



**TOUT SAVOIR
SUR LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE
COPROPRIÉTÉ**

ÉDITO

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. Une rénovation globale, par l'isolation (façades, toiture, vitrages, etc.), l'amélioration des systèmes de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de ventilation fait réaliser fréquemment 50 % d'économies d'énergie et parfois plus !

Vous devez engager un ravalement de façade ? Étudiez 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 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.



Bon à savoir : En 2025, les biens dont l'étiquette énergétique est classée G ne pourront plus être mis en location. Les biens classés F et E suivront.



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

SOMMAIRE

1. Les 3 étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété	4
2. Comment financer son projet ?	16
3. Les professionnels de la rénovation énergétique : avec qui travailler ?	26
Lexique et acronymes	34
Contacts utiles	35
Boîte à outils	35

1. 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.

La rénovation énergétique en 3 étapes

**Dessiner
les contours
de votre projet**

p.8

**Concevoir
le programme
de travaux**

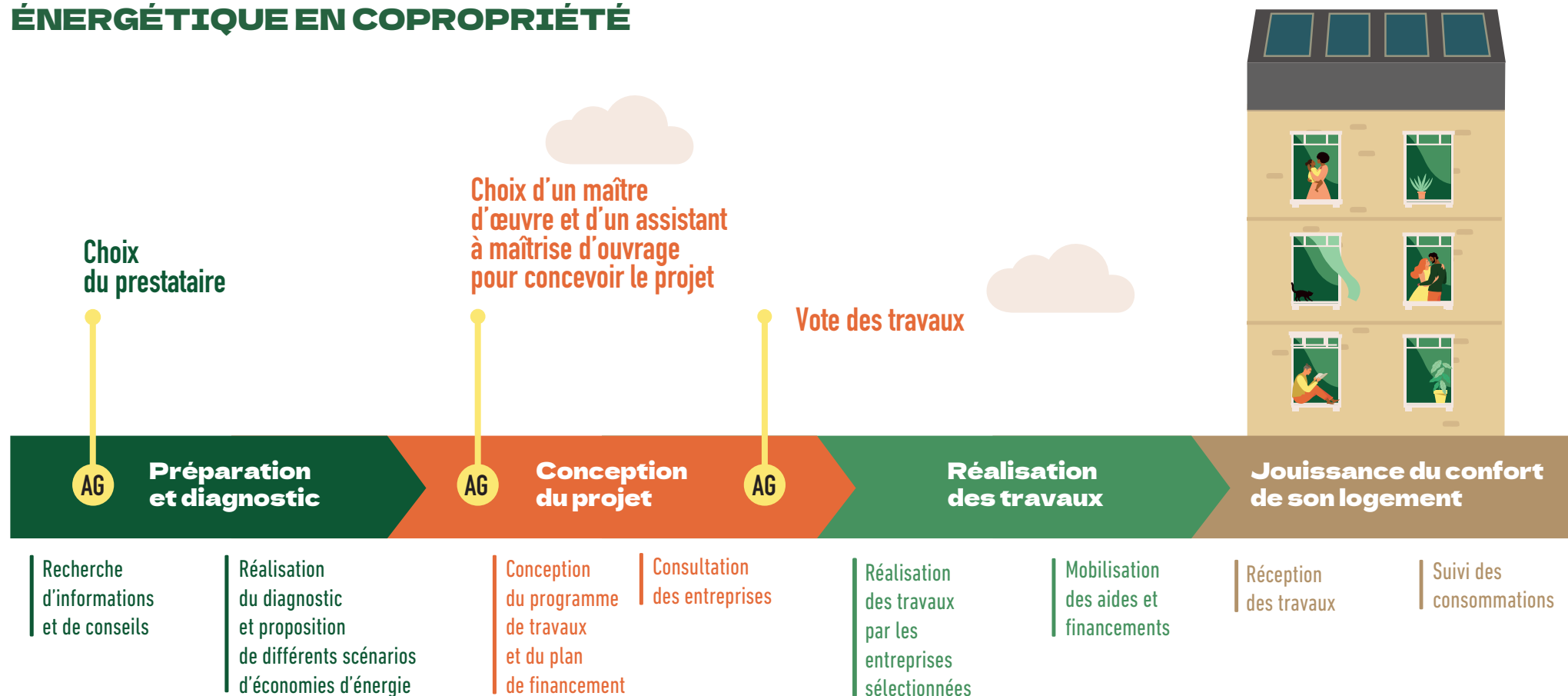
p.10

**Suivre puis
réceptionner
les travaux**

p.12



LE CHEMIN DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



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

+ Faites-vous accompagner par un conseiller France Rénov' : rendez-vous sur france-renov.gouv.fr ou appelez le 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. coachcopro.com

+ Suivez une formation en ligne gratuite : le MOOC Réno Copro disponible sur 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 !

1. LA PRÉPARATION : DESSINER 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 le diagnostic. Le syndic mettra à disposition du conseil syndical les documents utiles : règlement de copropriété, carnet d'entretien, comptes, etc.

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, etc. afin d'identifier les actions à mettre en œuvre pour se lancer dans un projet de rénovation.

Réaliser un état des lieux de votre immeuble

Ce diagnostic global analyse l'état de votre bâtiment, les consommations énergétiques, les travaux d'entretien nécessaires à l'entretien et à l'amélioration énergétique de votre bâtiment. Pour être opérationnel, ce diagnostic devra inclure une analyse financière des différents travaux proposés. 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 propose plusieurs scénarios de travaux. Ces scénarios seront affinés lors de la phase de conception du projet de rénovation. Votre diagnostic inclura une proposition de plan pluriannuel de travaux que vous devrez adopter. Pensez à demander à cette occasion un DPE : il est obligatoire.

Remarques : des états des lieux de votre bâtiment peuvent se retrouver sous le terme audit ou diagnostic, veillez à ce qu'il couvre les éléments architecturaux, énergétiques et financiers.

Étape clé : Vote en AG de la réalisation d'un diagnostic technique à la majorité simple (article 24).

Choisir son projet de rénovation

Le rapport de diagnostic 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, PPT, diagnostics, etc. de quoi parle-t-on ?

Le **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** estime l'efficacité énergétique d'un bâtiment sur une échelle de A à G. En copropriété, un DPE collectif réalisé à l'échelle du bâtiment est obligatoire. Cela vaut pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 :

- le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots.

Plan pluriannuel de travaux (PPT) : planning des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonnés sur 10 ans. Ce plan peut notamment s'appuyer sur un diagnostic technique global. La réalisation d'un PPT est obligatoire à partir du :

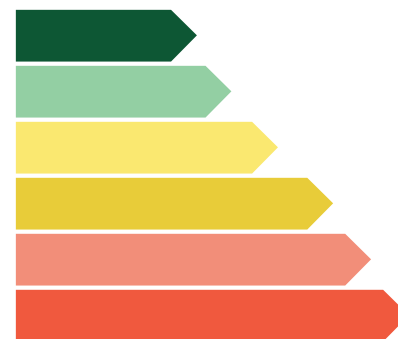
- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots.

Le Diagnostic technique global (DTG) inclut un DPE 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. C'est une étape obligatoire et préalable au plan pluriannuel de travaux (voir échéances ci-dessus).

RESSOURCE : Il existe un référentiel du Diagnostic technique global

«Référentiel : Diagnostic technique global (DTG)» sur 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. CONCEVOIR LE PROGRAMME DE TRAVAUX : UNE ÉTAPE CHARNIÈRE

Vous avez bien identifié les interventions possibles et nécessaires sur votre copropriété par exemple grâce à un diagnostic ? 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, etc. En parallèle, **l'Assistance à maîtrise d'ouvrage** (AMO) vous fournira un accompagnement financier, social et technique. Le recours à une AMO est obligatoire pour bénéficier de Ma Prime Rénov' Copropriété, de même que le maître d'œuvre (à partir de 100 000 € de travaux). Ces deux prestations peuvent être apportées séparément ou par la même entreprise.

Trois compétences seront nécessaires à ce stade :

Conception architecturale :

- Dessiner le projet qui vous convient ;
- Élaborer les plans et les perspectives en 3D qui permettront aux non-spécialistes de se projeter dans l'apparence future du bâtiment ;
- Vous aider à bien choisir les entreprises en vérifiant leur fiabilité, la qualité technique de leurs offres autant que leur prix.

Conception fluide et études thermiques :

- Estimer les consommations d'énergie après travaux ;
- Dimensionner et concevoir les installations de chauffage, d'eau chaude et de ventilation ;
- Vous aider dans le choix des entreprises de travaux voire dans le choix de l'exploitant et du contrat qu'il vous proposera.

Accompagnement financier en phase de conception :

- Aller chercher les subventions et les solutions de prêts disponibles ;
- Simuler, pour chaque copropriétaire, les quotes-parts, les subventions, les mensualités en cas de prêt et le reste à charge mensuel après subventions 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 SPS et bureau de contrôle. Cela facilitera l'obtention des validations qui seront nécessaires dans les étapes suivantes.

Bon à savoir : La loi Climat et résilience de 2011 a même créé un droit de surplomb sur le fond voisin qui vous autorise à isoler aux droits d'une propriété voisine sous certaines conditions.

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 coachcopro.com

 **Étape 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 25¹).**

1) 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 PHASES DE CONCEPTION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

1. Diagnostic

Le diagnostic ajuste et complète le rapport 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 (ACT)

Lors de cette phase le maître d'œuvre :

- élabore le Dossier de consultation des entreprises (DCE) ;
- aide le syndic et le conseil syndical dans la consultation, 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 assemblée générale de vote des travaux.

3. LES TRAVAUX : LA CONCRÉTISATION DE VOTRE PROJET

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

Préparer le 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, tels 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 des 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 y aider. Pour de nombreuses aides financières, c'est aussi l'heure de finaliser les demandes de paiement, souvent soumises à la réception des travaux.

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 France Rénov' 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).

Retrouvez un point sur les assurances et les garanties en [p.14](#).

*Voir le lexique p.34

LES PHASES DU SUIVI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

1. Préparation du chantier

- État des lieux dans les logements ;
- Mise en place des prêts ;
- Création des plans et des documents d'exécution du chantier par les entreprises de travaux visées du maître d'œuvre.

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 ;
- 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 dernier cas, le maître d'œuvre devra assurer le rôle de coordination entre les entreprises.



EN FIN DE TRAVAUX : LES GARANTIES

Garanties : quels sont vos droits ?

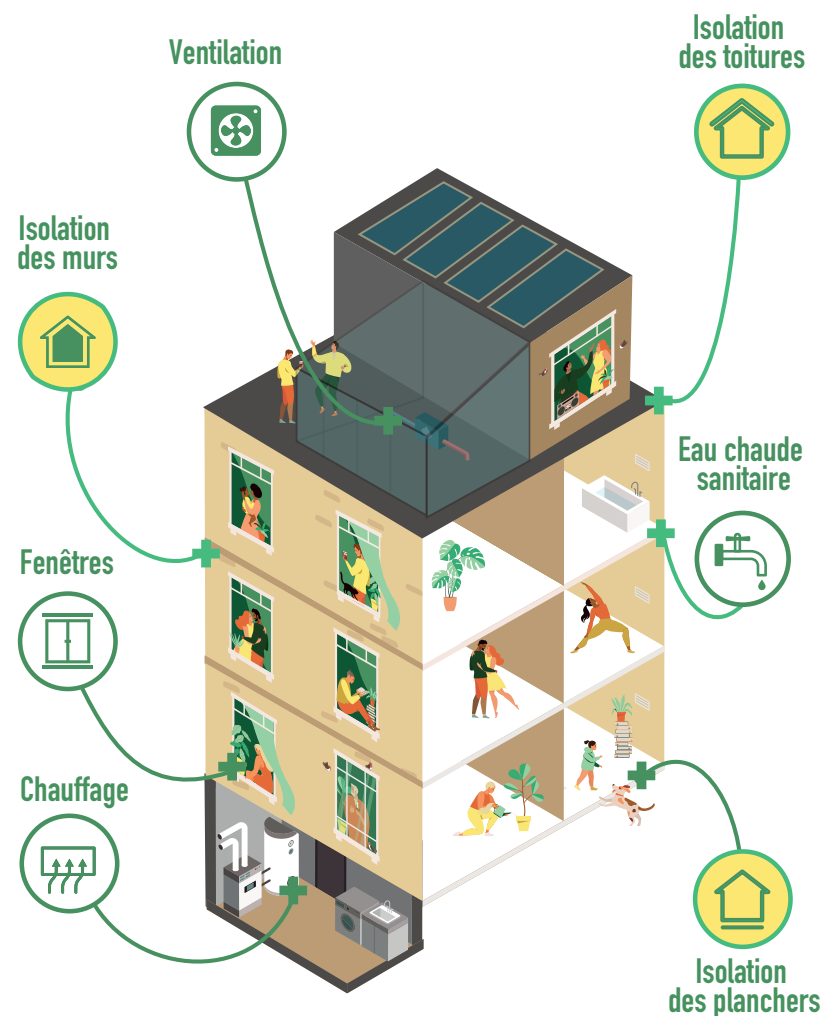
À la réception des travaux, il y a deux cas de figure :

- + Signature d'un procès-verbal de réception « **sans réserve** » avec les entreprises si aucun désordre n'est constaté.
- + En cas de désordres, le procès-verbal fixe avec l'entreprise responsable **le délai de réparations**.

La date de signature du procès-verbal de réception fixe le départ de :

- + **La garantie de parfait achèvement (1 an)** : L'entreprise responsable a un an à compter de la réception des travaux pour réparer tous les désordres mentionnés dans le procès-verbal de réception. Elle couvre aussi les désordres de même ordre apparus dans l'année suivant la réception des travaux.
- + **La garantie de bon fonctionnement (2 ans)** : Tous les équipements pouvant être enlevés sans détériorer le bâtiment doivent être remplacés en cas de défaillance.
- + **La garantie décennale (10 ans)** : Couvre les malfaçons des équipements liés au gros œuvre ou les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage. Les études et les travaux réalisés par le maître d'œuvre et les entreprises sont obligatoirement couverts par cette garantie.
- + **L'assurance Dommage-Ouvrage** : La copropriété doit quant à elle souscrire à une assurance Dommage-Ouvrage. Elle permet de débloquent 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** : L'assurance Tous risques chantier est une assurance destinée à couvrir 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.

7 POINTS À TRAITER POUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE





2. 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.

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.

Votre AMO a la responsabilité, parmi ses missions, 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 la phase de diagnostic et lors de la conception du programme de travaux en étroite collaboration avec l'architecte et le bureau d'études thermique et fluides.



RESSOURCE: « Guide des aides financières » de l'ADEME à retrouver sur le site Internet de l'ADEME : <https://librairie.ademe.fr/cadic/6684/guide-aides-financieres-habitat-2022.pdf>

DE MULTIPLES AIDES POUR FACILITER LE FINANCEMENT

FINANCEMENT D'UNERÉNOVATIONÉNERGÉTIQUE
GLOBALE EN COPROPRIÉTÉ



AIDES COLLECTIVES

(mobilisables par le syndicat de copropriété)

- MaPrimeRénov' Copropriétés
- CEE *(Certificats d'économies d'énergie)
- Aides des collectivités territoriales

AIDES INDIVIDUELLES

(mobilisables par les copropriétaires)

- Bonifications individuelles de MaPrimeRénov' pour les ménages à revenus modestes
- Aides fiscales pour les propriétaires bailleurs

RESTE À CHARGE

(pour chaque copropriétaire)

- Fonds travaux
- Épargne et ressources personnelles
- Prêts collectifs (Éco-prêt à taux 0 % ou de marché)

Les économies d'énergie réalisées sur les factures des copropriétaires réduisent aussi leur reste à charge, pensez-y !



Conseil : le fonds travaux peut servir à financer les études.

EXEMPLE DE PLAN DE FINANCEMENT (Famille de 3 personnes habitant un T3)

SCÉNARIO 1

Entretien et conformité réglementaire

- + Ravalement simple
- + Sécurité incendie
- + Étanchéité des balcons

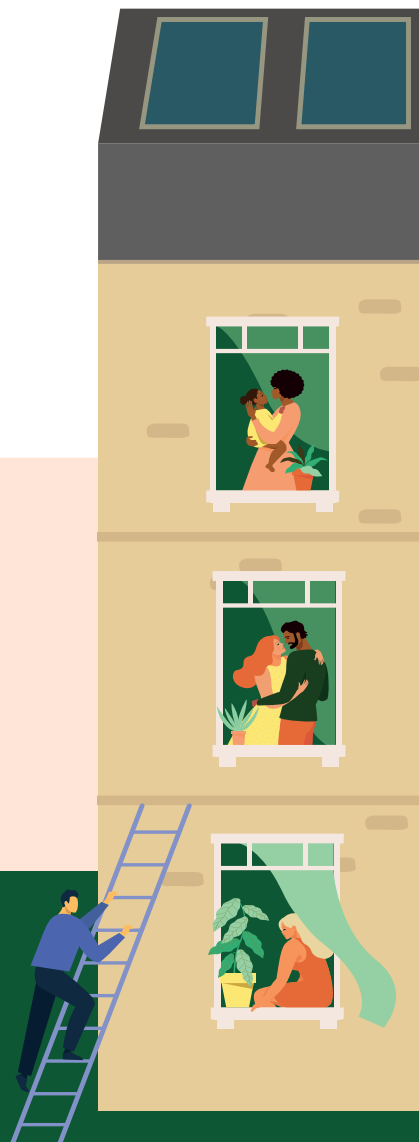
Quote-part 8 000€

Subventions 0€

Remboursement de prêt sur 15 ans 52€ / mois

Économies d'énergie 0€ / mois

Effort mensuel sur 15 ans 52€ / mois



SCÉNARIO 2

Rénovation globale
Scénario 1 +

- + Isolation par l'extérieur
- + Isolation toitures terrasses
- + Remplacement des planchers bas
- + Amélioration de la ventilation
- + Calorifugeage des réseaux
- + Remplacement des menuiseries d'origine

Quote-part 17 800€

Subventions 3 800 à 5 300€

Remboursement de prêt sur 15 ans 73 à 81€ / mois

Economies d'énergie 27€ / mois

Effort mensuel sur 15 ans 46 à 54€ / mois



➔ **53 %
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE**

2. LES ACTEURS DU FINANCEMENT

Différents organismes proposent des solutions pour financer votre projet.

Les financeurs publics

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

Les banques

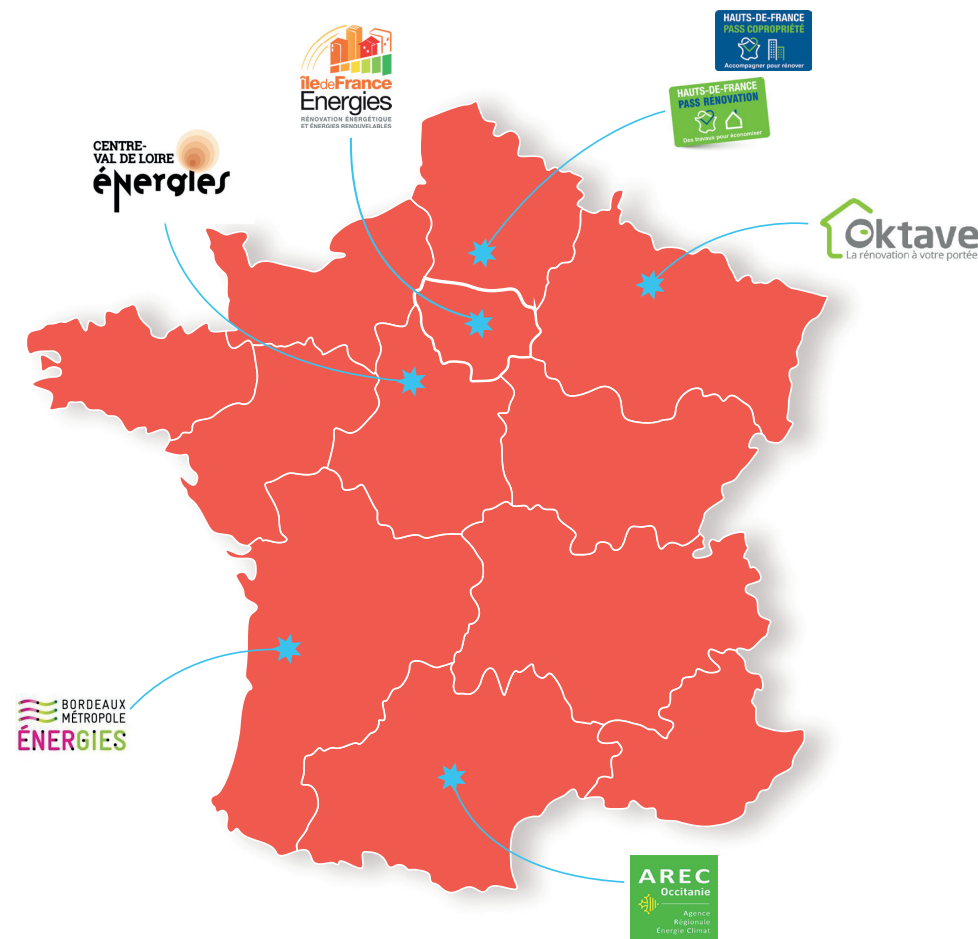
Elles proposent des solutions pour financer votre projet : prêts individuels, collectifs, prêts bonifiés comme l'Éco-prêt à taux zéro, avance des subventions, prêt avance rénovation etc. Il faut faire jouer la concurrence pour obtenir les meilleures conditions.

Les sociétés 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 choisissant d'y souscrire ou non.

Aujourd'hui, 6 territoires français proposent des offres de tiers financement : régions Hauts-de-France, Île-de-France, Grand Est, Occitanie, Centre-Val de Loire et Bordeaux Métropole. Elles sont regroupées au sein de l'association SERAFIN.

Votre AMO, en concertation avec les différents acteurs du projet, se charge de sa structuration financière : montage du plan de financement, suivi des dossiers de demandes d'aides, assistance à la mobilisation de prêts bancaires, etc. (voir page 31)



Les six sociétés de tiers financement
©ORFEE

CE QU'IL FAUT RETENIR

1

Penser aux aides locales

Rapprochez-vous de votre conseiller France Rénov' pour connaître les aides locales proposées par votre ville, intercommunalité, 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. Certaines collectivités proposent également des aides sous conditions de revenus.



2

Des aides individuelles pour les ménages modestes

L'Agence nationale de l'habitat aide les ménages modestes, sous réserve de respecter un plafond de ressources, avec les bonifications de Ma Prime Rénov' Copropriété. Elle permet de financer des travaux de rénovation sous réserve d'obtenir au moins 35 % 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.).

3

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.

4

Sélectionner des entreprises « RGE »*

L'État 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 (Éco PTZ, MaPrimeRénov' Copropriétés et CEE*).



5

Bien planifier la gestion des financements dans le temps

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

Il faut particulièrement être au courant :

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





3. 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 à quel moment ?

ÉTAPE	PROFESSIONNELS
1 PRÉPARATION	- Recherche d'informations et de conseils - Choix de l'auditeur - Syndic - Conseiller France Rénov' - Réalisation de l'audit - Bureau d'études thermiques et fluides - Architecte - Ingénieur financier
2 CONCEPTION DU PROGRAMME DE TRAVAUX	- Choix du maître d'œuvre - Syndic - Assistance à maîtrise d'ouvrage - Conception du projet et réalisation du plan de financement - Maître d'œuvre - Opérateur en diagnostic immobilier - Coordinateur sécurité protection santé - Bureau de contrôle - Ingénieur financier - Choix des entreprises - Syndic - Maître d'œuvre
3 TRAVAUX	- Réalisation des travaux - Réception des travaux - Maître d'œuvre - Entreprises et artisans - Coordinateur sécurité protection santé - Bureau de contrôle - Syndic - Sensibilisation et prise en main des nouvelles installations - 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

Syndics, espaces conseil France Rénov', etc., ces acteurs, qui connaissent le fonctionnement de la copropriété et la rénovation énergétique sur le bout des doigts, vous font bénéficier de leur expertise.



Le service public

Les conseillers France Rénov' 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 France Rénov' : rendez-vous sur france-renov.gouv.fr ou appelez le 0 808 800 700 (numéro gratuit).

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.

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.

2. LES CONCEPTEURS DU PROJET : ARCHITECTE, BUREAU D'ÉTUDES THERMIQUES ET ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE - 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. Il doit obligatoirement être certifié RGE*.

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. À 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'énergie.

Le maître d'œuvre peut notamment se charger des démarches complexes de demandes d'autorisations administratives.

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, etc.

L'Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)

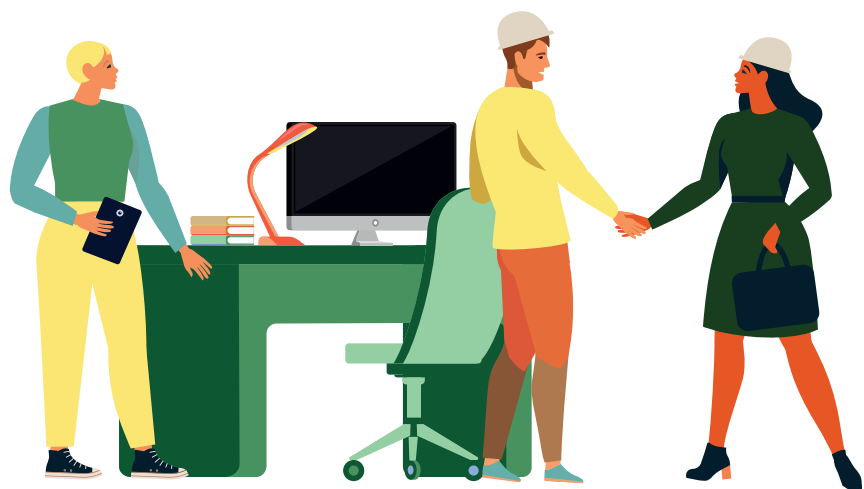
Un AMO vous apporte ses compétences techniques, financières et sociales tout au long du projet. Pour bénéficier de l'aide Ma Prime Rénov' Copropriété, il est obligatoire d'y avoir recours. Il permet notamment de maximiser les subventions perçues et d'élaborer des plans de financement individuels prenant en compte la situation particulière de chacun des copropriétaires. En outre, il pourra vous accompagner dans les choix techniques qui seront réalisés et apportera un appui aux ménages les plus modestes.



Certains opérateurs proposent ces différentes prestations en un seul contrat

Des entreprises sont ensembliers : elles proposent elles-mêmes ces trois ingénieries en un seul contrat. Vous pouvez aussi exiger que les trois prestataires forment un groupement sous la coordination de l'un d'entre eux. À défaut, c'est vous qui devrez vous en charger !





3. LES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

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

Le diagnostiqueur immobilier

La présence de composants toxiques comme l'amiante et le plomb peut avoir une incidence sur la conception de votre projet et le déroulement des travaux. Un diagnostiqueur immobilier doit inspecter le bâtiment et, en cas de présence de composants toxiques, doit indiquer dans un rapport la localisation des matériaux, leur état et les préconisations à suivre lors des travaux. 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. Ils peuvent être également chargés de réaliser les DPE.

Le Coordonnateur sécurité protection santé (CSPS)

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

Le bureau de contrôle

De la conception à la réception des travaux, toute défaillance technique, erreur ou malfaçon pèse sur l'équilibre financier du projet et la sécurité de la copropriété. Pour réduire ces risques, le bureau de contrôle se charge de prévenir les aléas techniques. Il analyse les documents et les 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 les 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.

L'exploitant

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



LEXIQUE ET ACRONYMES

Rénovation performante :

Selon la loi, elle :

- permet d'atteindre la classe A ou B ;
- étudie six postes de travaux : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées ;
- veille à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air.

La loi prévoit des dérogations en fonction des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien et pour les bâtiments de classe F ou G.

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale en copropriété lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal de 18 mois.

CEE – Certificat d'économie d'énergie :

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'économie d'énergie (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.

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.

CONTACTS UTILES



Le réseau des conseillers France Rénov'

Pour bénéficier d'un dispositif complet d'accompagnement, contactez le réseau France Rénov'. 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.france-renov.gouv.fr ou appelez le 0 808 800 700 (numéro gratuit).



Les associations de copropriétaires

L'Association des responsables de copropriété (ARC) : arc-copro.fr

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 (diagnostic, maîtrise d'œuvre, etc.). www.coachcopro.com



Une formation gratuite en ligne

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

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

Île-de-France Énergies porte le programme « Rénovons collectif » qui vise à accélérer et à massifier la rénovation énergétique des copropriétés en France. Ce programme, qui se déclinera jusqu'à fin 2023, a été attribué par le ministère de la Transition écologique et est entièrement financé par les CEE (Certificats d'économie d'énergie). Avec 51 collectivités partenaires réparties sur tout le territoire, ce programme devrait permettre de toucher 20 millions d'habitants, soit près d'un tiers de la population française et de cibler 86 500 copropriétés.

**RÉNOVONS
COLLECTIF**
LE PROGRAMME DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

PORTÉ PAR



avec



**France
Rénov'**
Le service public pour mieux
rénover mon habitat



Livret réalisé dans le cadre du programme Rénovons collectif, porté par Île-de-France Énergies et financé dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.
Juin 2022