



TOUT SAVOIR SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ



Rénover votre copropriété pour en améliorer la performance énergétique **c'est réduire vos factures**, gagner en confort hiver comme été, valoriser votre patrimoine et lutter contre le dérèglement climatique. Isolation (façades, toiture, vitrages...), amélioration des systèmes de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de ventilation font réaliser fréquemment 50% d'économies d'énergie et parfois plus !

Vous devez engager un ravalement de façade ?

Etudiez la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Cela ouvre le droit à des aides financières spécifiques.

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



Rémy,
Expert Réno-Copro

Tout au long de ce guide, suivez Rémy, Expert Réno Copro, pour réussir la rénovation énergétique de votre copropriété !*

*Voir page 34



SOMMAIRE

**Les 3 étapes clés de la rénovation
énergétique en copropriété.....P4**

Comment financer son projet ?.....P14

**Les professionnels de la rénovation
énergétique : avec qui travailler ?..... P22**

Contacts utiles..... P33

Lexique et acronymes.....P34

Boîte à outils..... P35



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.



Dessinez
*les contours
de votre projet*

_____ p.6

Concevez
*le programme
de vos travaux*

_____ p.8

Réalisez
les travaux

_____ p.10

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 et, c'est fondamental, financiers. Pour déterminer les besoins de la copropriété il faut connaître son « état de santé » en étudiant les consommations énergétiques, l'historique des travaux réalisés, l'équilibre financier, etc. Présentées aux copropriétaires, ces informations permettent de les sensibiliser et de préparer l'audit global. Le syndic mettra à disposition du conseil syndical les documents utiles : règlement de copropriété, carnet d'entretien, comptes...



RESSOURCE : Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) établi par l'ARC 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.

Réaliser un audit global

Les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif ont déjà réalisé un audit énergétique car il est obligatoire. Mais un audit peut être utile à toute copropriété soumise ou non à l'obligation. 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 nécessaire de réaliser un audit global qui dresse un état des lieux architectural, énergétique et financier de votre copropriété. Il permet d'avoir une vision complète des travaux d'entretien et d'amélioration dont a besoin votre patrimoine immobilier. Il inclura notamment un volet rénovation énergétique. Le rapport d'audit propose plusieurs scénarios de travaux. Ces scénarios seront affinés lors de la phase de conception du projet de rénovation.

Etape clé : Vote en AG de la réalisation d'un audit réglementaire ou d'un diagnostic technique à la majorité simple* (article 24).

Choisir son projet de rénovation

Le rapport d'audit en main, les copropriétaires choisissent le scénario de travaux à mettre en œuvre en fonction de leurs priorités, des besoins d'entretien du bâtiment et de leur capacité financière.

DPE, audits, diagnostics... de quoi parle-t-on ?

Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** estime l'efficacité énergétique d'un logement sur une échelle de A à G. Il est obligatoire lors des mises en vente ou en location d'un bien. En copropriété, ce DPE peut être collectif : il est alors réalisé à l'échelle d'un bâtiment. Le DPE collectif est valable pour chacun des logements de ce bâtiment. Sa réalisation est obligatoire dans les copropriétés de moins de 50 lots en chauffage collectif.

L'**audit énergétique** réglementaire est une analyse de la situation énergétique de la copropriété. Il fait des préconisations de travaux destinées à améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment. La réalisation d'un audit énergétique est obligatoire dans les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif.

Le **diagnostic technique global** inclut un DPE ou un audit énergétique, et analyse également la situation architecturale et le besoin de travaux des bâtiments, ainsi que la situation légale et réglementaire de la copropriété. Il inclut une liste de travaux à réaliser pour conserver l'immeuble en bon état dans les 10 ans. Il est obligatoire de le proposer au vote de l'Assemblée Générale... mais pas de le réaliser !

L'**audit global** propose, en plus de l'expertise énergétique prévue dans l'audit énergétique, une analyse architecturale et financière. Cela permet de mieux éclairer les copropriétés sur les travaux à réaliser, les moyens d'embarquer l'efficacité énergétique dans des travaux de maintenance tout en indiquant les coûts, subventions et solutions financières associés.



RESSOURCE : Il existe un cahier des charges type, à personnaliser pour consulter les auditeurs et obtenir une prestation de qualité.

« Cahier des charges audit global de copropriété : rénovation architecturale et énergétique » sur www.coachcopro.com



Conseil

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

2

La conception du programme de travaux : une étape charnière

Vous avez identifié les interventions possibles sur votre copropriété. Comment mettre en œuvre ces scénarios de travaux ?

Le maître d'œuvre, en phase de conception, vous permettra de bien déterminer votre programme de travaux à réaliser, consulter les entreprises, analyser leurs offres...

Trois compétences seront nécessaires à ce stade :

Conception architecturale :

- Dessiner le projet qui vous convient
- Elaborer les plans et des perspectives en 3D
- Vous aider à bien choisir les entreprises

Conception fluide et études thermiques :

- Estimer les consommations d'énergie après travaux
- Vous aider dans le choix des entreprises de travaux

Conception financière :

- Aller chercher les subventions et solutions de prêts disponibles
- Simuler, pour chaque copropriétaire, les quotes-parts, les subventions, les mensualités et le reste à charge mensuel après subvention et économies d'énergie
- Aider les copropriétaires à mettre en place des prêts

Il est vivement recommandé de contractualiser dès la phase de conception certaines missions qui seront nécessaires en phase chantier : diagnostic amiante, coordinateur sécurité protection santé et bureau de contrôle. Cela facilitera l'obtention des validations qui seront nécessaires dans les étapes suivantes.



RESSOURCE : Il existe un cahier des charges type, à personnaliser pour consulter les maîtres d'œuvre pouvant concevoir votre programme de travaux : « Cahier des charges maîtrise d'œuvre » sur www.coachcopro.com

Les phases de conception du programme de travaux

1

Diagnostic

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

2

Avant-Projet (AVP)

Les études d'Avant-Projet permettent de définir :

- les solutions techniques possibles (matériaux, principes constructifs)
- des propositions architecturales
- les gains énergétiques possibles
- des solutions financières envisagées à travers des plans de financements estimatifs
- Plusieurs scénarios de travaux peuvent encore être étudiés lors de cette phase. Mais à l'issue de l'avant-projet, il faudra choisir.

3

Projet (pro)

Précise et arrête les détails du projet : plans, coupes et élévations, formes des différentes installations, matériaux, conditions de mise en œuvre, etc. C'est généralement à cette étape que les autorisations d'urbanisme sont déposées.

4

Assistance pour la passation des contrats de travaux

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, l'analyse des offres et le choix des entreprises
- réalise des plans de financement individuels sur la base des offres des entreprises et vous aide à trouver des solutions de prêt collectif.
- vous aide à préparer l'Assemblée Générale de vote des travaux

ETAPE CLÉ

Vote du programme de travaux en AG, choix des entreprises et du maître d'œuvre pour le suivi des travaux à la majorité absolue (article 25)

Article 25 : Possibilité de passerelle vers vote à l'article 24 si la résolution est rejetée mais qu'elle recueille tout de même plus d'un tiers des voix des copropriétaires

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.

Préparation du chantier

Si tous les chantiers sont précédés d'une étape de préparation, certains aspects sont spécifiques à la copropriété. Lorsque le programme de rénovation prévoit des travaux privatifs d'intérêt collectif, tel que des changements de fenêtres obligatoires, il faudra réaliser des visites des logements conduisant à la signature des devis privatifs. Ensuite, le prêt collectif pourra être mis en place.

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. C'est le maître d'œuvre missionné par la copropriété qui coordonne l'intervention des entreprises et s'assure de la qualité de leur travail. Mais la copropriété, en tant que maître d'ouvrage*, sera représentée aux réunions de chantier. Et l'ensemble des copropriétaires seront invités à faire remonter des avis et propositions.

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. Le maître d'œuvre sera à vos côtés pour vous aider. Pour de nombreuses aides financières, c'est aussi l'heure de finaliser les demandes de paiement, souvent soumises à la réception des travaux. Le prêt collectif pourra être mis en place.

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 FAIRE 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 exploitant de votre chauffage).

*Voir page 34

Retrouvez un point sur les assurances et garanties en p.32

Les phases du suivi d'exécution des travaux

1

**Préparation
du chantier**

- Etat des lieux dans les logements
- Mise en place des prêts
- Création des plans et documents d'exécution du chantier

2

**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

3

**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 générale ou être organisés par lots séparés et confiés à plusieurs entreprises (exemple : "lot 1 : Ravalement avec Isolation Thermique par l'Extérieur", "lot 2 : Remplacement des menuiseries et ventilation"). Dans ce cas, le maître d'œuvre devra assurer le rôle de coordination entre les entreprises.



Et si nous rénouvions votre copropriété ?



*Choix
de l'auditeur*



*Choix
du programme
des travaux*



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

AG

PRÉPARATION
ET AUDIT

AG

CONCEPTION

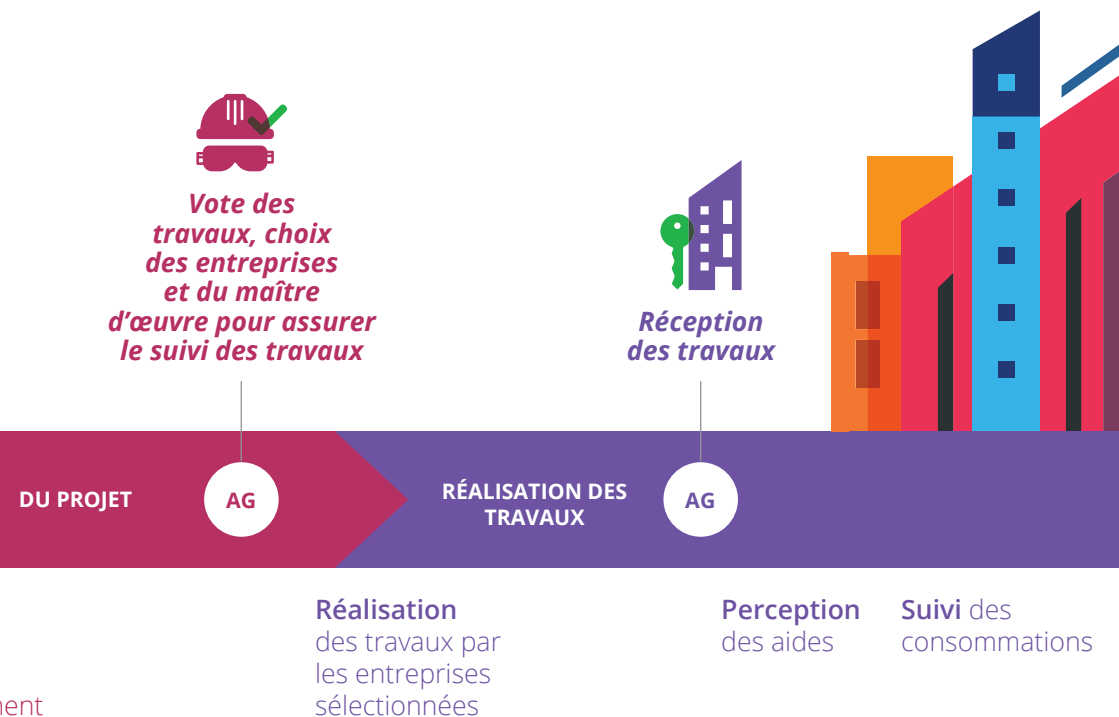
Recherche
d'informations
et de conseils

Réalisation
de l'audit

Conception
du programme
de travaux et du
plan de financem
et mise en place
des prêts

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

- Faites-vous accompagner par un conseiller FAIRE : rendez-vous sur faire.fr ou au **0 808 800 700**
- Consultez la plateforme internet **Coachcopro®**, c'est une mine d'informations qui vous donne accès à de nombreux outils et conseils. www.coachcopro.com



AG : Assemblée Générale

- Suivez notre formation en ligne gratuite : le MOOC Réno Copro disponible sur www.mooc-batiment-durable.fr
- Communiquez autour de vous au sein de la copropriété, constituez une « Commission énergie » dédiée au projet. Travaillez en équipes dédiées à des aspects précis !



Comment financer son projet ?

De nombreuses aides financières, ainsi que des prêts, peuvent être mobilisés 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.

1

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. Le plan de financement tient compte de la situation familiale et financière de chaque copropriétaire.

Quel financement 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)

Conseil

Le fond travaux peut servir à financer les études.

Coût d'une rénovation énergétique globale en copropriété



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 conseiller FAIRE. 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.



RESSOURCE : « Guide des aides financières » de l'ADEME à retrouver sur le site internet de l'ADEME : <https://www.ademe.fr/aides-financieres-avril-a-juillet-2019>

Aides collectives
(Mobilisables par le syndicat de copropriété)

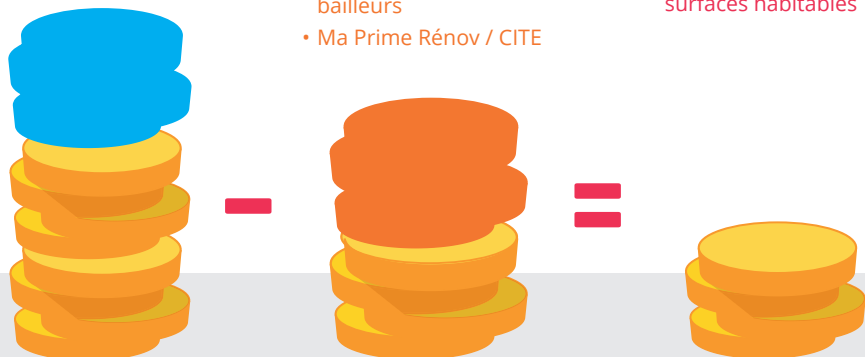
- Aides des collectivités territoriales
- Certificat d'Economie d'Energie (CEE*)
- Habiter Mieux Copropriété de l'ANAH

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, ect).
- Déductions fiscales pour les propriétaires bailleurs
- Ma Prime Rénov / CITE

Reste à charge
(Pour chaque copropriétaire)

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



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 leurs logements. 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 et collectifs, prêts bonifiés comme l'Eco-prêt à taux zéro, préfinancement des subventions, etc. Il faut faire jouer la concurrence pour obtenir les meilleures conditions.

La société de tiers-financement

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. L'adhésion au tiers-financement est volontaire : chaque copropriétaire choisit d'y souscrire ou non.

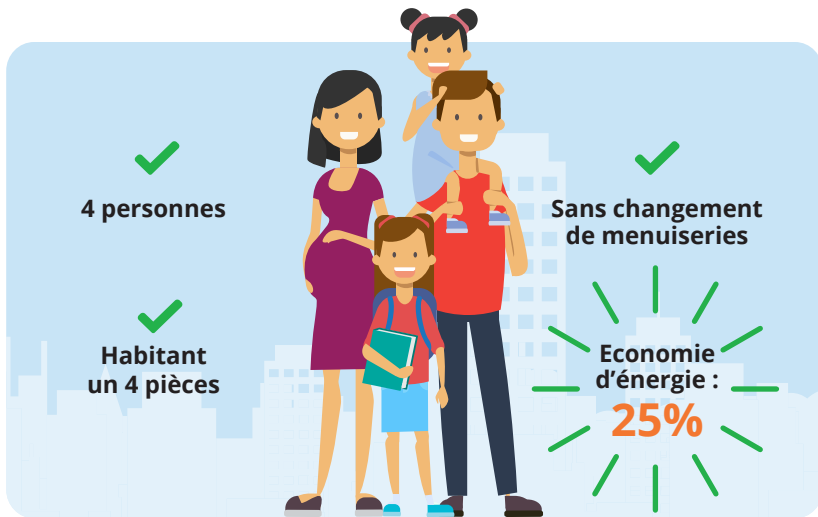
Aujourd'hui, 5 territoires français proposent des offres de tiers-financement : régions Hauts-de-France, Île-de-France, Nouvelle Aquitaine, Grand Est et Bordeaux Métropole. D'autres régions comme l'Occitanie et le Centre-Val-de-Loire sont en cours de création de telles sociétés.



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.

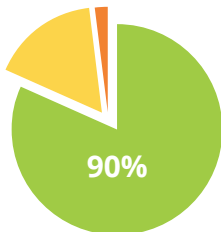
Plan de financement d'une famille



*Famille
non éligible
aux aides de l'ANAH*

Eco-prêt sur 15 ans
90€/mois

Après perception des aides et
des économies d'énergie réalisées,
reste à charge : **80€/mois**

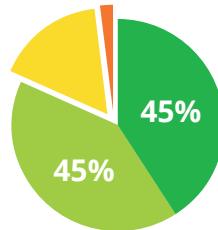


● CITE
● CEE
● Reste à charge

*Famille
« très modeste » éligible
aux aides de l'ANAH*

Eco-prêt sur 15 ans
90€/mois

Après perception des aides et
des économies d'énergie réalisées,
reste à charge : **35€/mois**



● ANAH ● CEE
● CITE ● Reste à charge



Ce qu'il faut retenir

Penser aux aides locales

Rapprochez-vous de votre conseiller FAIRE 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.

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 et d'obtenir au moins 25% de gain énergétique. Des opérateurs habilités par l'ANAH doivent vous accompagner pour mobiliser ces aides (étude sociologique, montage administratif des dossiers de demande, etc.).

Vérifier le cumul des aides et les conditions d'éligibilité

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

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, Ma Prime Rénov/CITE et CEE*).

*Voir lexique page 34

Retrouvez un point sur les assurances et garanties en p.32

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, délai entre la notification et la demande de versement, etc.)
- des calendriers et modalités de versement des aides





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.*





Quels professionnels interviennent et à quel moment ?

	ÉTAPE	PROFESSIONNELS
1 <i>Préparation</i>	• Recherche d'informations et de conseils • Choix de l'auditeur	• Syndic • Structure accompagnatrice et/ou Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
	• Réalisation de l'audit	• Bureau d'études thermiques et fluides • Architecte • Ingénieur financier
2 <i>Conception du programme de travaux</i>	• Choix du maître d'oeuvre • Choix de l'auditeur	• Syndic • Structure accompagnatrice et/ou Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
	• Conception du projet et réalisation du plan de financement	• Maître d'oeuvre • Opérateur en diagnostic Immobilier • Coordinateur Sécurité • Protection Santé • Bureau de contrôle • Ingénieur financier
	• Choix des entreprises	• Syndic • Maître d'oeuvre
3 <i>Travaux</i>	• Réalisation des travaux • Réception des travaux	• Maître d'oeuvre • Opérateur en diagnostic Immobilier • Coordinnateur Sécurité Protection Santé • Bureau de contrôle • Syndic
	• Sensibilisation et prise en main des nouvelles installations	• Structure accompagnatrice et/ou Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
	• Exploitation, maintenance et suivi des consommations	• Exploitant, bureau d'études thermiques et fluides

1

Des spécialistes pour vous conseiller et vous accompagner

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.

Le syndic

Représentant légal du syndicat des copropriétaires, il accompagne la copropriété dans toutes les étapes clés du projet : conseil, organisation des réunions et 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 FAIRE sont des tiers de confiance qui vous délivrent un conseil gratuit, neutre et indépendant. Il s'agit du service public pour guider les travaux de rénovation énergétique. Des associations de consommateurs ou de copropriétaires peuvent également vous aider. Ces structures de proximité vous apportent des conseils pour organiser votre projet, définir vos besoins, et vous orienter vers les interlocuteurs adéquats.



Faites-vous accompagner par un conseiller FAIRE : rendez-vous sur faire.fr ou appelez le **0 808 800 700** (numéro gratuit)



Conseil

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.

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

L'architecte ou 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 ou non. Dans un projet de rénovation énergétique, il

doit réunir a minima des compétences architecturales et thermiques, complétées par des compétences en ingénierie financière. A défaut, il devra s'entourer des partenaires possédant ces compétences.

L'intervention d'un architecte est particulièrement importante lorsque des travaux sur les façades sont envisagés. Il prendra en compte les problématiques techniques et architecturales (dégradation du bâti, valorisation patrimoniale, etc.). Il cerne ainsi le potentiel d'amélioration architecturale (esthétique des façades notamment) de la copropriété et identifie les travaux complémentaires permettant des économies d'énergies.

En phase de travaux, le maître d'œuvre assurera la direction d'exécution : organisation du chantier, suivi de la qualité et des délais, coordination des entreprises, suivi des coûts...



L'ingénierie financière ?

En parallèle du travail mené par ces deux professionnels, un plan de financement doit être réalisé afin de mettre en place des solutions pour financer le coût des travaux.

Ce volet est indispensable puisqu'il permet de maximiser les subventions perçues et d'élaborer des plans de financement individuels prenant en compte la situation particulière de chacun des copropriétaires. La réussite du projet dépend d'une ingénierie financière de qualité.



Cette prestation peut être portée par l'architecte et le bureau d'études thermiques, ou de préférence, confiée à un spécialiste : l'ingénieur financier.

Certains opérateurs proposent ces différentes prestations en un seul contrat.

S'il est important de recourir à 3 expertises, vous n'avez pas nécessairement besoin de faire 3 consultations, 3 contrats. Des entreprises sont ensemblières : elles proposent elles-mêmes ces trois études dans des contrats uniques. Vous pouvez aussi exiger que les trois prestataires forment un groupement sous la coordination de l'un d'entre eux. A défaut, c'est vous qui devrez vous en charger !

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 décider, pour les projets complexes, de recourir à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage. Un AMO peut vous apporter ses compétences techniques et méthodologiques lors d'une étape précise ou tout au long du projet.

*Voir lexique page 34

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 du contrat de maîtrise d'œuvre, 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.



Conseil

Se passer de maître d'œuvre et de cette étape de conception pour réaliser des économies ou gagner du temps peut sembler tentant. C'est pourtant très risqué. Le maître d'œuvre est garant de la qualité des solutions techniques retenues, mais aussi de la consultation des entreprises. C'est son cahier des charges et l'analyse qu'il fera des offres des entreprises qui permettront de retenir les mieux disantes. Une bonne conception permet donc d'avoir les meilleurs rapports qualité-prix et de réduire les risques de malfaçon en phase de chantier.

Ce qu'il faut retenir

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.

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.

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.

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 Assemblée aussi dédiée au vote des travaux et des solutions de financement

Les professionnels du bâtiment

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



L'opérateur en diagnostic immobilier

La présence de composants toxiques comme l'amiante ou 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, en cas de présence de composants toxiques, indiquer dans un rapport la localisation des matériaux, leur état et les préconisations à suivre lors des travaux. Ces diagnostics ont une durée de validité spécifique et en cas de présence de composants toxiques doivent être renouvelés périodiquement. Avant la réalisation des travaux, afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants du bâtiment et des intervenants sur le chantier, il est obligatoire de réaliser un Repérage Amiante avant Travaux (RAT). Plus exigeant que le Dossier Technique Amiante (DTA), ce repérage est réalisé en fonction du programme exact des travaux envisagé par le maître d'œuvre.

Le Coordonnateur Sécurité Protection Santé (CSPS)

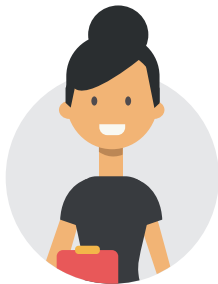
Lorsque plusieurs entreprises interviennent sur le chantier, il faut désigner un Coordonnateur Sécurité Protection Santé dès la conception du programme de travaux afin de prévenir les accidents liés à leurs interactions. Il évalue les risques et propose des mesures de prévention dont il contrôle la mise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



*Voir lexique page 34

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.



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 valider la qualité de votre immeuble rénové. 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 doit faire 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.

En fin de travaux : les garanties

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 réserve" avec les entreprises si aucun désordre n'est constaté.
- En cas de désordre(s), 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 y souscrire. 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.
- **L'assurance Tous Risques Chantier** : couvre les ouvrages en cours de construction ainsi que « l'existant ». Ses principales caractéristiques sont d'être une garantie temporaire (du début du chantier jusqu'à la réception de l'ouvrage), d'être une assurance de « dommages » de type « tous risques », d'assurer tous les intervenants au chantier, et ce, sans recherche de responsabilité.



Retenue de garantie et pénalités : vos recours en cas de problème

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 1/1000e du prix de la construction par jour et limité à 5 % du montant des travaux (sauf dérogation dans le Cahier des Clauses Administratives Particulières).

Contacts utiles

Le réseau des conseillers FAIRE

Pour bénéficier d'un dispositif complet d'accompagnement, contactez le réseau FAIRE des Agences Locales de l'Energie et du Climat (ALEC) et des Espaces Info Energie. 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.

Rendez-vous sur www.faire.fr
ou appeler le **0 808 800 700** (numéro gratuit)

Les Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL)

Les ADIL informent gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations. Elles fournissent un conseil juridique pour les projets de rénovation des copropriétés.

Les associations de copropriétaires :

L'Association
des Responsables
de Copropriété (ARC) :
www.arc-copro.fr

L'association Nationale
de la Copropriété et des
Copropriétaires (ANCC)
www.ancc.fr

Consommation,
Logement et Cadre
de Vie (CLCV)
www.clcv.org

Les sociétés de tiers-financement

Ile-de-France Energies est la société de tiers-financement de la région Ile-de-France. Elle accompagne les copropriétés franciliennes dans leurs projets de rénovation énergétique en qualité de maître d'œuvre, de l'audit au suivi des consommations après travaux en passant par les phases de conception et de suivi des travaux. Île-de-France Energies réalise également l'ingénierie financière de ces opérations afin de permettre aux copropriétaires de financer leur projet de rénovation. Ile-de-France Energies est en outre une société de tiers-financement. Elle propose un prêt collectif pour financer les travaux de rénovation énergétique et préfinance les aides.
www.iledefranceenergies.fr

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 kWh_{ep}/m².an pour un bâtiment neuf et à 80 kWh_{ep}/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, un bâtiment rénové doit atteindre une consommation inférieure à 104 kWh_{ep}/m².an)

CEE – Certificat d'Economie d'Energie

La loi oblige les fournisseurs d'énergie 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.

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.

RGE

La mention RGE « Reconnu Garant de l'Environnement » est une reconnaissance accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et des énergies renouvelables engagés dans une démarche de qualité.

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. Vous pourrez retrouver notamment sur cette plateforme des cahiers des charges types (audit, maîtrise d'œuvre...). www.coachcopro.com

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. Retrouvez le guide du BIC sur www.arc-copro.fr

Une formation gratuite en ligne

Le MOOC Réno Copro pour tout savoir sur la rénovation énergétique en copropriété. Inscriptions : www.mooc-batiment-durable.fr

Les guides de l'ADEME

L'ADEME publie et met régulièrement à jour des guides et fiches sur la rénovation énergétique. www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques



**LE LIVRET DES COPROPRIÉTAIRES
POUR MENER LE PROJET
DE RÉNOVATION DE LEUR
COPROPRIÉTÉ.**

Pour aller plus loin

Suivez le MOOC Réno Copro :
une formation gratuite en ligne sur
www.mooc-batiment-durable.fr

Venez rencontrer des professionnels
de la rénovation près de chez vous :
tous les événements sur
www.recif-copro.fr/agenda



Livret réalisé dans le cadre du programme RECIF, porté par Ile-de-France Énergies et financé dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie.