En cas de vote de travaux, le propriétaire informe son (ses) locataire(s). Il(s) ne peu(vent)t s'opposer à leur réalisation même s'ils ont lieu à l'intérieur du (des) logement(s).

Voter les travaux en assemblée générale

L'assemblée générale (AG) est convoquée par le syndic au moins 21 jours avant sa tenue. Tous les points à décider doivent être intégrés à l'ordre du jour, avec les documents justificatifs (devis détaillés, plans, durée des travaux...). Les travaux de maîtrise de l'énergie sont adoptés à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue) en application de la Loi sur la transition énergétique et la croissance verte. Il est désormais possible de voter par correspondance via un formulaire.



Pour éviter la remise en cause du projet par des propriétaires qui y seraient opposés, les décisions prises en AG doivent être légalement inattaquables. Le conseil syndical peut se faire aider par un syndic de gestion professionnel, une ADIL ou une association de copropriétaires pour le vérifier.

L'AG se prononce sur l'adoption d'un plan de travaux ou la conclusion d'un contrat de performance énergétique. Elle peut aussi décider de réaliser les travaux sans plan ou sans CPE, ou encore décider de ne rien faire. Elle vote également la maîtrise d'œuvre. Ensuite, elle se prononce sur l'adoption des travaux.

Une fois les travaux votés par les copropriétaires, le syndic signe le(s) contrat(s) avec l'(les) entreprise(s) chargée(s) des travaux. C'est ce qui permet de passer à l'étape suivante, la réalisation des travaux.

Étape 5 : réaliser les travaux

Le rôle des membres de la copropriété ne s'arrête pas avec le début des travaux : il est important qu'ils participent au suivi du chantier. Une fois la copropriété rénovée, la contribution de tous permet d'obtenir les résultats attendus.

Suivre de près le chantier

Pendant tout le chantier, le maître d'œuvre assure le suivi des travaux pour et avec la copropriété maître d'ouvrage, représentée par un ou plusieurs copropriétaires, membres ou non du conseil syndical et/ou le syndic de gestion.

Ce suivi s'appuie sur :

- **des réunions de chantier** régulières avec les entreprises ou les artisans,
- **des comptes rendus de chantier**, validés par le(s) représentant(s) du maître d'ouvrage.

À la fin du chantier, le maître d'œuvre procède à la réception des travaux qu'il propose au maître d'ouvrage. Il s'assure ainsi que les travaux réalisés sont conformes au cahier des charges et réalisés dans les règles de l'art.

Après les travaux, la mobilisation se poursuit

Pour compléter la démarche, il est recommandé qu'un groupe de copropriétaires supervise les questions énergétiques de la copropriété, avec l'aide éventuelle de l'Espace Info Energie qui a accompagné le projet.

Des outils de suivi régulier doivent être mis en place et systématiquement communiqués aux copropriétaires. Bien informés, ils se sentiront plus impliqués et plus motivés pour réaliser des économies d'énergie dans la durée.

► **Un suivi des consommations d'énergie** permet de vérifier le niveau des économies d'énergies atteint grâce à la rénovation, de détecter et de corriger d'éventuels dysfonctionnements. Ce suivi est intégré à la prestation si la copropriété a signé un contrat de performance énergétique, pour vérifier l'atteinte des objectifs

de performance énergétique fixés au départ. Le suivi des consommations réelles peut s'appuyer sur le bilan énergétique réalisé lors de l'état des lieux de la copropriété et permet des comparaisons entre l'avant et l'après travaux.

► **La poursuite de l'information des copropriétaires** est essentielle : il est toujours utile de sensibiliser les habitants aux éco-gestes dans le cadre d'une copropriété rénovée et performante. Les messages sont généralement bien reçus et mieux assimilés. De plus, les informations sur les consommations d'eau, de gaz, d'électricité permettent aux habitants de mieux maîtriser ces consommations.

► **La renégociation des contrats de fourniture d'énergie et de maintenance** doit se faire sur les nouvelles bases de fonctionnement et de consommation de la copropriété.

UNE INITIATIVE À SUIVRE : LE CARNET DE SUIVI ET D'ENTRETIEN

À partir de 2025, tous les logements vendus ou achetés devront disposer d'un carnet numérique de suivi et d'entretien contenant les résultats des diagnostics dont l'immeuble a fait l'objet et les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble à sa situation financière. Ces indicateurs sont importants pour remobiliser ou encourager les habitants à poursuivre leurs actions d'économies d'énergie.



Les Espaces Info Energie, membres du réseau **FAIRE**, peuvent fournir gratuitement, sur demande, des guides de conseils qui pourront être distribués aux copropriétaires.

Exemple d'une rénovation réussie

La copropriété Du Guesclin (Paris XV^e) a engagé un ambitieux programme de rénovation en 2013, avec l'aide de l'Agence parisienne du climat (APC). À la clé : des consommations énergétiques divisées par trois.

Une copropriété typique des années 70

- **Une copropriété construite en 1967**, raccordée au réseau de chaleur urbain et comptant 105 logements et 50 % de propriétaires occupants.
- **Un immeuble non isolé et dégradé** (humidité, déperditions de chaleur...).
- **Un inconfort important** chez les habitants et d'importantes charges de chauffage.
- **Une perte de la valeur patrimoniale** de l'immeuble.

QUELS TRAVAUX POUR QUELS RÉSULTATS ?

- 1 Isolation des façades par l'extérieur
- 2 Étanchéification et isolation des toitures-terrasses
- 3 Isolation des terrasses accessibles, balcons privatifs, planchers des halls, de l'entrée de parking
- 4 Remplacement de toutes les fenêtres (dormants compris) avec double-vitrage
- 5 Équilibrage du réseau de chauffage et du réseau d'eau chaude sanitaire
- 6 Rénovation de la ventilation

EN SAVOIR PLUS

www.apc-paris.com/bonne-pratique/renovation-energetique-bbc-pour-copropriete-guesclin

COÛT GLOBAL

2 110 964 €

93 % pour les travaux
(façades et fenêtres notamment)
7 % pour les honoraires

PLAN DE FINANCEMENT

- 700 000 € fonds de travaux
- 643 810 € fonds propres
- 260 000 € AMI Copropriété Durable (ADEME/Région Île-de-France)
- 287 400 € CITE
- 187 000 € Programme « Habiter Mieux »
- 32 750 € Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

Une rénovation nécessairement ambitieuse

La copropriété a donc décidé de se lancer dans un projet global de rénovation énergétique. Le tout en conservant l'esprit architectural des façades en béton/briques, recouvertes de mosaïques en pâte de verre.

LES CLÉS DU SUCCÈS

- Un fort accompagnement avant et pendant les travaux, par un conseiller de l'Agence Parisienne du Climat (APC).
- Un conseil syndical mobilisé et proche des habitants.
- Des aides financières conséquentes grâce aux conseils de l'APC.
- Le choix de professionnels qualifiés, partenaires de CoachCopro®.

Avant

Étiquette énergétique **E**

Consommation moyenne

299 kWh/m².an

65 000 €/an

(619 €/lot)

Émissions de CO₂

223 t/an

Après

Étiquette énergétique **C**

Consommation moyenne

101 kWh/m².an

30 000 €/an

(285 €/lot)

Émissions de CO₂

74 t/an

PAROLES D'HABITANTS

« Il fait bon dans les appartements alors que nous étions habitués aux courants d'air et au froid ».

« Avec les travaux, nous allons rendre notre immeuble bien plus attractif, autant du point de vue esthétique que thermique ».

La marche à suivre

La rénovation d'un immeuble est une opération longue, elle peut prendre plusieurs années. Mais ses effets seront sensibles à long terme. Ne négligez pas d'étape et faites-vous accompagner et conseiller tout au long de l'opération.



1 • MISE EN ROUTE

LES PORTEURS DU PROJET

syndicat de copropriétaires, copropriétaires motivés, syndic

- ▶ **contactent un Espace Info Energie** pour des informations et des conseils utiles;
- ▶ **cherchent des accompagnateurs techniques, juridiques et financiers** qui seront présents tout au long du projet, comme un conseiller PTRE;
- ▶ **font un pré-bilan de l'état de la copropriété**, à l'aide d'un BIC et/ou d'un BES ou encore d'une analyse des charges via l'OSCAR de l'UNARC;
- ▶ **enquêtent auprès des copropriétaires** sur leur ressenti et leurs attentes en matière de confort, les sensibilisent et les informent : comportements économes, résultats du pré-bilan;
- ▶ **mettent en place un fonds de travaux** s'il n'existe pas encore (obligatoire pour certaines copropriétés).



2 • PRÉPARATION DU DIAGNOSTIC

LES PORTEURS DU PROJET

- ▶ **élaborent un cahier des charges** en fonction du diagnostic: DPE collectif, audit énergétique, DTG;
- ▶ **rassemblent tous les documents nécessaires**: contrats de fourniture d'énergie, de maintenance, cahier d'entretien des équipements...;
- ▶ **consultent des bureaux d'études et/ou des architectes** et comparent les propositions techniques et financières;
- ▶ **préparent le dossier de demande d'aide financière pour la réalisation de l'audit**, sur la base des renseignements fournis par la direction régionale de l'ADEME.

INDISPENSABLE

La réalisation du diagnostic est votée en assemblée générale



3 • RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

LE BUREAU D'ETUDES (audit)

ou

LE DIAGNOSTIQUEUR (DPE)

- ▶ **identifie les problèmes du bâtiment, enquête auprès des habitants**;
- ▶ **recense les données chiffrées sur le bâtiment**: consommations d'énergie, d'eau chaude sanitaire...;
- ▶ **propose des scénarios de travaux**;
- ▶ **restitue les résultats** au conseil syndical puis aux habitants après les avoir informés des résultats du diagnostic ou de l'audit.

LES PORTEURS DU PROJET

- ▶ **soumettent les résultats** à leur(s) accompagnateur(s).

INDISPENSABLE

Le principe des travaux et leur réalisation sont votés en assemblée générale



4 • PRÉPARATION DES TRAVAUX

LES PORTEURS DU PROJET

et

LES ACCOMPAGNATEURS

- ▶ **mettent au point un plan de financement et un plan de travaux**;
- ▶ **choisissent une maîtrise d'œuvre**.

LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES (maître d'ouvrage)

et

SON MANDATAIRE (AMO / maître d'œuvre)

- ▶ **demandent si besoin les autorisations** en fonction des travaux projetés: autorisation de travaux, permis de construire...;
- ▶ **constituent les dossiers de demande de subventions, aides, prêts** dont ils peuvent bénéficier;
- ▶ **consultent les entreprises** et comparent les propositions techniques et financières.

INDISPENSABLE

Le choix des entreprises est voté en assemblée générale



5 • RÉALISATION DES TRAVAUX

LE CONSEIL SYNDICAL et **LE SYNDIC** et **LES ACCOMPAGNATEURS**

- ▶ assistent avec le maître d'œuvre aux réunions de chantier ;
- ▶ signent le procès verbal de réception de travaux et envoient en mairie la déclaration d'achèvement des travaux ;
- ▶ finalisent les dossiers de demande d'aides financières.



6 • L'APRÈS TRAVAUX

LE CONSEIL SYNDICAL et **LE SYNDIC** et **LES ACCOMPAGNATEURS**

- ▶ mettent en place un suivi des consommations ;
- ▶ renégocient les contrats de fourniture d'énergie ;
- ▶ informent régulièrement les copropriétaires : formation aux éco-gestes, consommations énergétiques après travaux...

POUR RAPPEL

PTRE : Plateforme territoriale de la rénovation énergétique

BIC : Bilan initial de copropriété

BES : Bilan énergétique simplifié

OSCAR : Observatoire des charges de copropriété de l'UNARC

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DTG : Diagnostic technique global

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

POUR ALLER PLUS LOIN

Des organismes et des ressources pour vous aider

Les conseillers FAIRE

Consultez l'annuaire sur www.faire.fr pour trouver un conseiller du service public de la rénovation énergétique

Les associations de copropriétaires

▶ ARC (Association des responsables de copropriétés) : arc-copro.fr

▶ UNARC (Union nationale des associations de responsables de copropriétés) : www.unarc-asso.fr

▶ UNPI (Union nationale de la propriété immobilière) : www.unpi.org

▶ ANCC (Association nationale de la copropriété et des copropriétaires) : www.ancc.fr

Les guides et fiches de l'ADEME

« L'individualisation des frais de chauffage »

« Copropriétés : viser la sobriété énergétique »

« Choisir un professionnel pour ses travaux »

« Aides financières »

Le site de l'ADEME

www.ademe.fr/financer-renovation-habitat

Les supports de l'ANIL

Fiches « Le règlement de copropriété » et « Les acteurs de la copropriété »
www.anil.org/aides-locales-eco-renovation

Ce document est édité par l'ADEME

ADEME | 20, avenue du Grésillé | 49000 Angers

Conception graphique : Agence Giboulées

Rédaction : Agence Giboulées, Hélène Bareau

Illustrations : Olivier Junière

Photos : page 5 Terra © B. Suard ; page 7 Terra © A. Bouissou ; page 8 Adobe Stock © JackF ;

page 11 Adobe Stock © Electriceye ; page 17 Terra © A. Bouissou



L'ADEME en bref

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Elle met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale.

L'Agence aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, les économies de matières premières, la qualité de l'air, la lutte contre le bruit, la transition vers l'économie circulaire et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle conjointe du ministère de la Transition écologique et solidaire et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

www.ademe.fr



Les Espaces Info Énergie, membres du réseau **FAIRE**, vous conseillent gratuitement pour diminuer vos consommations d'énergie.

Pour prendre rendez-vous avec un conseiller et être accompagné dans votre projet :



www.faire.fr

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix appel

CE GUIDE VOUS EST FOURNI PAR :



ISBN 979-10-297-1275-3

8711 | Février 2019

