

Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété



 **île de France**





Rénover votre copropriété pour en améliorer la performance énergétique c'est réduire vos factures, gagner en confort, valoriser votre patrimoine et lutter, à votre niveau, contre le changement climatique. Isolation (façades, toiture, sols et vitrages), amélioration des systèmes de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de ventilation peuvent vous faire réaliser jusqu'à 70 % d'économies d'énergie !

Les enjeux climatiques et la hausse du coût de l'énergie dans les années à venir font de la rénovation énergétique l'affaire de tous. En région Ile-de-France, 1 million de logements en copropriété sont de véritables « passoires énergétiques » (étiquette énergie et climat de D à E). Le potentiel d'amélioration énergétique est donc considérable !

Si les bénéfices sont multiples, mener ce projet en copropriété est un exercice complexe qui nécessite de faire appel à des professionnels fiables, mobiliser l'ensemble des copropriétaires, trouver des financements et mettre en place un programme de travaux adapté.

Suivez-nous tout au long de ce guide pour réussir la rénovation énergétique de votre copropriété !

www.renovationcopro.fr

Sommaire

**Les 3 étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété :
préparation, conception
et réalisation des travaux P5**

**Les professionnels
de la rénovation énergétique :
avec qui travailler ? P13**

**Maîtrise d'œuvre et Contrat
de Performance Energétique :
les contrats pour bien concevoir
et réaliser vos travaux P21**

Comment financer votre projet ? P29



renovationcopro.fr

Les 3 étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété

L'une des clés d'un projet réussi est d'avancer pas à pas. Trois étapes sont indispensables pour réaliser un projet de rénovation énergétique : la préparation, la conception du programme de travaux et la réalisation des travaux. Pour vous aider à y voir plus clair suivez le guide et rendez-vous sur le site renovationcopro.fr !



« Bien se préparer, c'est essentiel ! Mais par où commencer ? Comme nous, constituez un groupe de travail pour suivre les 3 étapes de votre projet, cela facilite la tâche ! »

1

La préparation : dessinez les contours de votre projet

Cette étape primordiale permet d'évaluer les besoins de votre copropriété, de définir vos objectifs et les moyens pour les atteindre. Vous posez les bases de votre projet !

S'informer

Initier un projet de rénovation énergétique nécessite de s'informer sur des aspects techniques, réglementaires ou encore financiers. Pour déterminer les besoins de la copropriété il faut connaître son « état de santé » en se penchant sur ses consommations énergétiques, l'historique des travaux réalisés, son équilibre financier, etc. Présentées aux copropriétaires, ces informations permettent de les sensibiliser et de préparer l'audit global.

Réaliser un audit global

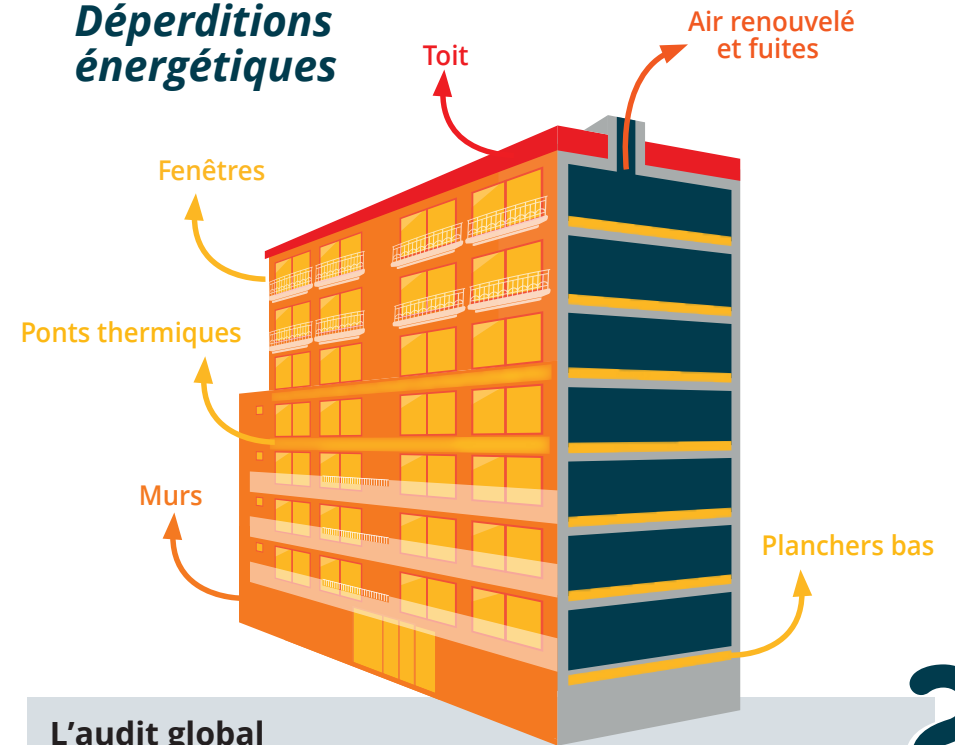
L'audit énergétique est obligatoire pour les copropriétés en chauffage collectif de 50 lots et plus dont le Permis de Construire a été déposé avant le 1^{er} juin 2001. Cet audit analyse vos consommations énergétiques et les charges associées pour déterminer les économies d'énergie réalisables grâce à des travaux. Pour disposer d'un véritable outil d'aide à la décision il est conseillé d'aller plus loin en réalisant un audit global qui dresse un

état des lieux architectural, énergétique et financier de votre copropriété. Il permet d'avoir une vision globale des travaux de rénovation énergétique mais aussi des travaux de valorisation et d'entretien de votre patrimoine immobilier. Le rapport d'audit propose plusieurs scénarios de travaux. C'est un outil préalable pour choisir le programme de travaux étudié lors de la conception du projet de rénovation.

Choisir son projet de rénovation

Le rapport d'audit en main, les copropriétaires choisissent le scénario de travaux à mettre en œuvre au cours des prochaines années en fonction de leurs priorités et de leur capacité financière.

Déperditions énergétiques



L'audit global

• Il existe un cahier des charges type, à personnaliser pour consulter les auditeurs et obtenir une prestation de qualité. Rendez-vous dans « la boîte à outils ». p.39

Que vous soyez copropriétaires ou membre du conseil syndical, des leviers d'action existent !

- Faites-vous accompagner par un conseiller rénovation Info service www.renovation-info-service.gouv.fr ou au 0808 800 700
- Consultez la plateforme internet **Coachcopro®**, c'est une mine d'informations qui vous donne accès à de nombreux outils et conseils. www.coachcopro.com
- Communiquez régulièrement pour mobiliser tous les acteurs de la copropriété (syndic, conseil syndical, copropriétaires).
- Constituez une « Commission énergie » dédiée au projet. Travailler en équipes dédiées à des aspects précis (financement, technique, communication, etc.) facilite l'organisation du projet !

2

La conception du programme de travaux : une étape charnière

A l'issue de l'audit global, comment concevoir et mettre en œuvre le programme de travaux choisi ?

A ce stade, vous avez 3 options :

- **Recourir à un maître d'œuvre** pour «concevoir» le programme de travaux et vous assister dans le choix des entreprises. Il pourra ensuite suivre la réalisation des travaux.
- **Solliciter un groupement d'entreprises en charge de la conception et de la réalisation des travaux puis de l'exploitation-maintenance des installations rénovées dans le cadre d'un Contrat de Performance Energétique (CPE).**
- **Choisir directement les entreprises de travaux.**

Si cette dernière solution peut convenir pour un projet modeste et/ou sans contraintes techniques particulières, il est recommandé de solliciter un maître d'œuvre. Il conçoit le programme de travaux, vous assiste dans la sélection des entreprises et assure le suivi du chantier: c'est le garant du bon déroulement de votre projet. La phase "conception du programme de travaux", permet de déterminer les choix techniques pertinents (matériaux, moyens de mise en œuvre, etc.) pour réaliser les travaux.

Quant au Contrat de Performance Energétique, de par la complexité de ses modalités contractuelles qui nécessitent une forte expertise du maître d'ouvrage (la copropriété), il est adapté à des projets de grande envergure et est peu mis en œuvre en copropriété.

Mettre en place un plan de financement

La phase de conception doit aussi permettre d'affiner le coût des travaux et de réaliser un plan de financement associant les subventions, les incitations fiscales et les prêts bancaires mobilisables. Une fois identifiées, la plupart de ces solutions de financement doivent être sollicitées auprès des organismes financeurs en amont des travaux.

Le contrat de maîtrise d'œuvre et le Contrat de Performance Energétique permettent une réalisation optimale des travaux. Il existe des modèles de cahiers des charges à personnaliser pour choisir la bonne équipe de professionnels. Rendez-vous dans la « boîte à outils » p.39

3

Les travaux : la concrétisation de votre projet

Votre projet prend vie : les travaux ont été votés en Assemblée Générale matérialisant ainsi le travail mené jusqu'ici. Il faut maintenant s'assurer que vos objectifs soient bien tenus.

Suivre les travaux pour s'assurer de leur qualité

Le coup d'envoi des travaux a été donné et il faut suivre le chantier afin que les prestations des entreprises correspondent au projet souhaité. Si la copropriété a fait appel aux compétences d'un maître d'œuvre, il coordonne l'intervention des entreprises et s'assure de la qualité de leur travail.

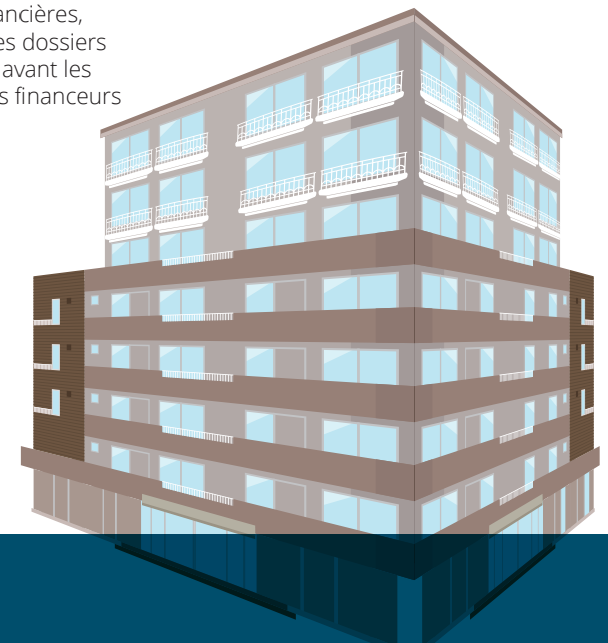
Réceptionner les travaux et boucler le financement

Le chantier terminé, c'est au syndicat des copropriétaires (représenté par le syndic) de réceptionner les travaux en constatant leur achèvement, leur bonne exécution et leur conformité à votre contrat.

Pour de nombreuses aides financières, c'est aussi l'heure de clôturer les dossiers de demandes d'aides déposés avant les travaux afin que les organismes financeurs procèdent au paiement.

Prendre en main le bâtiment rénové

Vous pouvez désormais profiter d'un nouveau lieu de vie confortable, sain et sobre en énergie. Pour que les économies d'énergie prévues soient bien au rendez-vous, il faut suivre les consommations de la copropriété et sensibiliser les habitants à l'usage des nouvelles installations. Le conseil syndical peut se faire aider de son conseiller rénovation info service dans ces démarches. Par ailleurs, si les contrats le prévoient, le suivi des consommations peut être réalisé par le prestataire choisi (maître d'œuvre ou groupement de Contrat de Performance Energétique) ou par l'exploitant des équipements de chauffage.





Factures élevées, sensations d'inconfort thermique, bâtiment qui se dégrade...

Et si nous rénovions notre copropriété ?



Choix de l'auditeur



Choix du programme de travaux

AG

Recherche d'informations et de conseils

Réalisation de l'audit

Préparation et audit

Conception du projet

Réalisation des travaux

AG : Assemblée Générale

Oui

Maîtrise d'œuvre

Choix d'un maître d'œuvre pour concevoir le projet

AG

Conception du programme de travaux et du plan de financement



Vote des travaux, choix des entreprises et du maître d'œuvre pour suivre les travaux

AG

Réalisation des travaux par les entreprises sélectionnées



Réception des travaux

Suivi des consommations



Groupement de Contrat de Performance Energétique

Choix d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

AG

Choix d'un groupement de Contrat de Performance Energétique

AG



Vote des travaux

AG

Conception du programme de travaux et du plan de financement

Réalisation des travaux par les entreprises du groupement



Réception des travaux

Suivi des consommations, exploitation et maintenance par le groupement sur la durée du contrat



Vous souhaitez qu'un professionnel se charge de la conception et de la réalisation du projet et vous assure son bon déroulement ?

Cela est vivement conseillé dans le cas de projets complexes, globaux (intervention sur plusieurs éléments du bâti), ou si vous souhaitez garantir un niveau de performance énergétique en fin de projet.

Non



Choix des entreprises et vote des travaux

AG

Réalisation des travaux par les entreprises sélectionnées



Réception des travaux

Suivi des consommations





Jacques

*62 ans,
copropriétaire
depuis 20 ans, il est
président du conseil
syndical*

Les professionnels de la rénovation énergétique : avec qui travailler ?

De nombreux professionnels interviendront tout au long du projet. Solliciter les compétences adaptées à chaque phase clé conditionne la réussite de la rénovation énergétique de votre copropriété.



« Pour choisir les professionnels qui garantiront les meilleurs résultats, il est indispensable d'être bien accompagné et de rester vigilant sur le rôle de chacun. »

Des spécialistes pour vous conseiller et vous accompagner

Syndic, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, structures accompagnatrices, ces acteurs qui connaissent le fonctionnement de la copropriété et la rénovation énergétique sur le bout des doigts vous font bénéficier de leur expertise.

Le syndic

Représentant légal du syndicat des copropriétaires, il accompagne la copropriété dans toutes les étapes clés du projet : conseil, organisation des Assemblées Générales, gestion administrative, consultation et choix de prestataires, suivi des travaux, etc. C'est aussi le détenteur des documents d'archives utiles pour mener la rénovation de votre copropriété (plans, historique des travaux, contrats, etc.). Avec le conseil syndical, il doit être une force motrice du projet.

Les structures accompagnatrices

Les conseillers des « Points Rénovation Info Service », sont des tiers de confiance qui vous délivrent un conseil gratuit, neutre et indépendant. Des associations de consommateurs ou de copropriétaires peuvent également vous aider. Ces structures de proximité vous apportent des conseils et des informations pour faciliter le déroulement de votre projet,

vous orienter vers les interlocuteurs adéquats et fluidifier les échanges entre les différents acteurs.

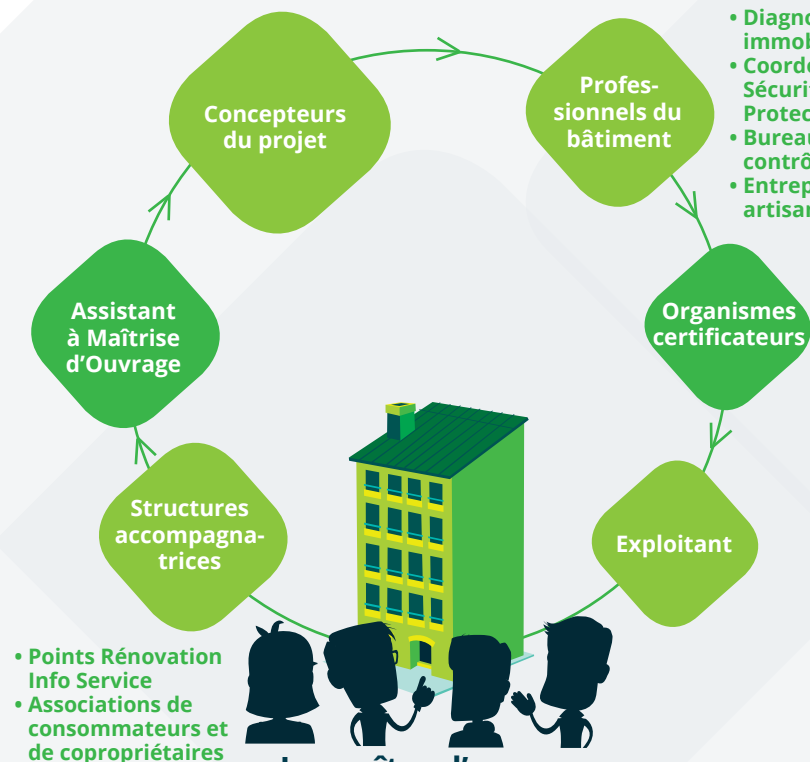
L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

La copropriété ne disposant souvent pas des connaissances nécessaires pour négocier des contrats, choisir des prestataires, et bien dialoguer avec eux, elle peut recourir à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage. Garant de la bonne traduction de vos besoins auprès des prestataires, il vous fait bénéficier de ses compétences à une étape précise ou tout au long du projet. Il s'agit en général d'un bureau d'études ou d'un cabinet de conseil.

Les professionnels

- Bureau d'études thermiques & fluides
- Architecte
- Maître d'œuvre
- Ingénieur financier

- Diagnostiqueur immobilier
- Coordonnateur Sécurité Protection Santé
- Bureau de contrôle
- Entreprises et artisans



Le maître d'ouvrage
= Le syndicat de copropriétaires

↓
Représenté par le syndic

Architecte, bureau d'études thermiques et ingénieur financier : une équipe pour une approche globale

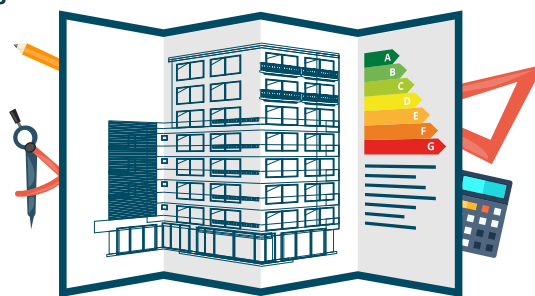
Bien souvent, les travaux en copropriété sont réalisés au gré des urgences. Pour maximiser les économies d'énergie, la rénovation énergétique adopte une démarche différente abordant les aspects énergétiques, architecturaux et financiers. Cette approche nécessite l'expertise d'une équipe tout au long du projet.

Le bureau d'études thermiques et fluides

Il détermine les solutions techniques pour réduire les consommations énergétiques et estime les économies d'énergie réalisables. Il analyse la performance énergétique initiale du bâti et identifie ses faiblesses thermiques afin de proposer des solutions d'isolation, de ventilation, de production d'énergie et de chaleur plus performantes. Il étudie aussi les contrats de maintenance et vérifie leur cohérence avec l'état de vos installations.

L'architecte

Son intervention est indispensable lorsque des travaux sur les façades sont envisagés. Il permet de prendre en compte les problématiques architecturales (valorisation patrimoniale, dégradation du bâti, travaux urgents, etc.). Il cerne ainsi le potentiel d'amélioration architecturale de la copropriété et identifie les travaux complémentaires qu'il faut coupler aux travaux d'amélioration thermique.



L'ingénierie financière

En parallèle du travail mené par ces deux professionnels, un plan de financement doit être réalisé pour financer le coût des travaux et faciliter la communication auprès des copropriétaires. Cette prestation peut être portée par l'architecte et le bureau d'études thermiques ou confiée à un spécialiste : **l'ingénieur financier**.

Les professionnels du bâtiment

La conception du programme de travaux et sa réalisation, mobilisent un large panel de professionnels du bâtiment.

Le maître d'œuvre

Il étudie et conçoit le projet puis assure dans un deuxième temps la conduite opérationnelle des travaux. Plus précisément, le maître d'œuvre définit les caractéristiques techniques (matériaux, techniques de mise en œuvre, etc.) permettant de cadrer les prestations des entreprises de travaux dont il suivra les interventions sur le chantier. En fonction des besoins, il peut s'agir d'un architecte, d'un ingénieur-conseil, d'un bureau d'études techniques, d'un économiste de la construction ou d'une équipe pluridisciplinaire. Dans un projet de rénovation énergétique, il doit réunir a minima des compétences architecturales et thermiques, complétées par des compétences en ingénierie financière.

L'opérateur en diagnostic immobilier

La présence de composants toxiques comme l'amiante et le plomb, peut avoir une incidence sur la conception de votre projet et le déroulement des travaux. Un opérateur en diagnostic immobilier doit inspecter le bâtiment et, en cas de présence de composants toxiques, doit indiquer dans un rapport la localisation des matériaux, leur état et les préconisations à suivre lors des travaux. Lorsqu'un diagnostic a déjà été réalisé, il faut vérifier qu'il ait analysé les zones impactées par les travaux et réaliser un diagnostic complémentaire lorsque ce n'est pas le cas.

Le Coordonnateur Sécurité Protection Santé (CSPS)

Lorsque plusieurs entreprises interviennent sur le chantier, il faut désigner un Coordonnateur Sécurité Protection Santé dès la conception du programme de travaux afin de prévenir les accidents liés à leurs interactions. Il évalue les risques et propose des mesures de prévention dont il contrôle la mise en œuvre afin d'améliorer la sécurité sur le chantier et faciliter les interventions ultérieures (entretien, conservation, réparation).

Le bureau de contrôle

De la conception à la réception des travaux, toute défaillance technique, erreur ou malfaçon pèse sur l'équilibre financier du projet et la sécurité de la copropriété. Pour réduire ces risques, le bureau de contrôle se charge de prévenir les aléas techniques. Il analyse les documents et dispositions techniques de conception et d'exécution des travaux (plans, devis, calculs, etc.) afin de rendre un avis sur la solidité de l'ouvrage, la sécurité des biens, des personnes et tout autre élément d'importance pour la bonne réalisation du projet.



« N'hésitez pas à contacter des propriétaires ayant déjà fait appel à des professionnels pour recueillir leurs avis. »

Les entreprises et artisans

En fonction de votre programme de travaux, différents corps de métiers interviennent sur le chantier (façadier, entreprise d'échafaudage, étanchéiste, etc.). Ces entreprises assurent l'exécution des travaux conformément aux préconisations du maître d'œuvre et dans le respect des prescriptions du Coordonnateur Sécurité Protection Santé.

Les organismes de certification

Si votre projet de rénovation vise un niveau de performance énergétique ambitieux, vous pouvez obtenir un label ou une certification comme le label « BBC Effinergie Rénovation »*, et ainsi augmenter la valeur immobilière de votre bien. Si vous voulez bénéficier de ce gage de qualité, il faut y penser dès la conception du projet pour qu'il respecte les critères du label visé. Le certificateur vérifiera, dans un dossier déposé avant

les travaux, le respect du projet avec les requis du label. Il s'assurera ensuite de la qualité des travaux, de leur conformité avec l'étude thermique et vous attribuera le label si tous les critères sont respectés.

L'exploitant

Pour garantir la bonne exploitation et la maintenance des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire, votre copropriété fait appel à un exploitant. En fonction des modifications apportées à ces installations et du niveau d'isolation mis en place lors de la rénovation, vos contrats d'exploitation et de maintenance pourront être optimisés et renégociés.



Quels professionnels interviennent et à quel moment ?

ÉTAPE	PROFESSIONNEL
1 Préparation <ul style="list-style-type: none"> Recherche d'informations et de conseils Choix de l'auditeur 	<ul style="list-style-type: none"> Syndic Structure accompagnatrice et/ou Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
2 Conception du programme de travaux <ul style="list-style-type: none"> Choix du maître d'œuvre 	<ul style="list-style-type: none"> Syndic Structure accompagnatrice et/ou Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
<ul style="list-style-type: none"> Conception du projet et réalisation du plan de financement 	<ul style="list-style-type: none"> Maître d'œuvre Opérateur en diagnostic immobilier Coordonnateur Sécurité Protection Santé Bureau de contrôle Ingénieur financier
<ul style="list-style-type: none"> Choix des entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> Syndic Maître d'œuvre
3 Travaux <ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux Réception des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Maître d'œuvre Entreprises et artisans Coordonnateur Sécurité Protection Santé Bureau de contrôle Syndic
<ul style="list-style-type: none"> Sensibilisation et prise en main des nouvelles installations 	<ul style="list-style-type: none"> Structure accompagnatrice et/ou Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
<ul style="list-style-type: none"> Exploitation, maintenance et suivi des consommations 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitant, bureau d'études thermiques et fluides

*terme défini dans le lexique



Julie

*42 ans,
copropriétaire depuis
10 ans, membre du
conseil syndical*

Maîtrise d'œuvre et Contrat de Performance Énergétique : les contrats pour bien concevoir et réaliser vos travaux

Vous avez le choix entre plusieurs solutions contractuelles pour définir vos travaux et vous assurer de la qualité de leur réalisation.



« **Bien concevoir son projet conditionne la réussite des futurs travaux. Sachez choisir le contrat le plus adapté au projet de votre copropriété.** »

Le contrat de maîtrise d'œuvre

Solliciter les compétences d'un maître d'œuvre facilite le déroulement du projet grâce à la définition d'un programme de travaux optimal, la mise en concurrence des entreprises et un suivi rigoureux du chantier.

Dans le cadre de ce contrat, vous faites appel à un maître d'œuvre qui est votre interlocuteur technique principal. Dans un projet de rénovation énergétique, il doit réunir a minima des compétences architecturales et thermiques, complétées par des compétences en ingénierie financière. Il est garant du respect des règles de l'art, de la conformité architecturale, technique et économique de votre projet. Le contrat de maîtrise d'œuvre est scindé en deux phases : la conception et le suivi d'exécution des travaux.

La conception du programme de travaux

Le maître d'œuvre analyse votre projet en se basant sur les résultats de l'audit global et le scénario de travaux retenu. Il réalise les études pour définir les choix techniques et établit le cahier des charges des travaux pour sélectionner les entreprises du bâtiment qui réaliseront les travaux. Il se charge aussi des demandes d'autorisations administratives nécessaires (Déclaration Préalable, Permis de Construire, avis de l'Architecte des Bâtiments de France, etc.).

Le suivi d'exécution des travaux

Le maître d'œuvre supervise le bon déroulement des travaux en s'assurant que les prestations des entreprises œuvrant sur le chantier sont exécutées conformément aux marchés de travaux. Il est garant des délais, de la qualité des travaux et du respect du budget. Il répondra aux difficultés ou aux imprévus pouvant survenir pendant le chantier.

Le vote des missions de maîtrise d'œuvre en Assemblée Générale

La copropriété vote **la conception** en Assemblée Générale dans un premier temps, puis le **suivi d'exécution** lors d'une autre AG aussi dédiée au vote des travaux et des solutions de financement.

Les phases de la conception du programme de travaux

Diagnostic

Le diagnostic ajusté et complet le rapport d'audit réalisé au préalable pour définir le programme de travaux à étudier.

Avant Projet Sommaire (APS)

Les études d'Avant Projet Sommaire permettent d'identifier et de choisir :

- les solutions techniques
 - les gains énergétiques possibles
- Plusieurs scénarios de travaux peuvent encore être étudiés lors de cette phase

Avant Projet Définitif (APD)

L'Avant Projet Définitif :

- détaille les solutions techniques (choix des matériaux, des principes constructifs, etc.).
- affine le calcul des gains énergétiques

Projet (PRO)

Précise et arrête par des plans, coupes et élévations, les formes des différentes installations, les matériaux, les conditions de mise en œuvre, etc.

Assistance pour la passation des Contrats de Travaux (ACT)

Lors de cette phase le maître d'œuvre :

- élabore le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)
- aide le syndic et le conseil syndical dans la consultation et le choix des entreprises
- indique si l'intervention d'un Coordonnateur Sécurité Protection Santé (CSPS) est nécessaire.

Les phases du suivi d'exécution des travaux

Préparation du chantier

Création des plans et documents d'exécution du chantier par le maître d'œuvre ou les entreprises de travaux. Dans ce dernier cas, les documents d'exécution sont soumis au visa du maître d'œuvre.

Suivi du chantier

Dans le cadre de sa mission de Direction de l'Exécution des Travaux (DET), le maître d'œuvre :

- dirige le chantier,
- pilote les interventions des entreprises,
- organise les réunions de chantier,
- veille au respect du coût et des délais.

Réception du chantier

Dans le cadre de sa mission d'Assistance aux Opérations de Réception (AOR), le maître d'œuvre :

- accompagne le syndic et le conseil syndical dans la réception des travaux,
- vérifie la conformité des travaux.

Il constitue aussi le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) qui contient :

- les documents relatifs au chantier,
- les notices de fonctionnement, d'entretien et d'utilisation des équipements.

Missions complémentaires

Les travaux peuvent être confiés à une entreprise, un groupement ou être organisés par lots séparés et confiés à plusieurs entreprises (exemple : "lot 1 : Ravèlement avec Isolation Thermique par l'Extérieur", "lot 2 : Remplacement des menuiseries et ventilation").

Dans ce dernier cas, il faut réaliser des missions de :

- **Synthèse** pour assurer la cohérence de tous les éléments d'ouvrage
- d'**Ordonnement-Pilotage-Coordination (OPC)** pour planifier et harmoniser les interventions des différentes entreprises de travaux.

Le Contrat de Performance Energétique, un engagement de résultat

Afin de sécuriser la performance énergétique des travaux réalisés, la copropriété peut choisir le Contrat de Performance Energétique (CPE). Par ce contrat, la copropriété et un groupement d'entreprises fixent une valeur de performance énergétique à atteindre après les travaux et à respecter sur le long terme.

Le groupement aussi appelé Fournisseur de Service Energétique (FSE) est l'interlocuteur unique de la copropriété puisqu'il gère le projet de A à Z : conception, réalisation des travaux et exploitation des installations. Il réunit ainsi les compétences d'une équipe (architecte, bureau d'études thermiques et fluides, entreprises du BTP et exploitant des systèmes de chauffage). Une Garantie de Performance Energétique (GPE) engage la responsabilité financière du fournisseur : en cas de non atteinte de la performance visée, il prend des mesures correctives ou indemnise la copropriété. Si l'objectif de performance est dépassé, le fournisseur et la copropriété se partagent les bénéfices.

Les étapes du CPE

Choix du périmètre : estimation des économies d'énergie réalisables, choix d'une période de référence pour fixer la performance énergétique à atteindre, définition d'une méthode de mesure et de contrôle des économies d'énergie dans le temps.

Conception : comme en maîtrise d'œuvre, sur la base d'un rapport d'audit réalisé en amont, le fournisseur définit les choix techniques et leurs modalités d'exécution par les entreprises du groupement.

Exécution des travaux : réalisation et suivi des travaux pour atteindre la performance énergétique visée.

Exploitation et maintenance : après les travaux, prise en charge des systèmes de production d'énergie sur la durée de la Garantie de Performance Energétique (GPE).
Suivi des consommations : réalisation d'un bilan annuel des consommations comparé avec les objectifs de la GPE.

La complexité du CPE nécessite qu'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage^{*} aide la copropriété en amont du choix du prestataire (mise en concurrence des groupements, négociation du contrat, fixation de la performance cible), puis en phase opérationnelle dans le dialogue avec le prestataire choisi.

CREM & REM kézako ?

Vous pouvez faire appel à un Fournisseur de Service Energétique qui se charge de la Conception, Réalisation, Exploitation et Maintenance (contrat CREM) ou seulement de la Réalisation, Exploitation Maintenance (contrat REM). Dans ce dernier cas, un maître d'œuvre et un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage se chargent en amont de la conception du projet.

^{*}terme défini dans le lexique

À retenir

1 Le maître d'œuvre ne part pas de zéro.
Il s'appuie sur le travail mené en amont : plus votre audit sera complet, plus la phase "diagnostic" sera succincte.

2 Aides publiques pour les études : renseignez-vous avant de démarrer !
Votre Région, Conseil départemental, intercommunalité ou Commune peut subventionner les prestations intellectuelles telles que l'audit, la maîtrise d'œuvre ou l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Votre conseiller rénovation info service vous informe sur les conditions d'attribution de ces aides. Attention, Il faut en faire la **demande avant le démarrage des études !**

3 Des autorisations administratives indispensables
Faire appel à un maître d'œuvre présente l'avantage de pouvoir lui confier les démarches complexes de demandes d'autorisations administratives.

4 L'ingénierie financière pour un plan de financement optimal
Il est conseillé de demander au maître d'œuvre d'inclure une prestation d'ingénierie financière dès la conception du programme de travaux car **certains choix techniques ouvrent droit à des subventions !** Vous disposerez ainsi d'un plan de financement combinant toutes les aides et solutions de financement adaptées à votre projet.

5 Garanties : quels sont vos droits ?
A la réception des travaux il y a deux cas de figure :
• Signature d'un Procès Verbal de réception "**sans réserves**" avec les entreprises si aucun désordre n'est constaté.
• En cas de désordres, le Procès Verbal fixe avec l'entreprise responsable **le délai de réparations.**

La date de signature du Procès Verbal de réception fixe le départ de :

• **La garantie de parfait achèvement (1 an)** : l'entreprise responsable a un an à compter de la réception des travaux pour réparer tous les désordres mentionnés dans le Procès Verbal de réception. Elle couvre aussi les désordres de même ordre apparus dans l'année suivant la réception des travaux.

• **La garantie de bon fonctionnement (2 ans)** : tous les équipements pouvant être enlevés sans détériorer le bâtiment doivent être remplacés en cas de défaillance.

• **La garantie décennale (10 ans)** : couvre les malfaçons des équipements liés au gros œuvre ou les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage. Les études et les travaux réalisés par le maître d'œuvre et les entreprises sont obligatoirement couverts par cette garantie.

• **L'assurance Dommage-Ouvrage**

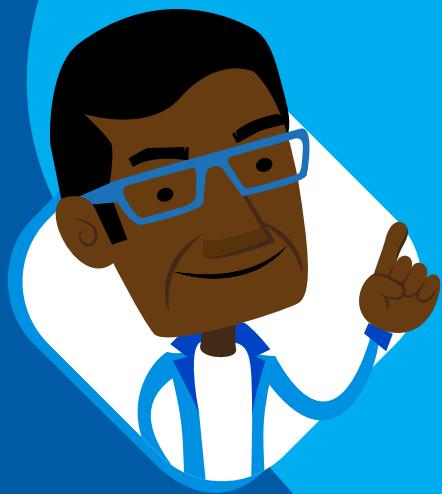
La copropriété doit quant à elle souscrire à une assurance Dommage-Ouvrage. Elle permet de débloquer les fonds rapidement pour réparer les désordres menaçant la solidité de l'ouvrage (relevant de la garantie décennale) sans attendre le dédommagement par l'assurance de l'entreprise responsable ou le règlement du contentieux.

6 Retenue de garantie et pénalités : vos recours en cas de problèmes

Si elle est prévue dans le contrat passé avec l'entreprise responsable, une retenue de garantie peut être appliquée. Elle consiste à consigner au maximum 5 % du montant de la prestation jusqu'à réparation des désordres.

Vous pouvez aussi appliquer des pénalités en cas de retard de livraison. Leur montant minimum est fixé à 1/1000^e du prix de la construction par jour et limité à 5 % du montant des travaux.

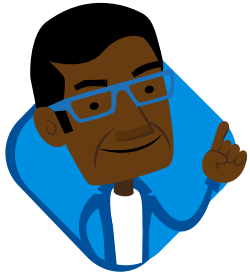




Arsène
35 ans,
copropriétaire
depuis 4 ans

Comment financer son projet ?

De nombreuses aides financières peuvent être mobilisées pour mener à bien votre rénovation énergétique. Il faut les identifier et réaliser un plan de financement adapté à votre projet afin qu'il soit financièrement accessible à tous les copropriétaires.



« Afin de saisir toutes les opportunités de financement il faut passer toutes les solutions financières à la loupe ! »

Le plan de financement

Disposer d'un plan de financement tout au long de votre projet est un atout indéniable facilitant la prise de décision à l'heure du vote des travaux en Assemblée Générale. Il garantit la prise en compte de toutes les solutions permettant d'optimiser et de lisser le coût des travaux.

L'élaboration d'un plan de financement à l'échelle d'une copropriété peut vite devenir un casse-tête tant les aides sont multiples, octroyées par divers organismes, et selon des conditions variables. Il est primordial de se faire accompagner par des spécialistes pour réaliser ce plan de financement.

Vous trouverez de nombreux conseils et informations sur les financements adaptés à votre projet auprès de votre Point Rénovation Info Service. Par ailleurs, il existe des ingénieurs financiers dont la mission est d'optimiser le montage financier de votre projet, vous aider dans la mobilisation des solutions de financement et faciliter la communication avec les copropriétaires. Ce travail est mené dès l'audit global et lors de la conception du programme de travaux en étroite collaboration avec l'architecte et le bureau d'études thermiques et fluides.

Quels financements et pour qui ?

De nombreux dispositifs existent pour financer le coût des travaux et le reste à charge. Ces financements peuvent être mobilisés par :

- le syndicat des copropriétaires (aides collectives)
- chaque copropriétaire (aides individuelles)

Coût d'une rénovation énergétique globale en copropriété



Aides collectives
(Mobilisables par le syndicat de copropriété)



- Aides des collectivités territoriales
- Certificats d'Economie d'Énergie

Aides individuelles
(Mobilisables par les copropriétaires)



- Aides sous conditions de ressources : Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Aides de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) bonification des collectivités territoriales, etc.
- Déductions fiscales : Crédit d'Impôt Transition Énergétique

Reste à charge pour chaque copropriétaire



- Fonds travaux
- Ressources personnelles
- Eco prêt à taux zéro individuel et collectif
- Prêts individuels
- Prêts collectifs
- Tiers financement
- Création de nouvelles surfaces habitables

Les subventions et solutions de financement existantes

Les subventions pour réduire le coût des travaux et des études

Les aides publiques pour alléger le coût de votre projet sont nombreuses.

1. Le syndicat des copropriétaires peut mobiliser :

- des subventions pour financer les travaux et les prestations intellectuelles (audit global, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, études de maîtrise d'œuvre)
- des Certificats d'Economie d'Energie (CEE)* monnayables auprès de fournisseurs d'énergie.

2. Chaque copropriétaire peut bénéficier sous certaines conditions :

- d'aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- d'incitations fiscales comme le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (pour les copropriétaires occupants), de la déduction fiscale des revenus fonciers (pour les copropriétaires bailleurs) et de la TVA à taux réduit sur les travaux de rénovation énergétique.

Les solutions pour financer le reste à charge

Une fois ces aides déduites, le coût résiduel des travaux est à la charge des copropriétaires. Idéalement, la copropriété dispose d'un « fonds travaux », épargne collective alimentée périodiquement.

Emprunter est une autre solution pour financer ce reste à charge :

1. Le syndicat des copropriétaires peut mobiliser un prêt collectif à adhésion volontaire comme l'Eco-prêt à taux zéro « copropriété ». Chaque copropriétaire décide d'y souscrire ou non.

2. Chaque copropriétaire peut quant à lui bénéficier d'un Eco-prêt à taux zéro individuel sans conditions de ressources pour financer un bouquet de travaux d'amélioration énergétique.

Pour aller plus loin :
Guide des aides financières (à retrouver sur le site internet de l'ADEME : <http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens>)

Les acteurs du financement

Différents organismes proposent des solutions pour financer votre projet.

Les financeurs publics

L'État, les établissements publics et les collectivités territoriales proposent des aides financières pour inciter les copropriétés à rénover leur logement. Chaque organisme définit les conditions d'attribution de ces aides qui peuvent évoluer d'une année à l'autre.

Les banques

Elles proposent des solutions pour financer votre projet : prêts individuels, collectifs, prêts bonifiés comme l'Eco-prêt à taux zéro, préfinancement des subventions, etc. Il faut faire jouer la concurrence pour obtenir des taux attractifs.

La société de tiers financement

La Région Île-de-France est à l'initiative de la création de la première société de tiers financement de la rénovation énergétique des copropriétés : la SEM Energies POSIT'IF. En pratique, la société de tiers financement accompagne la copropriété sur le plan technique et financier. Elle conçoit le programme de travaux, consulte les entreprises, élabore un plan de financement, suit les travaux et avance tout ou partie du financement nécessaire à leur réalisation. Une fois l'opération terminée, le syndicat des copropriétaires rembourse la société en lui versant régulièrement un montant compensé, au moins en partie, par les économies d'énergie réalisées. L'adhésion au tiers financement est volontaire, chaque copropriétaire choisissant d'y souscrire ou non.

L'ingénieur financier

Lorsque vous réalisez un bouquet de travaux et/ou que les quotes-parts sont importantes, il est recommandé de faire appel à un ingénieur financier pour réaliser votre plan de financement. Habitué à dialoguer avec les organismes financeurs, il dispose d'une connaissance avérée des aides existantes, du fonctionnement de la copropriété et des contraintes techniques de l'architecte et du bureau d'études thermiques et fluides. En concertation avec ces derniers, il se charge de la structuration financière de votre projet : montage du plan de financement, suivi des dossiers de demandes d'aides, assistance à la mobilisation de prêts bancaires, etc.

*terme défini dans le lexique



À retenir

1 Penser aux aides locales

Rapprochez-vous de votre conseiller rénovation info service pour connaître les aides locales proposées par votre ville, Conseil départemental ou régional. Il pourra également vous signaler si votre quartier est concerné par une opération programmée (projets d'amélioration de l'habitat menés par les collectivités sur des périmètres cibles) dans le cadre de laquelle vous pouvez bénéficier d'un accompagnement et de subventions spécifiques.

2 Faire appel à un opérateur pour les aides de l'ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat * aide les ménages entreprenant des travaux de rénovation sous réserve de respecter un plafond de ressources (ménages modestes et très modestes). Des opérateurs habilités par l'ANAH, doivent vous accompagner pour mobiliser ces aides (étude sociologique, montage administratif des dossiers de demande, etc.).

3 Vérifier le cumul des aides

Pour monter le plan de financement il faut combiner un ensemble de financements qui ne sont pas toujours cumulables.

	CITE	Eco-prêt à taux zéro individuel	CEE	Aides de l'ANAH
Eco prêt à taux zéro Collectif	Cumulables	Cumulables	Cumulables	Cumulables
Aides de l'ANAH	Cumulables	Cumulables	Non Cumulables	
Aides des collectivités territoriales	Cumulables	Cumulables	Cumulables	Cumulables
CITE		Cumulables	Cumulables	Cumulables

4 Sélectionner des entreprises « RGE »

L'Etat impose le principe d'éco-conditionnalité des aides pour les travaux d'amélioration de performance énergétique. Seules les entreprises de travaux titulaires d'un signe de qualité « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) pourront vous faire bénéficier des aides publiques (Eco PTZ, CITE et CEE).

5 Bien planifier la gestion des financements dans le temps

La plupart des demandes de financement doivent être faites **AVANT** le lancement des prestations concernées (audit, maîtrise d'œuvre, travaux, etc.).

Il faut particulièrement être au courant :

- des modes de sollicitation et des documents demandés (pièces à fournir, inscription sur la déclaration de revenus, etc.).
- des calendriers de demandes d'aides.
- de la durée de validité (échéance d'un dispositif d'aides, délais entre la notification et la demande de versement, etc.).
- des calendriers et modalités de versement des aides.



*terme défini dans le lexique

Contacts utiles

Un guichet unique : Le Point Rénovation Info Service (PRIS)

Pour bénéficier d'un dispositif complet d'accompagnement, contactez le réseau des **Points Rénovation Info Service**. Un conseiller proche de chez vous saura répondre à l'ensemble de vos questions sur la rénovation énergétique de votre logement et vous apportera des conseils neutres et gratuits. Il vous accompagnera tout au long de votre projet.

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix appel

Les associations

Association des Responsables de Copropriété

<http://arc-copro.fr/>

Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires (ANCC)

www.ancc.fr

Union des Syndicats de Grandes Copropriété (USGC)

www.usgc.fr

Consommation, Logement, Cadre de Vie (CLCV)

www.clcv.org

Boîte à outils



Coachcopro®, la plateforme internet de référence

CoachCopro® accompagne gratuitement les copropriétaires de A à Z dans leur projet de rénovation énergétique en proposant : un parcours personnalisé, un tableau de bord commun aux copropriétaires, de nombreux outils et documents pour s'informer, et l'assistance d'un conseiller en cas de besoin. <https://www.coachcopro.com/>

Des outils pour s'informer

Coproprieterre.org

Tout pour rénover sa copropriété

Ce site internet répond à vos questions sur 4 axes : Comprendre, agir, financer et mobiliser.

www.coproprieterre.org

Consultez aussi les guides de l'ADEME : « Mener une rénovation énergétique en copropriété » ; « travaux en copropriété : comment sont prises les décisions ? » ; « choisir un professionnel pour ses travaux » sur le site :

<http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens>

Des outils opérationnels



Le Bilan Initial de Copropriété (BIC)

Le BIC permet de recenser les informations nécessaires à la réalisation d'un premier état des lieux de votre copropriété : gestion, fonctionnement, équilibre financier, besoins de travaux... afin d'identifier les actions à mettre en œuvre pour se lancer dans un projet de rénovation.

Des cahiers des charges et un annuaire pour bien choisir ses prestataires.

Créés en concertation avec les acteurs de la rénovation énergétique en Ile-de-France, des modèles de cahiers des charges vous aident à cadrer les missions des prestataires et à vous assurer de leur qualité.

- Cahier des charges audit architectural et énergétique
- Cahier des charges missions de maîtrise d'œuvre
- Cahier des charges mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la passation d'un Contrat de Performance Energétique

Vous pouvez les télécharger sur internet. A noter : afin d'obtenir des aides financières, il faut respecter ces cahiers des charges !

Consultez aussi l'annuaire des professionnels RGE :

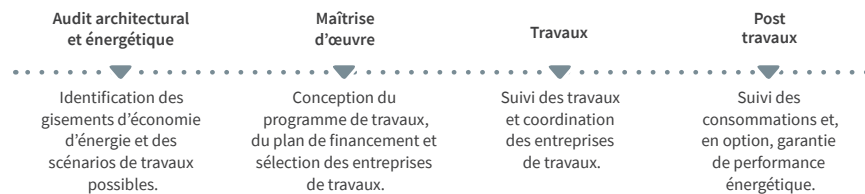
<http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>

CE GUIDE VOUS EST OFFERT PAR LA SEM ENERGIES POSIT'IF

Energies POSIT'IF en bref

Spécialiste de la rénovation énergétique en copropriété, Energies POSIT'IF propose une offre de services pour vous accompagner tout au long de votre projet : audit global, définition technique du programme de travaux via une mission de maîtrise d'oeuvre, montage financier, coordination des prestataires, suivi des travaux et garantie de performance post travaux. Opérateur d'initiative publique, la Société d'Economie Mixte (SEM) Energies POSIT'IF compte pour actionnaires 14 collectivités franciliennes, 2 établissements financiers et est soutenue par l'Union Européenne.

L'accompagnement d'Energies POSIT'IF



Un interlocuteur unique

Un spécialiste d'Energies POSIT'IF dédié à votre projet assure la coordination technique, financière et administrative ainsi que la bonne communication du projet auprès des copropriétaires par le biais de réunions d'information et de supports adaptés

Un plan de financement optimal

Énergies POSIT'IF élabore le plan de financement mobilisant toutes les solutions financières dont vous pouvez bénéficier et vous accompagne dans les demandes de subventions et la mobilisation de prêts bancaires

Une offre innovante de tiers-financement

Énergies POSIT'IF avance à la copropriété tout ou partie du montant des travaux restant à payer pour boucler le financement. Ceci permet au bénéficiaire (le syndicat des copropriétaires) de rembourser le coût des travaux par un versement régulier dont le montant tient compte des économies d'énergie



Lexique et acronymes

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

Etablissement public d'Etat, l'ANAH met en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants et bailleurs les plus modestes.
www.anah.fr - 0820 15 15 15

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage :

Il a pour mission d'aider le maître d'ouvrage qui s'adjoint ainsi les compétences techniques dont il a besoin pour mener son projet de rénovation à bien. L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage est notamment amené à coordonner les contacts et échanges entre les différents professionnels et le maître d'ouvrage. Il a un rôle de conseil et de proposition et facilite la coordination du projet, le décideur restant le maître d'ouvrage

BBC : Bâtiment Basse Consommation

Bâtiment dont la consommation maximale en énergie primaire est inférieure à 50 kWhep/m².an pour un bâtiment neuf et à 80 kWhep/ m².an en rénovation pour le chauffage, l'eau chaude, les auxiliaires et l'éclairage. Ces niveaux de consommation sont pondérés en fonction de la zone climatique et de l'altitude (En Ile-de-France, ces consommations son respectivement de 65 kWhep/m².an et 104 kWhep/ m².an)

CEE – Certificat d'Economie d'Energie

La loi "Pope" (Loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique du 13 juillet 2005), oblige les fournisseurs d'énergie et de carburants à réaliser des économies d'énergie.

L'un des moyens d'y parvenir est de racheter aux particuliers qui ont réalisé une rénovation énergétique, leurs Certificats d'Economie d'Energie (CEE), qui est une attestation du gain d'énergie rendu possible suite aux travaux.

GPE : Garantie de Performance énergétique

Engagement contractuel portant sur une réduction réelle et mesurable des consommations énergétiques après travaux par rapport à une situation de référence avant contrat, et ceci pendant une durée de couverture contractualisée (en général entre 8 et 15 ans). Le prestataire proposant cette garantie est un Fournisseur de Services Énergétiques qui intègre nécessairement un exploitant, chargé au minimum de l'exploitation (maintenance et fourniture d'énergie en option).

Maître d'Ouvrage :

Personne physique ou morale commanditaire des travaux. Il définit son besoin, son budget et les objectifs à atteindre. En copropriété, le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires.

Rénovation énergétique :

Ensemble des travaux réalisés sur un bâtiment permettant une diminution de ses consommations énergétiques. La rénovation énergétique concerne à la fois l'isolation du bâtiment, l'optimisation des systèmes de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Elle peut aussi intégrer l'installation d'énergies renouvelables.

L'élaboration de ce guide a été coordonné par Energies POSIT'IF en concertation avec les acteurs de la rénovation énergétique en Ile-de-France.

La direction régionale de l'ADEME Ile-de-France et la Région Ile-de-France accompagnent la rénovation énergétique des copropriétés

La Direction régionale Ile-de-France de l'ADEME et la Région Ile-de-France travaillent ensemble pour renforcer la coordination des acteurs de l'accompagnement des copropriétés franciliennes. En structurant la chaîne d'accompagnement de la copropriété, en soutenant la formation des professionnels (syndics, bureaux d'études, architectes, etc.), en renforçant les syndicats de copropriétaires dans leur rôle de maître d'ouvrage, en développant et en finançant des outils d'aide à la décision et à la coordination, l'ADEME et la Région Ile-de-France contribuent à accélérer le processus de la rénovation énergétique performante en copropriété et à en massifier le nombre. Cette action conjointe est résolument tournée vers les territoires et se traduit par un soutien aux Agences Locales de l'Energie et du Climat et aux Espaces Info Energie franciliens qui mettent en œuvre les Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique.



A ce titre, la Direction régionale Ile-de-France de l'ADEME et la Région Ile-de-France soutiennent le déploiement de la plateforme « CoachCopro[®] », développée par l'Agence Parisienne du Climat, sur le territoire régional.