

Mener une rénovation énergétique en copropriété



—
*Économies
d'énergie, confort,
valorisation
du patrimoine*



ADEME



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

Édition : janvier 2013

ECONOMISER L'ÉNERGIE
FAISONS VITE
ÇA CHAUFFE

- **Objectifs, difficultés et perspectives** 3
- **Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments** 4
- **Les clés d'une rénovation réussie** 10
- **Quelles priorités pour être efficace ?** 18
- **Indispensable, le plan de financement** 23
- **L'ADEME** 28

Audit

procédure d'analyse de préconisations ou de conseils, confiée à un professionnel, l'auditeur.

Conseil syndical

ensemble des copropriétaires élus par l'assemblée des copropriétaires pour contrôler la gestion du syndic.

Rénovation thermique

amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment existant par des travaux qui intègrent tous les facteurs responsables de sa sur-consommation énergétique.

Répartiteur de frais de chauffage

dispositif destiné à évaluer l'énergie de chauffage consommée dans un appartement chauffé collectivement. Il permet l'individualisation des frais de chauffage.

Syndic

personne physique ou morale désignée par l'assemblée générale des copropriétaires pour assurer la gestion de l'immeuble dépendant de la copropriété.

Objectifs, difficultés et PERSPECTIVES

Le secteur du bâtiment est le **premier consommateur d'énergie en France** et est à l'origine de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Les logements existants, construits pour la plupart d'entre eux alors qu'aucune réglementation thermique n'existait, en sont largement responsables. Or la France s'est fixée un objectif ambitieux : réduire de 38% les consommations d'énergie des bâtiments existants entre 2007 et 2020.

La rénovation thermique des bâtiments existants est essentielle. Les rénovations sont moins fréquentes dans l'habitat collectif que dans l'habitat individuel, surtout dans le secteur privé car leur mise en œuvre y est plus complexe.

Les travaux à réaliser pour rendre un bâtiment performant énergétiquement dépendent de sa date de construction, de sa localisation, de son état initial, mais aussi, en copropriété, de l'engagement des copropriétaires et des gestionnaires du bâtiment.

Une rénovation bien menée conduit à un **triple bénéfice** :

- des économies d'énergie et donc des factures moins élevées,
- un meilleur confort,
- une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment.

Destiné aux copropriétaires en habitat collectif, ce guide indique les étapes à suivre pour mener à bien un projet de rénovation thermique.

Accélérer la rénovation énergétique

DES BÂTIMENTS

Les trois quarts des logements en copropriété ont été construits après 1949, et de nombreux l'ont été, alors qu'il n'existait pas encore de réglementation thermique. Ils ne bénéficient donc pas d'une isolation performante et d'équipements énergétiques efficaces. Il est important d'y effectuer des travaux pour **limiter leur consommation d'énergie**, d'autant que le coût de celle-ci va augmenter dans les années à venir : anticiper ce mouvement est indispensable.



La France compte 33 millions de logements : 18,6 maisons individuelles et 14,4 millions d'appartements en logements collectifs.

Rappel sur le fonctionnement d'une copropriété

• Une copropriété, c'est quoi ?

Une **copropriété** est une organisation juridique du droit de la propriété dans laquelle chaque copropriétaire est propriétaire **d'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.), évaluée en « tantièmes » (on parle en général de « millièmes »).

Les copropriétaires sont membres du **syndicat des copropriétaires** qui s'exprime par des décisions votées dans des **assemblées générales** organisées au moins une fois par an.

La copropriété est **gérée par un syndic**, professionnel ou bénévole, le plus souvent nommé pour 1 an (3 ans au maximum), renouvelable.

Elle **dispose d'un conseil syndical**, composé d'une partie des copropriétaires (élu par l'assemblée générale) qui contrôle et assiste le syndic.

• Une large part de locataires

44 % des occupants en copropriété sont des **locataires**. Seulement **51 % des propriétaires** sont occupants. Les propriétaires non occupants (bailleurs, résidences secondaires, vacances...) sont souvent moins enclins à lancer des rénovations importantes pour un logement qu'ils n'habitent pas.

Des obligations réglementaires liées à l'efficacité énergétique

• La réglementation thermique dans l'existant

Depuis novembre 2007, des exigences de performances énergétiques sont imposées **lors de la rénovation des bâtiments existants**. Avec une logique de moyens pour les petits travaux, la réglementation thermique élément par élément impose que lors du remplacement ou de l'installation d'un élément (d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation ou d'éclairage), celui-ci réponde à des **performances minimales**. Ceci s'applique pour tous les bâtiments :

— dont la surface est inférieure à 1 000 m² SHON (surface hors œuvre nette) ;

— ou dont la surface est supérieure à 1 000 m² SHON mais dont le coût des travaux de rénovation entrepris sur la thermique est inférieur à 25 % de la valeur du bâtiment ;

— ou dont la date d'achèvement est antérieure à 1948.

Dans tous les autres cas, c'est la réglementation thermique globale qui s'applique : la consommation d'énergie primaire du bâtiment après travaux **doit être inférieure à une consommation d'énergie de référence**.

• L'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots équipées d'un chauffage collectif

Cet audit doit être réalisé avant le 1^{er} janvier 2017 sur les bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001 (décret n°2012-111 du 27 janvier 2012). La publication d'un arrêté est en cours de rédaction pour rendre opérationnel cet audit.

Comment se déroule un audit énergétique?

Partie 1 : le recueil de données et l'analyse critique

Cette phase permet de mieux connaître l'ensemble des éléments du bâtiment. L'auditeur décrit ce dernier (plan, typologie du site) et les acteurs en place (conseil syndical, syndic, exploitant). Il présente également un état des lieux des performances énergétiques du bâtiment, sur la base d'une analyse du bâti, des équipements en place et de l'exploitation du site. L'auditeur étudie les consommations et les dépenses énergétiques.

Une enquête auprès des propriétaires permet également de prendre en compte leurs attentes quant à l'amélioration de leur bâtiment. Elle évalue aussi leurs consommations énergétiques, leur confort et la gestion de leurs équipements.

Partie 2 : des conseils et des propositions de travaux

Sur la base de l'analyse précédente, un **plan d'actions détaillé et hiérarchisé** est proposé en fonction de l'état actuel du bâtiment, des possibilités économiques de la copropriété et des solutions les plus pertinentes en termes économiques et environnementaux. Le syndic et le conseil syndical sont les interlocuteurs privilégiés du bureau d'études.

Qui réalise cet audit?

Le syndic et le conseil syndical rédigent un cahier des charges à partir d'un montant de travaux fixé par l'assemblée des copropriétaires. Ils doivent ensuite solliciter plusieurs bureaux d'études puis choisir celui qui réalisera l'audit.



Sur internet : www.ecocitoyens.ademe.fr/mon-habitation/en-copropriete et www.anil.org

• Le Diagnostic de Performance Énergétique collectif

À compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif devra être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Toutefois, les copropriétés de plus de 50 lots, dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001, sont exemptées de cette obligation (puisqu'elles sont concernées par l'obligation de mise en œuvre d'un audit énergétique).

La réalisation du DPE collectif doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

Une fois ce DPE collectif réalisé, il ne sera plus nécessaire pour chacun des copropriétaires de le refaire individuellement s'il souhaite louer ou vendre son logement. En effet, le DPE collectif vaut pour chacun des lots.



Sur internet : www.legifrance.gouv.fr pour consulter le décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012



Guide de l'ADEME « Le diagnostic de performance énergétique »

• Le plan de travaux d'économies d'énergie

À la suite de la réalisation du DPE ou de l'audit énergétique, les copropriétaires pourront décider de réaliser des travaux d'économie d'énergie et le syndic procédera alors à la mise en concurrence d'entreprises. Ces travaux et devis seront présentés en assemblée générale.

Le vote en assemblée générale, sur la base des devis recueillis, peut conduire à décider un plan de travaux d'économies d'énergie ou à conclure un contrat de performance énergétique.

Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct.

Les travaux à réaliser peuvent porter sur les parties communes mais aussi privatives.

Qu'est-ce qu'un contrat de performance énergétique ?

Une entreprise chargée des travaux et de l'exploitation garantit sur la durée du contrat un **niveau de consommation d'énergie**. En cas de dépassement de la consommation garantie lors de l'exécution du contrat, la **copropriété est dédommée** sur la base de

l'écart entre la consommation constatée et la consommation garantie, ce qui incite l'exploitant à améliorer sa gestion. Un cadre réglementaire pour le CPE en copropriété est à l'étude. Des CPE incluant des travaux sur le bâti de copropriétés sont en cours d'expérimentation.

• Les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives

Le décret paru le 3 décembre 2012 fixe la nature et les conditions de réalisation des travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives dans tous les bâtiments en copropriété.

Dès lors que des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents.

Il peut s'agir de travaux d'isolation thermique des parois vitrées, de pose de robinets thermostatiques, ou d'installation de compteurs.

Comme les travaux d'économies d'énergie sur les parties communes, ces travaux sur les parties privatives sont votés dans un premier temps à la majorité absolue de tous les copropriétaires. Si cette majorité absolue n'est pas atteinte, un second vote à la majorité simple peut alors être organisé selon les procédures habituelles.



Sur internet : www.legifrance.gouv.fr
pour consulter le décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012

• L'individualisation des frais de chauffage

L'individualisation des frais de chauffage (et d'eau chaude sanitaire) est obligatoire dans certains cas depuis 1974. Pourtant elle n'est appliquée que dans 10% des logements concernés. Le non-respect de cette loi ne fait l'objet d'aucune sanction ou incitation, ce qui explique vraisemblablement le faible nombre de logements équipés de compteur individuel.

Le comptage individuel permet de **répartir plus équitablement les frais de chauffage** et, en responsabilisant les usagers, de **diminuer** bien souvent **les consommations globales** de l'immeuble.

Un décret publié en août 2012 précise dans quels cas les répartiteurs doivent être installés. Pour les cas où l'installation n'est pas obligatoire, elle peut néanmoins être décidée à la majorité absolue. Ce comptage individualisé des frais de chauffage doit être réalisé dans les immeubles collectifs avant le 31 mars 2017.



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

Des collectivités locales déjà en action

Depuis ces 10 dernières années, de nombreuses collectivités se sont lancées dans des **opérations de réhabilitation** pour l'ensemble de leurs bâtiments, publics et privés. Certaines ont entamé des rénovations importantes, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB). Plusieurs appels à projet ont été lancés par l'ADEME depuis 2002 pour des opérations d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments.

Actuellement, les opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) menées par les collectivités comportent obligatoirement un volet intégrant la maîtrise de l'énergie.

En novembre 2012, 355 collectivités et territoires s'étaient déjà engagés dans des **« plans climat énergie territoriaux »** afin de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre. Ils cherchent notamment à inciter les propriétaires de bâtiments publics et privés à lancer des rénovations thermiques.

Cette dynamique va se renforcer puisque la loi rend obligatoire la mise en place de ces plans pour toutes les régions, départements et communes de plus de 50 000 habitants.

Une opération « phare » pour les copropriétés



Pour atteindre les objectifs de son Plan Climat Énergie, la **Ville de Paris** mise sur la rénovation de 100 000 immeubles d'habitat privé. En 2008, elle a lancé, en partenariat avec l'ADEME et le Conseil Régional d'Ile-de-France, le dispositif de subvention **« Copropriétés : Objectif Climat! »** afin d'encourager ces rénovations. La ville s'appuie sur des conseillers Info-Energie Climat de l'Agence parisienne du climat pour accompagner les conseillers syndicaux, les copropriétaires à toutes les étapes du projet, de la phase de mobilisation et de sensibilisation

des syndics jusqu'à la phase de réalisation de travaux, en passant par l'aide au montage de dossiers de subvention. Le dispositif permet de subventionner, à hauteur de 70% du montant HT, 3 prestations réalisées par un bureau d'études thermiques : un audit énergétique, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en phase travaux et en phase de renégociation des contrats d'énergie. En 5 ans, plus de 600 copropriétés ont sollicité les conseillers Info-Energie Climat. 160 copropriétés ont voté un audit et 108 audits sont réalisés. En décembre 2012, 21 copropriétés ont achevé les travaux.



Sur internet : [www.ile-de-france.ademe.fr/
coproprietes-objectif-climat.html](http://www.ile-de-france.ademe.fr/coproprietes-objectif-climat.html)

Les clés D'UNE RÉNOVATION RÉUSSIE

Bien souvent, à l'occasion d'un changement de système de chauffage collectif, d'un ravalement de façades, d'une réparation de la toiture ou encore lors du constat de factures d'énergie élevées, les copropriétaires s'interrogent sur l'intérêt d'entreprendre une rénovation.

Pas de précipitation, il ne faut pas risquer de faire de mauvais choix. Il faut avant tout réunir les conditions et passer par des étapes incontournables pour assurer le succès d'une opération de rénovation :

- une analyse approfondie de la situation. Il faut s'accorder le temps de la réflexion ;
- l'adhésion des copropriétaires, du syndic et du conseil syndical au projet ;
- un programme de travaux adapté à la copropriété ;
- un plan de financement bien construit ;
- un accompagnement de la copropriété tout au long de l'opération de rénovation.



Le ravalement de façade est souvent un moment propice pour entreprendre également une isolation par l'extérieur.

Respecter la marche à suivre

Pour mener à bien une rénovation, **plusieurs étapes sont incontournables**.

Il faut a priori **au minimum 2 ans** entre le moment où l'on décide de lancer une rénovation et la réalisation des travaux. Mais le délai moyen est plutôt **de 4 à 5 ans**.

ANNÉE 1	réflexion du conseil syndical et du syndic, recherche des informations et préparation du projet
ANNÉE 1 OU 2	vote de l'audit énergétique en assemblée générale
ANNÉE 2 OU 3	<ul style="list-style-type: none"> • réalisation de l'audit énergétique (si possible en période de chauffe) • présentation aux copropriétaires des résultats de l'audit et du plan pluriannuel de travaux
ANNÉE 3 OU 4	vote de l'accompagnement à la consultation des entreprises des premiers travaux retenus
ANNÉE 4 OU 5	vote des premiers travaux
ANNÉE 4, 5, 6, OU +	réalisation des travaux

Les travaux peuvent s'étendre sur plusieurs années afin d'étaler le financement.

Faire adhérer les parties prenantes

• Mobiliser le conseil syndical et le syndic

Le syndic est plutôt habitué à gérer des travaux réalisables rapidement (sur la durée de son mandat, qui est fixée par l'assemblée des copropriétaires, pour 3 ans maximum renouvelables) et n'est pas incité à planifier des travaux sur le long terme.

Si vous êtes copropriétaire et si vous voulez mobiliser votre syndic ou votre conseil syndical, proposez-leur **de rencontrer un conseiller des Espaces INFO→ ÉNERGIE** qui pourra leur apporter des conseils techniques, leur présenter les aides financières disponibles et les accompagner lors des différentes étapes du projet de rénovation. Les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) peuvent aussi fournir des conseils sur les aspects juridiques.

• Mieux informer les copropriétaires en amont des prises de décisions

Le travail préparatoire d'information des copropriétaires et l'aide à la décision sont des étapes incontournables pour réussir le projet de rénovation. Elles sont pourtant souvent négligées ce qui pose problème.

En effet, le manque d'information des copropriétaires en amont du projet ne leur permet pas de voter aisément des travaux qui impliquent parfois des investissements lourds et des périodes de travaux assez longues.

Les assemblées générales sont peu fréquentes et un vote négatif lors d'une réunion repousse souvent le débat à l'année d'après. De plus, une partie importante des copropriétaires peut être absente et certaines décisions ne peuvent pas être votées.

• Obtenir l'adhésion du plus grand nombre

Les propriétaires occupants sont souvent plus motivés que les propriétaires bailleurs car ils voient plus facilement les bénéfices qu'ils peuvent en tirer: amélioration du confort, baisse de charges...

Mais on note aussi des différences en fonction de l'âge et de la situation financière des copropriétaires: les propriétaires occupants « primo-accédants » ou retraités, ou encore ceux ayant une stratégie de revente rapide peuvent être plus réticents à se lancer dans de gros travaux.

Discuter en amont du projet est un facteur de réussite.



Prévoir un programme de travaux: l'importance d'une approche globale

Les copropriétaires envisagent bien souvent de se limiter à des **travaux ponctuels** qui peuvent être menés individuellement. Réalisés au cas par cas sur un seul élément du bâti, ces travaux s'avèrent malheureusement **peu efficaces** sur le plan énergétique. Ils peuvent même parfois conduire à des désordres du bâtiment.

Le remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres plus isolantes, réalisé sans installer un système de ventilation efficace dans l'immeuble, peut engendrer des moisissures ou une mauvaise qualité de l'air intérieur des logements, faute d'une aération suffisante.

De même, changer son système de chauffage sans agir par exemple sur l'isolation du bâtiment ne conduit pas systématiquement à une diminution significative des factures de chauffage, les besoins restant inchangés.

La solution la plus efficace reste bien souvent **la rénovation globale de l'immeuble**, étalée si nécessaire sur plusieurs années afin de rendre l'investissement possible pour l'ensemble des copropriétaires. Cela implique d'avoir un plan cohérent pour rendre les travaux les plus efficaces possible. Par exemple, il n'est pas cohérent de changer d'abord la chaudière puis de réaliser des travaux d'isolation, car la chaudière sera alors surdimensionnée.

Mettre en place un plan de financement

Afin de garantir l'adhésion des copropriétaires et la réalisation des travaux, il est capital de monter un plan de financement associant les subventions, les aides fiscales et les prêts mobilisables.

Toutes les aides financières disponibles sont présentées à partir de la page 22.

Les ADIL sont à la disposition des copropriétaires pour établir des plans de financement (conseil gratuit).

Se faire accompagner à toutes les étapes

Pour un syndic, ne pas travailler seul mais **s'entourer d'acteurs et de conseillers compétents** est primordial pour réussir une rénovation. Le syndic et les conseillers syndicaux peuvent ainsi être formés et comprendre mieux le fonctionnement de leurs installations de chauffage et de production d'eau chaude ainsi que de leur bâtiment: ils pourront discuter et suivre plus aisément les propositions techniques des professionnels qu'ils vont solliciter.

Cet accompagnement permet aussi de rassurer les différents acteurs de la copropriété et facilite bien souvent la prise de décision.

Vous pouvez trouver des conseils et un accompagnement auprès de **plusieurs organismes**.

● Les Espaces **INFO→ ÉNERGIE**

Depuis 2001, un réseau de spécialistes offre des conseils gratuits, neutres et indépendants sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables. Il a été créé par l'ADEME en partenariat avec les collectivités territoriales: les **Espaces INFO→ ÉNERGIE** (EIE).



Dans les 250 EIE répartis sur toute la France, des experts accueillent les particuliers pour analyser leurs besoins et répondre à leurs questions sur l'efficacité énergétique.



Sur internet: www.infoenergie.org

Pour trouver l'EIE le plus proche de chez vous, téléphonez au numéro Azur **0810 060 050**

● Les Agences départementales d'information sur le logement

Les **ADIL**, présentes dans la plupart des départements, comptent près de 480 conseillers. Elles informent gratuitement les particuliers sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.



Sur internet: www.anil.org/fr/votre-adil

● Les associations de copropriétaires

L'**UNARC** (Union nationale des associations de responsables de copropriétés) propose à ses adhérents des permanences par téléphone, courriel, sur rendez-vous, avec étude de dossier (www.unarc.asso.fr).

L'**UNPI** (Union nationale de la propriété immobilière), l'**ANCC** (Association nationale de la copropriété et des copropriétaires) proposent également des informations et des conseils.

● Les syndicats professionnels

La **FNAIM** (Fédération nationale des agents immobiliers), l'**UNIS** (Union des syndicats de l'immobilier), le **SNPI** (Syndicat national des professionnels immobiliers) peuvent soutenir les syndicats dans leur recherche d'informations juridiques et dans leurs démarches de rénovation.

Ne pas sauter d'étape essentielle

● Faire réaliser des devis et choisir les professionnels

Le syndic prépare les **cahiers des charges*** et consulte **plusieurs entreprises** afin de disposer de devis à débattre en assemblée générale.

* Le cahier des charges d'audit ADEME est disponible dans les directions régionales de l'ADEME.

● Réaliser un audit énergétique

Cet audit est payant et donc nécessairement voté en assemblée générale. Il est réalisé par un bureau d'études et permet :

- de faire le point sur l'état actuel du bâtiment,
- de préconiser des solutions d'amélioration.

C'est une étape incontournable et un outil indispensable d'aide à la décision.

Pour mémoire, cet audit est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 lots équipés d'un chauffage collectif.

● Voter les travaux en assemblée générale

Il est important d'anticiper les discussions en assemblée générale. L'assemblée générale est convoquée par le syndic au moins **21 jours avant sa tenue**. Tous les points qui doivent y faire l'objet d'une décision **doivent être intégrés à l'ordre du jour**, avec **tous les documents justificatifs** (devis détaillés, plans, durée des travaux, etc.).

Tout doit être prêt avant que la convocation ne soit imprimée pour être envoyée... il faut donc s'y prendre au moins **deux mois avant la tenue de l'assemblée générale**.

Les règles de vote des travaux d'économies d'énergie

Les travaux de maîtrise de l'énergie sont décidés à la **majorité absolue en première lecture** (majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents) quelle que soit la durée d'amortissement des travaux. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, **un 2^e vote a lieu à la majorité simple** des présents et représentés. Pour l'installation de compteurs

d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage, les règles de majorité sont assouplies (majorité absolue puis majorité simple). Par ailleurs, il est désormais possible de voter des travaux sur des parties privatives dès lors qu'ils sont « d'intérêt collectif » (changement de fenêtres par exemple), ceci à la charge des propriétaires concernés, sauf si des travaux équivalents ont été réalisés.

● Suivre les travaux

Le **conseil syndical**, qui représente l'ensemble des copropriétaires, reste l'**interlocuteur privilégié du Syndic et des professionnels**. Il prend part aux réunions avant et pendant les travaux et assiste à la livraison. C'est le conseil syndical qui informera l'ensemble des copropriétaires.



Le Conseil syndical doit être tenu informé de l'avancement des travaux.

Un exemple de rénovation réussie à Nantes

À l'occasion d'un simple ravalement, les copropriétaires de cette tour de 16 étages, construite en 1970, ont finalement décidé de réaliser une **rénovation thermique des façades**. Aujourd'hui, ils réalisent une **économie d'énergie de 64% par an**.

Étape par étape, le récit d'une rénovation réussie :

Après avoir constaté le manque d'isolation des murs qui devaient être ravalés, du toit terrasse et des fenêtres, l'architecte a convaincu les copropriétaires de mener une **étude énergétique**. Cette étape a duré presque 3 ans !

Une série de petites réunions d'explication avec les copropriétaires a été organisée. L'ADEME y est intervenue pour présenter les avantages d'une rénovation mais également faire le point sur les aides financières disponibles. Les travaux ont ainsi pu être votés en assemblée générale.

Les travaux ont été réalisés dans la foulée : isolation des murs extérieurs, isolation de la toiture terrasse, remplacement des fenêtres.

- Coût total des travaux : 900 000 €
- Subvention ADEME et région : 120 000 €
- Coût pour le propriétaire d'un 2 pièces : de 4 600 € à 6 000 € (variable en fonction de la surface, les coûts étant répartis au 1 000^e).



Sur internet : www.ademe.fr/htdocs/publications/lettre/av36/collectivites2.htm pour découvrir la publication ADEME&Vous n°36 de juin 2010

Quelles priorités POUR ÊTRE EFFICACE?

L'efficacité énergétique des travaux à entreprendre est conditionnée par l'**approche globale de la rénovation** :

- il est possible de viser d'emblée une rénovation équivalente au label bâtiment basse consommation énergétique rénovation (BBC rénovation 2009), à savoir une consommation maximum de 80 kWh/m²/an en moyenne;
- lors d'une rénovation, il ne faut pas perdre de vue la requalification thermique, mais aussi acoustique et architecturale du bâtiment;
- si la rénovation est réalisée par étapes, il est nécessaire d'effectuer certains travaux en même temps, pour ne pas compromettre le succès de l'opération et réaliser toutes les économies d'énergie possibles.

Faire les choses dans l'ordre

Faites réaliser l'isolation thermique extérieure et le remplacement de fenêtres ensemble, puis faites changer la chaudière : vous éviterez

que certains travaux nuisent aux performances d'autres et vous n'installerez pas d'équipement sur ou sous-dimensionnés.

Pour bien vendre ou bien louer un appartement, la localisation, le prix, l'esthétique comptent pour beaucoup, mais le niveau des charges également ! Un logement bénéficiant d'un bon classement sur l'étiquette énergie du DPE (B ou C) trouvera plus facilement acquéreur ou locataire car à l'usage, ses charges seront moins élevées.

Les parties communes

Intervenir dans les **parties communes** est indispensable pour **agir globalement** sur le bâti et sur les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude. C'est un moyen efficace de réaliser d'importantes économies d'énergies.

Principaux points d'interventions 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...)

Les parties privatives

Si les travaux sur l'ensemble du bâti sont toujours les plus efficaces, ceux sur les **parties privatives ne doivent pas être oubliés** lors d'une rénovation, par exemple lorsque le chauffage est individuel. C'est aussi le cas lorsque les travaux ne peuvent aboutir à court ou moyen terme au niveau de l'ensemble de la copropriété (vote négatif en assemblée générale, budget trop important, etc.) mais qu'ils peuvent être réalisés en partie, de manière individuelle.

Exemple d'interventions possibles 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 de vieux convecteurs par des émetteurs très performants
- 3b remplacement d'une vieille chaudière par une chaudière performante
- 4 installation d'une régulation du chauffage (thermostats programmables, robinets thermostatiques)
- 5 installation d'équipements permettant de diminuer les consommations d'eau froide et chaude (économiseurs d'eau sur les robinets et les douches...)

Les énergies renouvelables en copropriété, c'est possible !

Après avoir réduit les besoins énergétiques du bâtiment et installé des équipements performants, s'équiper en énergies renouvelables peut être **économiquement intéressant** pour une copropriété. C'est aussi un **bon investissement pour l'environnement** puisque la copropriété réduira ainsi ses émissions de CO₂.

Voici 2 exemples convaincants :

● Produire l'eau chaude sanitaire avec une installation solaire thermique

En 2005, les copropriétaires de la copropriété « Les Glycines » à Cagnes-sur-Mer dans les Alpes Maritimes (91 appartements construits en 1978) cherchent à rénover la production d'eau chaude sanitaire, si possible avec une installation solaire. Le pré-diagnostic les aide à prendre une décision dans ce sens.

Investissement : **92 000 €**

Financement : aide ADEME/Région : 38 000 €, aide Conseil général : 27 000 € ; soit au total 70% du montant de l'investissement.

Cette installation fait l'objet d'une garantie de résultat solaire (GRS), obligatoire pour bénéficier des aides publiques. Elle porte sur les 4 premières années d'exploitation et garantit pendant cette période la production annuelle de l'installation.

Le bilan environnemental est de 10 tonnes de CO₂ évitées par an.



Il peut être intéressant d'équiper la copropriété d'un système de capteurs solaires pour chauffer l'eau, si le bâtiment dispose de la surface nécessaire et bénéficie d'une bonne orientation et d'un ensoleillement suffisant.

● **Chauffer et produire de l'eau chaude avec une chaudière au bois**

À l'occasion de la rénovation de leur immeuble et de la création de sept nouveaux logements, des copropriétaires grenoblois ont décidé d'installer, en 2006, une chaufferie bois destinée au chauffage et à l'eau chaude sanitaire.

Coût global de l'installation: 64 000 € TTC (environ 9 000 € TTC par logement).

Crédit d'impôt et subvention (Région): 24 777 €.

Amortissement du surcoût par rapport à une solution gaz: 7 ans environ.

L'opération est économiquement très rentable. L'investissement de départ est plus important qu'une chaudière au gaz naturel, mais les factures sont moins élevées.

Sur le plan environnemental, les études ont prévu 34 tonnes de CO₂ évitées par an.

Indispensable, LE PLAN DE FINANCEMENT

Le financement des travaux peut présenter des difficultés pour les copropriétaires. C'est d'autant plus vrai si les montants sont élevés et si les travaux se succèdent sur plusieurs mois ou plusieurs années.

Pour soutenir les particuliers dans leurs investissements, **plusieurs aides sont disponibles** mais elles sont complexes et diverses. Il est donc important pour une copropriété de se faire accompagner pour mettre en place un **plan de financement efficace** associant les subventions, les aides fiscales et les prêts mobilisables aux différentes échelles.

Les aides présentées ci-après sont celles en place en 2013. Attention, les aides financières peuvent évoluer: renseignez-vous sur leur taux et leurs conditions d'attribution au moment où vous les sollicitez.



Sur internet: www.ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet pour connaître les aides financières
Guide de l'ADEME: «**Aides financières**»



Sur internet: www.anil.org
Site de l'ANIL qui recense les aides nationales et locales.
Renseignements auprès des ADIL (voir p.14)

Le crédit d'impôt développement durable

En 2013, les locataires, propriétaires occupants, bailleurs ou occupants à titre gratuit de logements achevés depuis plus de deux ans peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur certains **travaux d'amélioration énergétique** (isolation, équipements de régulation, chaudière à condensation, réalisation d'un diagnostic de performance énergétique dans le cas où il n'est pas obligatoire) et pour l'installation d'**équipements utilisant les énergies renouvelables** (solaire, éolien, bois), de certaines **pompes à**

chaleur et des équipements de raccordement à un réseau de chaleur (si au moins 50% de la chaleur est produite à partir d'énergies renouvelables).

Les propriétaires bailleurs peuvent en bénéficier pour **3 logements par an maximum** avec des dépenses plafonnées à **8 000 € par logement**. Les logements doivent être loués nus en tant que **résidence principale** pour une période de **5 ans au minimum**.

L'éco-prêt à taux zéro



Bien connu des propriétaires de maisons individuelles, l'**éco-prêt à taux zéro** est très peu utilisé par les copropriétaires (moins de 1% depuis sa création en avril 2009).

Ce prêt doit être **demandé individuellement par chacun des copropriétaires** et la réponse positive ou négative de la banque se fait en fonction de la solvabilité du demandeur. **Pour des travaux impliquant toute la copropriété**, certains propriétaires pourront donc en bénéficier et d'autres non.

L'éco-prêt à taux zéro peut financer jusqu'à **20 000 €** pour un **bouquet de 2 travaux**, **30 000 €** pour un **bouquet de 3 travaux** et dans le cadre de l'**amélioration de la performance énergétique globale** du bâtiment. Les travaux doivent être achevés dans un délai de 2 ans après l'obtention du prêt. Il est possible de cumuler crédit d'impôt et éco-prêt pour les mêmes travaux si votre revenu fiscal n'excède pas 30 000 € (en année n-2).



Sur internet: ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet/renovation/eco-pret-a-taux-zero

La TVA à 7%

Vous pouvez bénéficier d'une **TVA à taux réduit** pour des travaux visant à améliorer l'état énergétique du bâtiment.

Les travaux et équipements doivent être **facturés par l'entreprise** qui vend le matériel et en assure la pose. Elle applique directement la réduction de TVA.

Attention ! La TVA réduite ne s'applique pas sur les travaux qui, sur une période de 2 ans, remettent à l'état neuf à plus de 2/3 chacun des éléments de second œuvre* ou plus de la moitié du gros œuvre.

* Planchers non porteurs, installations sanitaires et de plomberie, portes et fenêtres extérieures, installations électriques, cloisons intérieures, systèmes de chauffage.



Guide de l'ADEME « Aides financières »

La contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie

Depuis le 24 novembre 2009, dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un logement, un bailleur (social ou privé) peut demander à son locataire de lui **reverser une partie des économies de charges** pour réaliser les travaux. Ces travaux doivent bénéficier directement au locataire et lui être justifiés. Ils peuvent concerner :

l'isolation thermique des toitures,

l'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur,

l'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur,

l'installation ou le remplacement d'un système de chauffage (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire,

l'installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable,

l'installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ce dispositif est « gagnant / gagnant » : **le locataire voit sa facture énergétique baisser et le bailleur ne supporte pas seul le coût des travaux.**

La contribution du locataire ne peut pas dépasser **la moitié des économies estimées sur les charges** et est d'une durée de **15 ans maximum**.

Les aides des collectivités territoriales

Pour certains travaux (isolation, fenêtres et équipements utilisant les énergies renouvelables), la plupart des régions, départements ou communes accordent des aides.



Sur internet : www.anil.org
rubrique «vous achetez, vous construisez» puis «financement» :
«aides des collectivités locales» ou auprès de votre Espace
INFO → ÉNERGIE

Les aides de l'ADEME

En habitat collectif, l'ADEME peut éventuellement participer au financement d'un **audit énergétique** hors obligation réglementaire. Dans les DOMTOM, des compléments peuvent être octroyés par les collectivités territoriales et le FEDER (Fonds européen de développement régional).

De plus, certaines Directions régionales de l'ADEME accordent des aides aux travaux permettant d'atteindre une haute performance énergétique.

Pour savoir comment bénéficier de ces aides, **contactez votre direction régionale ADEME**.



Sur internet : www.ademe.fr/regions

Les aides de l'Anah

Dans le cadre d'une politique volontariste de lutte contre la précarité énergétique, l'Anah met à disposition des propriétaires occupants des subventions dédiées. L'**aide complémentaire du programme «Habiter mieux»** peut les aider à **améliorer la performance énergétique** de leur logement. Elle complète les aides de l'Anah dédiées à l'amélioration des logements des propriétaires occupants aux ressources modestes.

Pour les propriétaires bailleurs, l'Anah subordonne maintenant ses aides au **principe d'éco-conditionnalité** : les travaux aidés doivent permettre d'atteindre un certain niveau de performance énergétique.



Sur internet : www.anah.fr
ou au téléphone, au **0 820 15 15 15** (0,15 € TTC/min)

Le fonds de travaux

La loi du 10 juillet 1965 prévoit l'obligation pour les copropriétés de voter, tous les trois ans, la **création d'un fonds pour des travaux susceptibles d'être décidés dans les trois années à venir**. Dans les faits, peu de copropriétés le mettent en place car elles craignent une mauvaise utilisation de l'argent disponible. Il est possible d'**encadrer l'utilisation de ce fonds** en précisant

l'impossibilité pour le syndic de l'utiliser à d'autres fins que des travaux d'amélioration,

l'obligation de placer ce fonds au profit du syndicat de copropriétaires,

la **possibilité** que les sommes versées sur ce fonds soient considérées comme des provisions (acquises aux lots) et non des avances (attachées aux copropriétaires), ce qui supprimera toute difficulté lors de la vente.

Les propositions des banques

Certains établissements bancaires attribuent des **prêts dédiés aux économies d'énergie** à des taux intéressants, dans la cadre du livret développement durable.

D'autres aides et prêts

Certains organismes peuvent vous proposer des prêts intéressants ou des offres financières : les distributeurs d'énergie, les professionnels du chauffage et de l'isolation.

En contrepartie des **incitations financières** (prime pour l'acquisition d'un équipement, aides aux travaux, services de préfinancement, diagnostic gratuit...) dont les **fournisseurs et distributeurs d'énergie** font profiter les particuliers, ils reçoivent de l'État des **certificats d'économie d'énergie**.

Nous remercions l'ANIL et l'UNARC pour leur appui à la réalisation de ce guide.

CONCEPTION GRAPHIQUE Atelier des Giboulées | RÉDACTION Héléne Bureau |
PHOTOS ADEME : R. Bourguet (p. 17, 21), O. Sébart (p. 4, 14) ; MEDDE : A. Bouissou (p. 10) |
ILLUSTRATIONS Olivier Junière, Agnès Géraud

L'ADEME

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. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle 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, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr



Pour des conseils pratiques et gratuits sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables, contactez les Espaces **INFO → ÉNERGIE**, un réseau de spécialistes à votre service. Trouvez le plus proche de chez vous en appelant le n° Azur **0 810 060 050**

(valable en France métropolitaine, prix d'un appel local)



Ce guide vous est fourni par :

