



La prise de décision pour mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique en copropriété ?

Le 28 février 2013 à Paris

Economies d'énergie

Baisse des émissions de CO₂

Confort

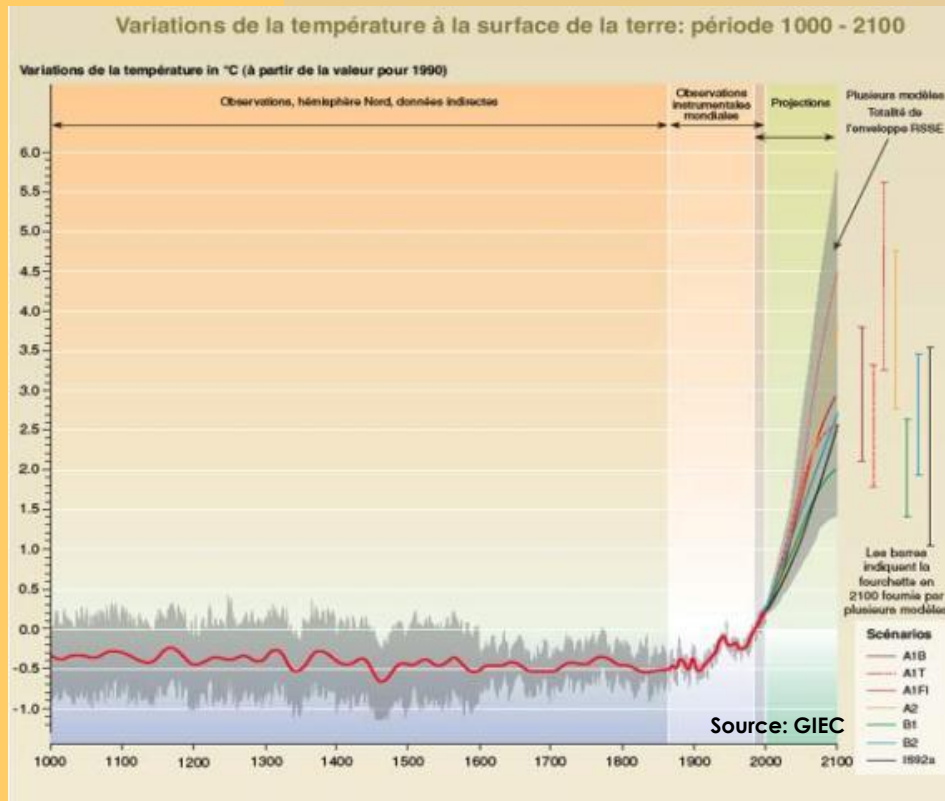


C.Jouin – V.Baro



Les enjeux économiques et écologiques

Réchauffement et consommation d'énergie

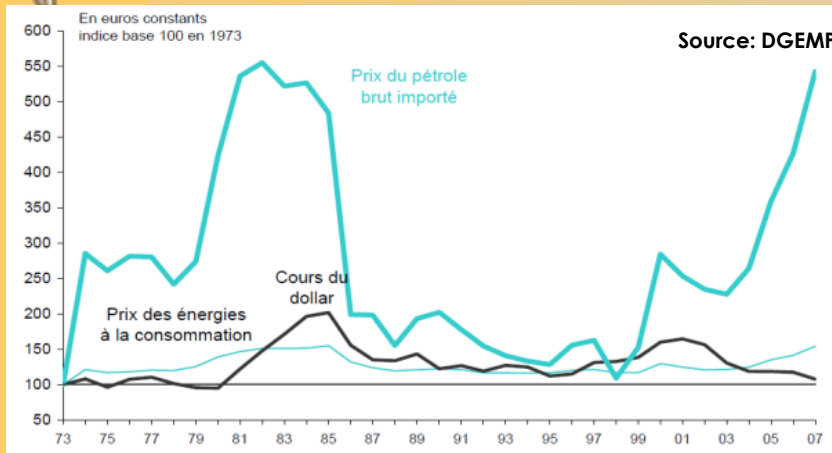


Le secteur du bâtiment génère 23% des émissions de CO₂ en France.

Le secteur du bâtiment consomme 43% de l'énergie finale en France.

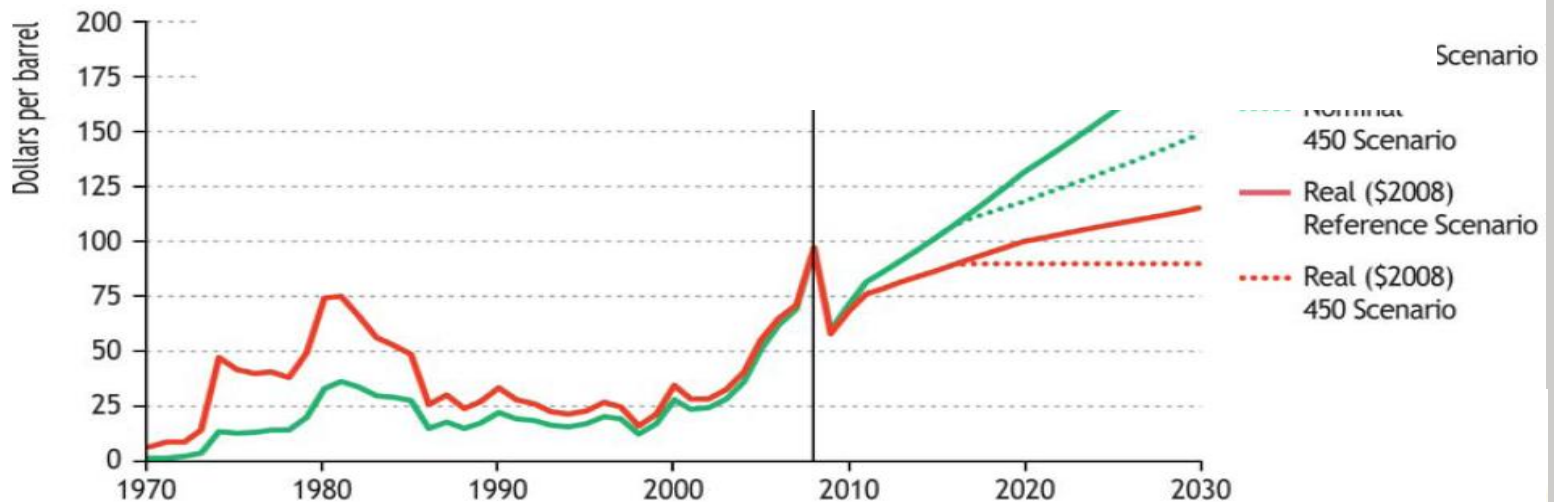


Les enjeux économiques et écologiques



Volatilité des prix de l'énergie

Scénario de tendance de prix du pétrole selon l'AIE





Les enjeux en copropriété

1^{er} poste de dépense = chauffage et eau chaude sanitaire (70/85 %)

Parc copropriétés construit avant 1975 sans isolation = 60 % de l'existant; Passage de 300 kWh/m²/an vers 50 kWh/m²/an pour le chauffage à l'échéance 2050

7,6 millions de logements en copropriété = gisement d'économies d'énergie et de réduction des G.E.S.

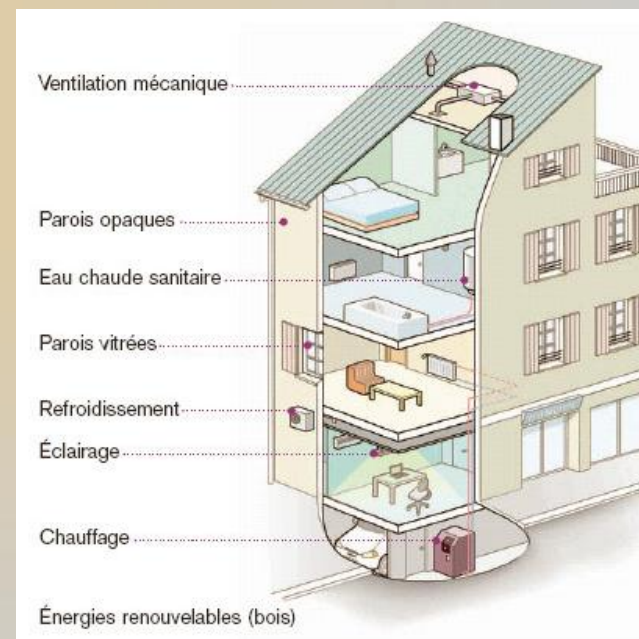
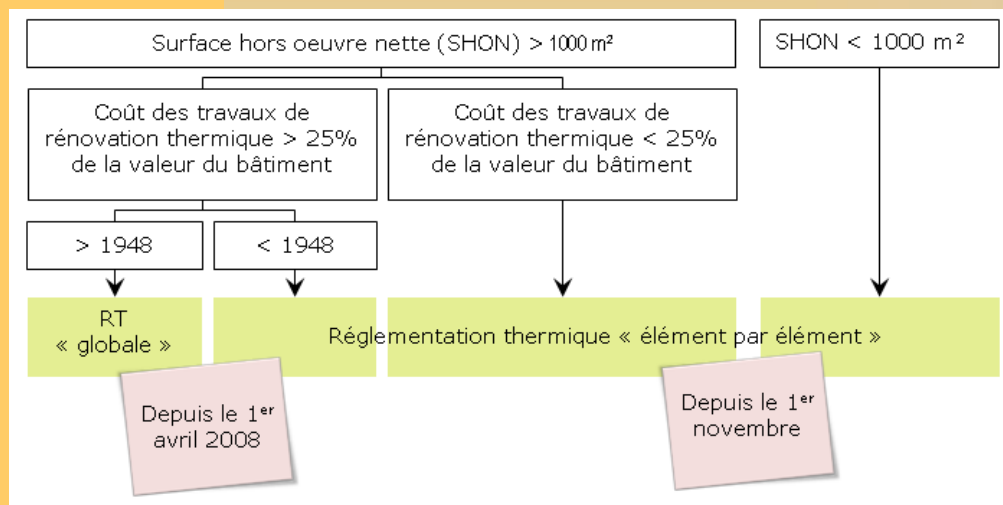
Des réglementations thermiques plus strictes en vigueur (RT 2012)

- ➡ Réduire la consommation énergétique du parc existant (facteur3) (Enjeux environnementaux)
- ➡ Réhabiliter les parcs de logements (enjeux patrimoniaux)



Les réglementations thermiques

- ✓ **Pour le neuf** : RT 2012 depuis le 01/01/2013
- ✓ **Pour l'existant** la RT existant depuis le 01/04/2008

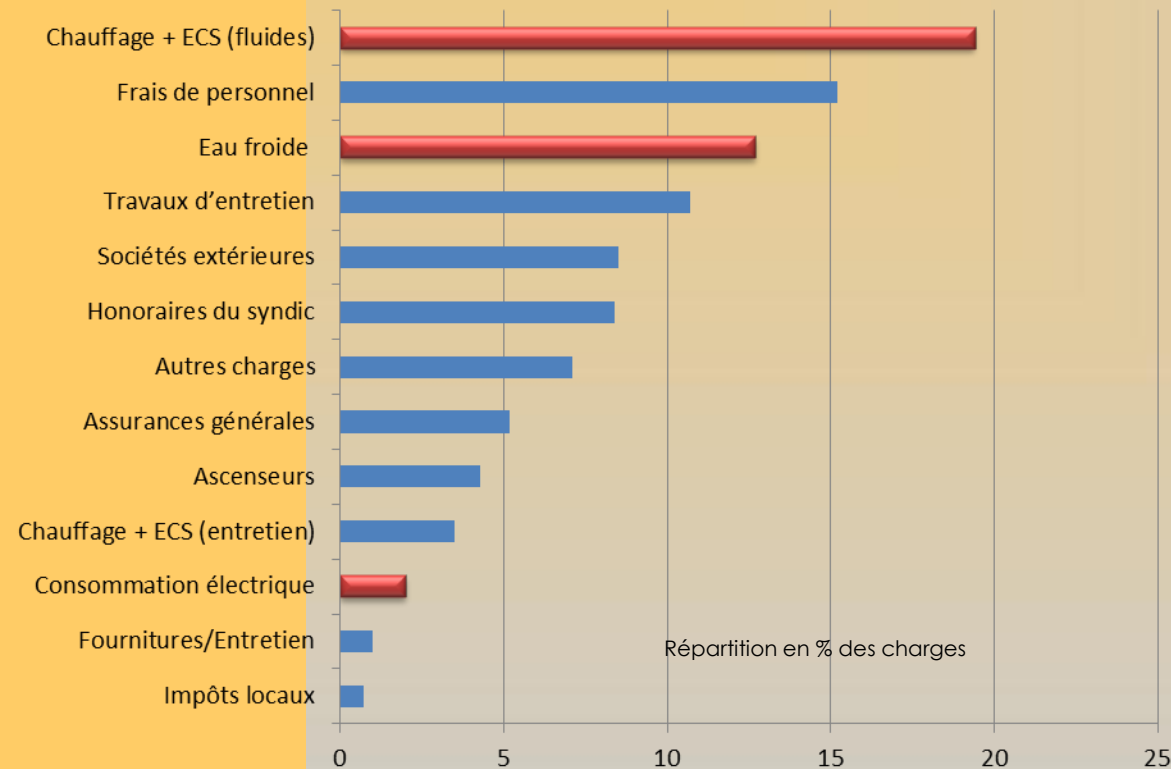


- Éléments par Éléments
- Globale



Les enjeux en copropriété

Eau et énergie: une part importante des charges de copropriété



- plus de 34% des charges
- env. 750 euros/lot.an en moyenne
- un budget en augmentation

Source: UNIS 2008 France



Déroulement de la démarche

1^{ère} phase



**Conseil Syndical
=
Rôle essentiel**

Sensibiliser,
Informer
Impulser

2^{ème} phase



1^{ère} AG Vote

**Diagnostic
Energétique**

Pourquoi ?
C'est quoi ?
Comment faire ?

3^{ème} phase



2^{ème} AG Vote

**Maîtrise
d'oeuvre**

**Consultation
entreprises**

4^{ème} phase



3^{ème} AG Vote

Travaux Eco

et/ou P. P. T.

Un accompagnement tout au long du projet de la CLCV, EIE, ARIM PACT...

De la méthode, de la formation, des outils...



1^{ère} phase

Créer des conditions d'intérêt, de compréhension à partir du coût du chauffage, des problèmes, de travaux nécessaires ...

Le C.S. = moteur essentiel, auprès des copropriétaires, pour **sensibiliser, informer**, d'où un **auto-diagnostic**

Analyse de l'isolation du bâti

- . existence d'isolation (matériaux, problèmes...)
- . façades, toiture- terrasses, fenêtres, s/sols...

Analyse de l'équipement chauffage

- . type (chaudière, sous-station...) date équipement
- . Suivi de l'exploitant
- . Travaux réalisés sur équipement, installation...

Opportunité/nécessité de faire des travaux

- . réfection toiture (rustine ? ou avec isolation)
- . Ravalement (arrêté municipal) avec ou sans isolation
- . Changement de chaudière, de fenêtres...



Bilan énergétique simplifié (BES)

Saison Chauffe	Conso kWh	Nombre DJU	Surface habitable	Conso par DJU	Conso Kwh/m ² /an
2008	517 236	2010	2898	257.33	178.48
2009	593 249	2182	id	271.88	204.71
2012	601 235	1990	id	302.13	207.47

Évolution des consommations kWh, DJU
Ratio Consommation/degré-jours-unifiés
Ratio Consommation/m²/an ...
+ faire comparaison pour ECS

D'où viennent les surconsommations ?

Quelles améliorations possibles à partir des dérives constatées ?

Quelles économies possibles ?

Diagnostic simplifié = outil de compréhension, réflexion pour le CS

Vers une prise de conscience collective ?

Vers un dialogue approprié avec des spécialistes ...



Lever des obstacles, les freins

Préjugés : Travaux d'économies d'énergie = coûteux

Le poids de certains travaux : ascenseurs, canalisations...

Faible capacité d'investissement, amortissement long/ primo-accédants, PA

Financement difficile : solvabilité en berne, impayés, difficulté à constituer une épargne travaux, aides insuffisantes, inadaptées, complexes

Statut et profil des occupants : PO/PB, primo-arrivants, PA

Fonctionnement copro : CS inactif ou « démuni », manque d'information claire et objective, absence de logique patrimoniale (PB), désintérêt du syndic

Frein décisionnel : désertion des AG, intérieur individuel

Mauvaise gestion du chauffage : gaspillages, logements surchauffés, périodes intermédiaires mal gérées...



2ème phase **Obligation d'un audit énergétique et d'un vote en AG**

Engager une réflexion pour un projet cohérent d'amélioration,
faut-il ?

Améliorer les performances thermiques du bâti ?

Améliorer le rendement des installations ?

Améliorer les systèmes de régulation ?

Recourir aux énergies renouvelables ou techniques nouvelles ,

⇒ Faire appel à des experts : conseillers, bureau d'étude...



Les obligations (2 décrets)

✓ **Diagnostic de Performance Énergétique**

✓ Pour les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement

De – de 50 lots, dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} juin 2001

**Depuis le 1^{er}
janvier 2012
et dans un
délais de 5
ans**

✓ **Audit énergétique**

Pour les immeubles en copropriété à usage principal d'habitation équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement

De + de 50 lots

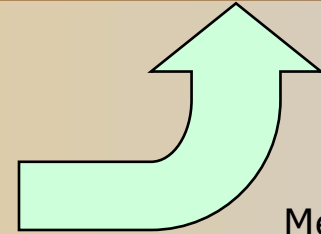
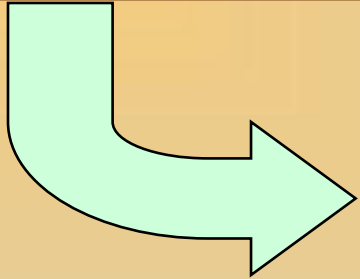
Dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001



L'audit énergétique son contenu

État des lieux

Propositions de travaux



Mesures simples
Exploitation
Appel pour Devis

Les objectifs

- Identifier les postes de dépenses les plus importants
- Estimer les économies de charges pour rentabiliser les travaux
- Programmer les travaux en fonction de scénarii

Le contenu d'un audit énergétique

Relevés – Analyse – Bilan – Propositions d'amélioration
Postes abordés Bâti (isolation mur/vitrage),
 Installation de chauffage, de ventilation
 Électricité des parties communes



L'audit énergétique comment s'y prendre ?

L'élaboration d'un cahier des charges: ex: cahier des charges de l'Ademe

La consultation : bureaux d'études

Les votes en AG (1ère AG)

La réalisation d'un audit énergétique

Choisir un bureau d'étude

ou voter une délégation de pouvoir au conseil syndical

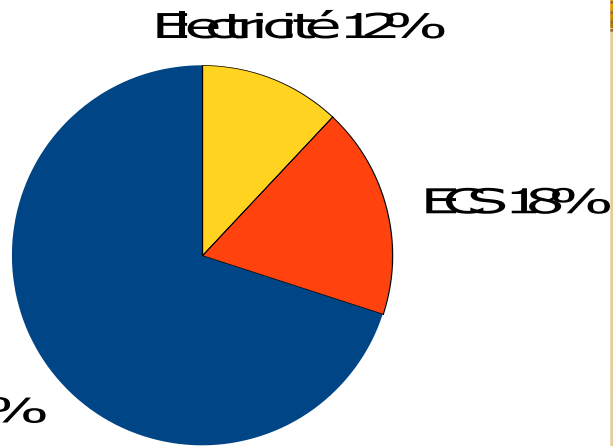
Un budget pour cette étude (hors Budget Prévisionnel, Art 44 décret)

Voter une épargne travaux (provisions spéciales L 65 Art 18 Al 5)

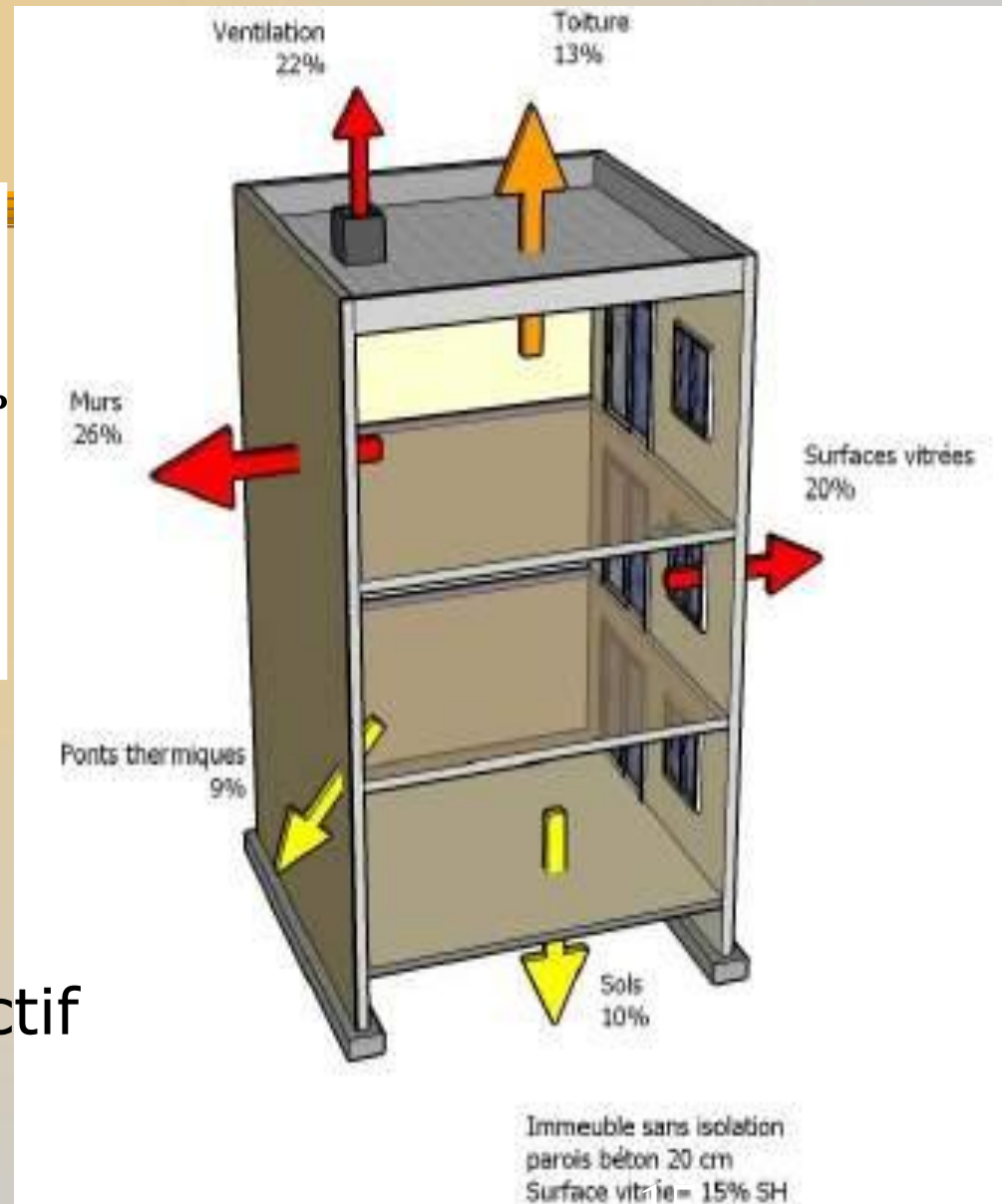
Les préconisations du D.E. = véritable outil de réflexion pour le CS et d'aide à la décision



Améliorer le bâti Isoler !



Les pertes de chaleur
dans un immeuble collectif
sans isolation





Vue globale des travaux

Isolation

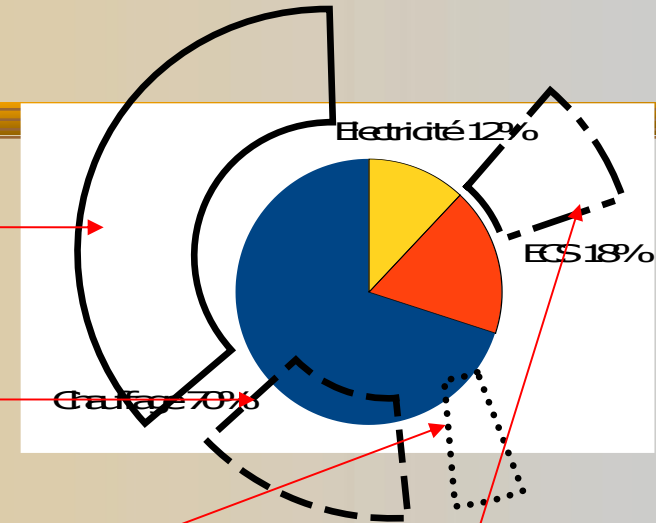
murs – toiture – vitrage

Ventilation

Production de chaleur

- Bois énergie
- Chaudière performante
- Régulation
- Pompe spécifique
- Brûleur modulant

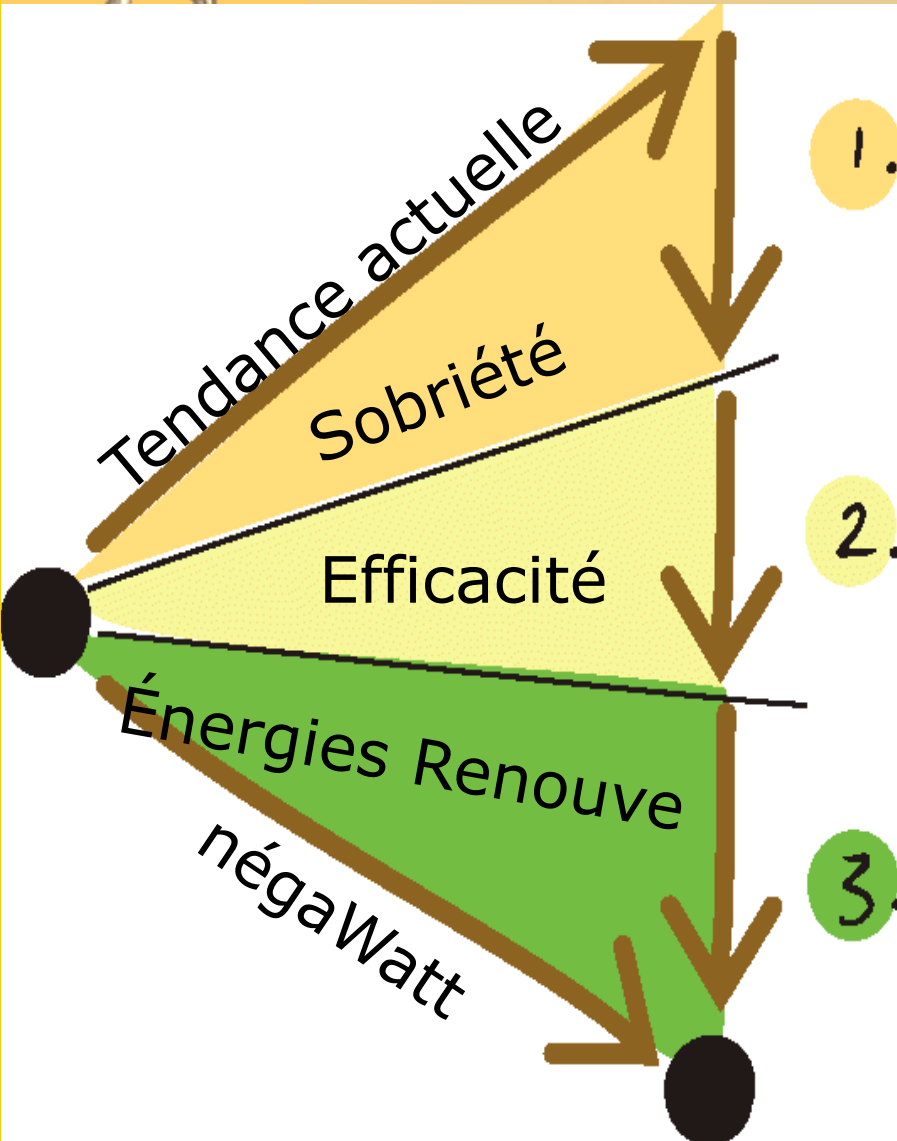
Production d'eau chaude sanitaire solaire!





Quelles actions ?

La démarche « négaWatt »



Supprimer les gaspillages dans nos comportements individuels.

1. Responsabiliser tous les acteurs, du producteur au citoyen.

Exemple : chauffer à 19°C au lieu de 25°C
Mieux gérer la période de chauffe...

2. Réduire les pertes à l'utilisation et à la transformation de l'énergie

Réduction aisée d'un facteur 2 à 5 nos consommations d'énergie avec les techniques existantes.

Exemple : améliorer l'isolation de mon bâtiment

3. Couverture du solde énergétique par les ENR, inépuisables et pratiquement sans impact sur l'environnement

Exemple : installer un chauffe-eau solaire sur ma toiture



3ème phase

2ème AG : vote pour choisir un maître d'œuvre + et voter le budget

Les préconisations d'audit) énergétique constituent la base d'un projet de travaux

Réaliser un avant projet sommaire (APS)

Établir un cahier des charges (technique administratif)

Lancer une consultation des entreprises (DCE) pour définir nature et coûts des travaux

Présenter et synthétiser des propositions

Rôle du CS = préparer l'AG à partir des résultats de l'audit (coopération CS, Cion Energie, syndic, ...)
Information, pédagogie, coût au lot, argumentaire



4^{ème} phase

3^{ème} AG : voter le projet de travaux ou un plan pluriannuel de travaux

Les conclusions serviront d'arguments pour l'AG
les préconisations constitueront la base d'un projet de travaux

Communication aux copropriétaires avant l'AG : avantages, coûts, simulations, économies réalisées, amortissement...

Réaliser un bouquet de travaux: isolation, changement de fenêtres, remplacement d'un chauffage, utilisation d'énergie renouvelable...

Améliorer la performance énergétique

Travaux financés: Eco-PTZ , crédit d'impôts, ANAH...



Un plan Pluriannuel de travaux

diagnostic technique généraliste

diagnostics spécialisés (VRD, ascenseurs, énergétique)

Le PPT permet
d'éviter de devoir faire face à l'urgence,
d'arrêter les priorités de travaux
de les échelonner sur plusieurs années
de constituer une épargne-travaux tout au long de ce PPT.

Cette démarche prévisionnelle de travaux contribue tout à la fois
à prévenir les dégradations,
à entretenir et/ou améliorer le patrimoine,
à envisager des travaux participant aux économies d'énergie.

Ce plan pluriannuel de travaux facilitera la prise de décisions en AG
et l'investissement régulier pour leur financement



AG décisionnelle

Convocation AG : tous les documents = transmis aux copro

Les votes :

- du choix des travaux,
- du montant des travaux,
- du choix de(s) entreprise(s), éventuellement délégation de pouvoir
- de la période des travaux,
- du montant des appels de provisions et des dates d'exigibilité,
- du placement des fonds recueillis au profit du syndicat
- (du contrat et de la mission du maître d'œuvre pour la phase « suivi des travaux » (nature et coût),
- du choix, éventuellement, bureau de contrôle (mission et coût),
- Souscription d'une assurance dommage-ouvrage (coût),

...



LES MODALITÉS DE VOTE

Vote audit énergétique et DPE à la majorité Art 24 :
majorité des voix exprimées présents et représentés

Vote Plan Pluriannuel de travaux à la majorité Art 24

Vote provisions spéciales à la majorité Art 25 (sans recours au 25-1)

Travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions
de gaz à effet de serre votés à la majorité absolue de **l'article 25**,
majorité des voix de tous les copropriétaires

Idem pour les délégations aux syndic et/ou CS

Idem pour travaux privatifs d'intérêt collectif

Recours le cas échéant à l'article 25-1 si le 1er vote a recueilli au
moins 1/3 de voix favorables

Possibilité de voter immédiatement selon **art 24**



Pour aller plus loin...

Organisation
et fonctionnement
de la copropriété



**Les guides
CLCV « Copro »**

La gestion
de la
copropriété



Les travaux
en copropriété



L'assemblée
générale
de copropriété



Les charges
et comptes
de la copropriété



**Et bien sûr, notre site internet
dédié aux copropriétaires !!!**

www.actioncoproprietaires.org