

Rénovation des copropriétés : simplifier pour massifier. Mode d'emploi et bonnes pratiques issues de projets concrets



Charles ARQUIN
Associé, responsable du pôle rénovation
BET POUGET CONSULTANT





Laurence DUBIN
Responsable copropriétés
BET POUGET CONSULTANT



Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion



Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

100



Bureau d'études thermiques et fluides

S'implique au quotidien sur ses chantiers en

**Depuis
JANVIER
1982**

48 personnes
20 Ingénieurs
25 Techniciens
3 Assistantes
CA 2018 : 3,5 M €

**Rénovation
Construction neuve**



Rénovation en copropriété
de la compréhension des besoins, au suivi des performances...

Nos valeurs ajoutées

- Bureau d'études indépendant et qualifié RGE
- Plus de 300 copropriétés accompagnées
- Petites/grandes copropriétés
- Bâti ancien/récent
- Impliqués dans plusieurs groupes de travail (ministères, ADEME...)





Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion



Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

101

La rénovation des copropriétés, ENJEU énergétique et environnemental considérable

L'impact du secteur des bâtiments en France

- Bâtiments
- Transports
- Industrie
- Agriculture

Bâtiments :

- 43% énergie finale
- 25 % gaz à effet de serre

GES

L'impact du secteur résidentiel en France

50% de l'enjeu énergétique total

Le secteur résidentiel représente environ les 2/3 de la consommation d'énergie du secteur du bâtiment,

- soit près de 30% de la consommation nationale d'énergie finale.

1990

➔

2050

JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

102

Un contexte qui doit orienter les prises de décisions

La situation des copropriétés

COMBIEN

Environ **650 000** copropriétés regroupant près de **10 M** de logements (28 % du parc de logements), dont **près de 8 M** de résidences principales, (25% des résidences principales)

OCCUPATION

- 47 % de copropriétaires occupants,
- 30 % de locataires
- 13 % de résidences secondaires

TAILLE

- 54 % ont moins de 5 logements
- 94 % comptent moins de 50 logements
- 0,4 % ont plus de 200 logements (10 % des logements)

AGE

- 46 % avant 1948
- 17 % entre 1948 et 1970
- 37 % après 1970

SITUATION

98 % en zone urbaine (dont 30 % en IdF)

320 kWh/m²/an (étiquette énergie E)

C'est la moyenne des consommations énergétiques en copropriétés

Source : étude du Crédit Foncier- ELABE – Les français et la copropriété- novembre 2018

JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

103

Un contexte qui doit orienter les prises de décisions

Une copropriété c'est quoi ? « Une petite démocratie »

- Bien comprendre le fonctionnement des copropriétés
 - les types de relations entre les différents organes/acteurs, qui fait quoi ? enjeux / pouvoirs
 - la temporalité propre au fonctionnement des copropriétés
 - tenir compte de certaines spécificités propres à chaque copropriété
 - comment susciter l'adhésion de la majorité, au projet (intérêts différents)
- La copropriété est un collectif de gestion d'un patrimoine immobilier et non un collectif de projets (cf lois qui la régissent)



Des prises de décisions à différents niveaux :

- Collectif -> la copropriété
- Privatif -> le copropriétaire
- Privatif d'intérêt collectif

La rénovation en copropriété fait face à un contexte décisionnel complexe

C'est en partie, la raison pour laquelle la massification reste encore un enjeu difficilement atteignable.

Le contexte réglementaire

Et son impact dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique

- **Loi de 1965 : loi qui régit le fonctionnement des copropriétés**
 - source de contentieux (différence entre loi et RC)
 - freine la rénovation énergétique (consacre la propriété privée face à l'intérêt collectif)
 - ne permet pas d'avoir une maîtrise d'ouvrage unifiée
- **Loi Grenelle II dite ENE (engagement pour l'environnement) (2010)**
 - obligation de réaliser un audit énergétique (+ 50 lots) ou DPE (-50 lots) pour copro en chauffage collectif (art 24)
 - obligation de mettre au vote de l'AG un PPT ou un CPE
 - parties privatives d'intérêt collectif (décret 2012)
 - prêt collectif (Crédit Foncier, Caisse d'Épargne et Domofinance)
- **Loi ALUR (2014)**
 - obligation d'immatriculation au registre national
 - compte bancaire séparé obligatoire
 - DTG : Diagnostic Technique Global. Promeut l'approche globale mais contenu peu clair
 - seuil de majorité des travaux (art 25 et 25.1 / second vote possible art 24)
 - fonds travaux (5 % mini du budget)
 - sur élévation : simplification des conditions de réalisation



Le contexte réglementaire

Et son impact, dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique

- **Loi TECV (2015)**
 - obligation de rénovation pour les logements énergivores (>330KWh/m²/an – étiquette F), à rénover avant 2025
 - carnet d'entretien numérique pour logements neufs (pour tous dès 2025)
 - intégration de l'efficacité énergétique dans les critères de décence
 - **travaux embarqués** : obligation d'isoler pour travaux concernant l'enveloppe d'un immeuble (depuis 1/1/17)
 - tiers financement
 - individualisation des frais de chauffage
- **Loi ELAN (2018)**
 - réforme du droit des copropriétés pour : lever les blocages qui entravent les décisions **afin de favoriser les travaux, notamment de rénovation énergétique** et prévenir les contentieux judiciaires grâce à des règles plus simples et plus accessibles
 - mesures pour traiter les copropriétés fragiles et en grande difficulté
 - rendre les règles plus efficaces en **les modulant** selon les caractéristiques des immeubles, leur destination et la taille de la copropriété
 - clarifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété (notamment la prise de décision).





106

La mise en oeuvre d'un projet de rénovation énergétique

Pourquoi s'engager dans un projet de rénovation énergétique ?

- **Une rénovation bien menée conduit à un quadruple bénéfique :**
 - des économies d'énergie induisant des factures moins élevées,
 - un meilleur confort des occupants,
 - une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment.
 - une contribution à un environnement préservé








107

La mise en oeuvre d'un projet de rénovation énergétique

Comment s'engager dans un projet de rénovation énergétique ?

▪ De multiples leviers pour assurer la réussite du projet (au niveau de la copropriété)

- Encourager la **démarche globale** (architecture, énergie, gestion)
- Préconiser d'abord la réduction des besoins, puis, les équipements adaptés aux nouveaux besoins
- **S'adapter** à la copropriété / être à l'écoute (taille, gouvernance, besoins, moyens)
- Trouver un **leader de rénovation** – mobilisateur
- **Lever les angoisses** / Améliorer le jargon trop technique pour les copropriétaires
- Assurer une **communication continue** (notamment sur la démarche, le déroulement) et une AGE spéciale travaux
- Répondre aux **problèmes vécus** par les copropriétaires (énergétiques ou non)
- « **Démontrer** » : état réel du bâti, baisse des charges, gain énergétique,
- Se faire **accompagner**



La mise en oeuvre d'un projet de rénovation énergétique

Comment s'engager dans un projet de rénovation énergétique ?

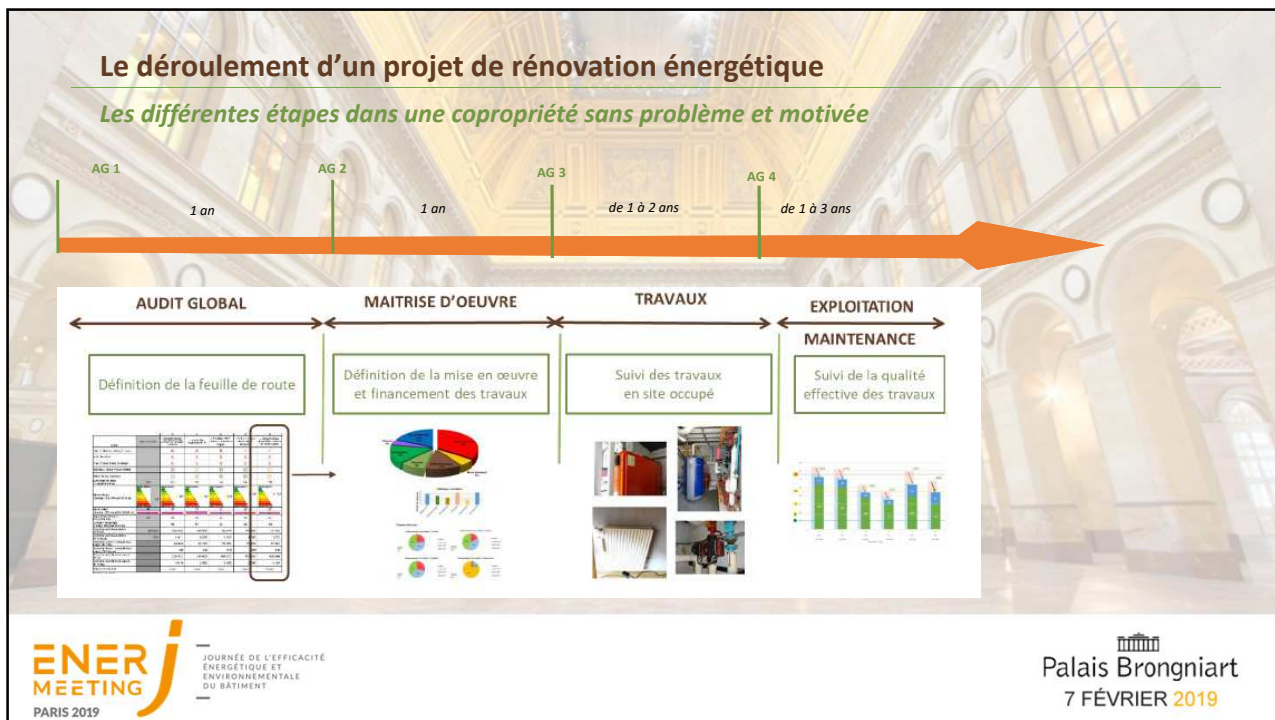
▪ De multiples leviers pour assurer la réussite du projet (au niveau des pouvoirs publics)

- **Clarifier la gouvernance** des copropriétés pour brider le droit individuel au profit du bien collectif
- **Simplifier la démarche**, le process : moins d'études, de diagnostics, d'audits
- Simplifier et stabiliser la « jungle » des **aides financières**

L'objectif est de parvenir plus vite à un vote de **travaux cohérents et durables**, qui respectent les principes suivants :

- ✓ **Embarquer la performance énergétique**
- ✓ **Privilégier la qualité** (efficacité) à la quantité
- ✓ Respecter des **exigences énergétiques « compatibles 2050 »**
- ✓ Construire un **programme pluriannuel de travaux**





110

Le déroulement d'un projet de rénovation énergétique

Mode d'emploi : moins d'études, plus de travaux

Pourquoi tant d'études sur des immeubles qu'on sait énergivores ?

Parfois 2 ans ! un obstacle à la réalisation des travaux.

redondance des études ! Incompréhension des copropriétaires →

- Phase audit
- Phase MOE conception

➤ Le déroulé général de l'opération reste le même, il est juste réduit dans sa phase audit

ENERJ MEETING PARIS 2019 - JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

111

Nos préconisations

Un projet en 4 phases

1. Audit global simplifié ou DTG
2. Maîtrise d'œuvre conception (études et chiffrages)
3. Maîtrise d'œuvre exécution (réalisation des travaux)
4. Suivi exploitation (suivi des consommations)

ENER J MEETING PARIS 2019
JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
 7 FÉVRIER 2019

112

1. La phase audit/diagnostic : constats

Trop de dispositifs, les copropriétés ne savent plus quelles sont leurs obligations ?

- Pour copropriétés d'avant 2001 avec installation de chauffage ou de climatisation collective

Si moins de 50 lots → **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE collectif**
Obligation de réaliser avant le 1/1/17

Si plus de 50 lots → **AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE**
- Pour autres copropriétés en chauffage individuel

Aucune obligation de réalisation d'audit énergétique alors qu'elles sont les plus nombreuses et souvent les plus petites
- Pour les immeubles de + 10 ans juste transformés en copropriété ou ayant un arrêté d'insalubrité

Obligation de réalisation du **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**
- Pour toutes les copropriétés

Obligation de mise au vote d'un DTG : **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**
- Pour les copropriétés volontaires ou encadrées par certains dispositifs (OPAH, Ecorenovons...)

Réalisation de **l'AUDIT GLOBAL ADEME**

ENER J MEETING PARIS 2019
JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
 7 FÉVRIER 2019

113

1. La phase audit/diagnostic : constats

Trop de dispositifs, des contenus différents, pas de cohérence

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE collectif

AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

l'AUDIT GLOBAL ADEME

CONSTAT : une législation compliquée avec de multiples dispositifs (obligatoires ou incitatifs – aidés ou pas) aux conditions diverses et pas cohérentes

=> difficile de s'y retrouver pour les copropriétaires qui veulent engager un projet de rénovation.

1. L'audit global simplifié ou le DTG pour toutes les copropriétés

Nos préconisations

Objectif : Définir une feuille de route et donner la capacité à agir

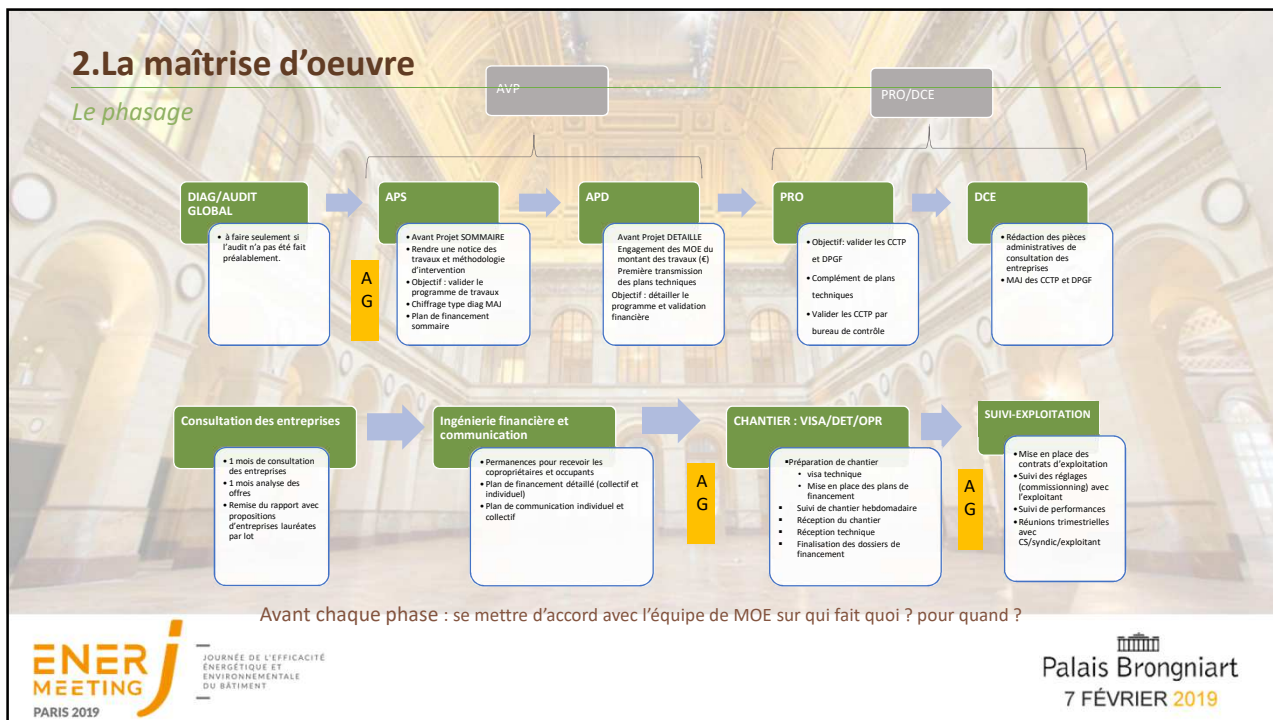
global parce qu'il intervient sur : le bâti/thermique, la gestion/gouvernance et l'ingénierie financière

simplifié parce qu'il est réalisé en quelques jours, sous forme de fiches synthétiques avec des calculs simples et doit permettre à la copropriété d'orienter ses choix pour remédier aux pathologies et dysfonctionnements constatés

Cet audit est le plus didactique possible et suffit pour être un outil d'aide à la décision, favorable à un vote collégial d'une maîtrise d'œuvre en assemblée générale.

Notre avis : Il faut que le législateur précise le contenu du DTG et l'impose à toutes les copropriétés sans distinction.





116

2. la maîtrise d'œuvre – phase conception

DIAG – APS – APD – PRO – DCE - ACT

OBJECTIFS

- organiser précisément la mise en œuvre, le chiffrage et le financement des travaux
- préciser la faisabilité du programme d'actions retenues lors de la phase 1.
- valider le programme, base de travail pour la consultation des entreprises

SIMPLIFICATION / PROPOSITIONS

- Si DTG en phase 1 : le DIAG est réalisé avec calculs et analyses
- Si audit global complet, alors on passe directement au PRO-DCE
- Fusionner APS et APD => avant projet AVP

JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE ET
ENVIRONNEMENTALE
DU BÂTIMENT

Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

117

3. la maîtrise d'œuvre – phase exécution

VISA – DET – AOR – DOE - EXE

Objectif : faire réaliser et suivre les travaux en site occupé

Les bases sont posées, le programme de travaux est voté, il faut :

- accompagner la copropriété pour suivre les travaux,
- piloter les entreprises et coordonner le planning et l'ensemble des intervenants.
- répondre aux préoccupations du quotidien des copropriétaires.
- vérifier la cohérence entre les travaux préconisés en phase de conception et ceux réellement entrepris en phase chantier.

➤ Pas de simplification possible, c'est une phase décisive, le qualitatif est primordial



Copropriété les Tilleuls, Parc de l'Aulnay à Vaires sur Marne (77)

(128 logements, 1968).



Après réalisation d'un audit global, en charge du lot « chauffage, ECS, ventilation » dans l'équipe de maîtrise d'œuvre (REANOVA) pour la réalisation d'un programme de travaux de niveau « BBC rénovation »

Etiquette < 104kWh/m².an.

Isolation des façades, remplacement des menuiseries, isolation du plancher bas, passage en VMC hygro B, remplacement des chaudières et radiateurs...

Copropriété Rue Auguste Lançon à Paris 13^{ème}

(34 logements, 1960)



Grâce à la motivation de son conseil syndical, la mise en synergie de tous les acteurs concernés et un accompagnement personnalisé tout au long du projet, la copropriété Lançon-Rungis va pouvoir bénéficier de tous les avantages d'un immeuble rénové BBC avec pour objectif de passer la consommation énergétique du bâtiment de 279 kWh/m²/an à 98 kWh/m²/an. Pouget Consultants a réalisé l'audit énergétique et le suivi des travaux de ventilation, rénovation de la chaufferie, et l'installation de panneaux solaires thermiques. La MOE était assurée par IdF énergies.

120

Copropriété de Soisy sous Montmorency (95)

(48 logements, 2 bâtiments, 1973)



Suite à un audit global consistant à croiser les connaissances de l'architecte (Cabinet EQUATEUR), du thermicien et de l'ingénieur financier, => mission de maîtrise d'Œuvre pour la conception et le suivi des travaux visant une **réduction de 53% des charges énergétiques**.

Le programme de travaux **BBC rénovation** comprend :

- Isolation complète du bâti (isolation extérieure avec création balcons, toiture, menuiseries, création sas...)
- Ventilation performante sur conduits existants
- Rénovation de chaufferie fioul avec passage au gaz et préchauffage solaire de l'Eau Chaude Sanitaire
- Mise en place de robinets thermostatiques et remplacement des tés de réglage et vannes d'équilibrage.
- Rééquilibrage des tés de réglage et pieds de colonnes chauffage.,

La mission comprend aussi une instrumentation du bâtiment pour le **suivi des consommations énergétiques et du confort après travaux**, ainsi qu'une renégociation du contrat d'exploitation avec objectifs.

121

4. Accompagnement de la copropriété après les travaux

Proposition d'une prestation efficace pour garantir les résultats des études réalisées

Une fois les travaux terminés, les calculs théoriques vont être mis à l'épreuve, ce qui aura un impact sur les modes d'habiter des occupants.

- suivi des prestations d'exploitations et des consommations, la 1^{ère} année après la réception : point trimestriel
- analyse des données fournies par l'exploitant,
- contrôle des prestations réalisées,
- bilan des consommations et du confort,
- identification d'éventuels dysfonctionnements et mise en place d'un plan d'actions pour les corriger.

COMMENT faire pour corriger et/ou réduire encore les consommations ?

- enquêtes de satisfaction sur le confort thermique auprès des occupants,
- réglages et actions pédagogiques, instrumentation du suivi en temps réel,
- renégociation des contrats,

122

Résidence les Tilleuls à Vaires sur marne (77)

Syndic : CITYA Val d'Europe
Rénovation BBC
128 logements
Livraison chantier: 2013
2,5 M€ travaux
□ ICF La Sablière



Bilan entre estimations des gains énergétiques et usages

- 1^{ère} année : 30 %
- Année 2 : 8% (campagne de sensibilisation + commissioning)
- => beaucoup de communication et de pédagogie
- => BS neutre et impliqué dès le début

123

Massifier la rénovation énergétique, c'est aussi :

- **Proposer des catalogues d'offres de solutions techniques** en fonction des typologies rencontrées – nature des solutions, exigences « Compatible 2050 » y compris solutions spécifiques bâti ancien



- **Mutualiser les études et les travaux** via la définition d'offres à l'échelle du quartier et/ou de l'îlot ; exemples de groupement de maisons individuelles ET groupement de copropriétés. Cours et Courettes

Massifier la rénovation énergétique, c'est aussi :

Montée en compétence des professionnels

- Apporter les outils techniques et approche de communication aux entreprises travaux pour prescrire la performance énergétique (ex. ravalement avec ou sans isolation)
- Renforcer la formation des Syndics à la rénovation énergétique, ainsi qu'artisans et autres professionnels – *via approche MOOC*.

Carnet numérique et suivi du logement

- Cibler et évaluer les actions et dynamiques des territoires, accompagner et suivre les rénovations des particuliers, permettre la constitution de plans travaux, assurer une continuité de la feuille de route énergétique.

Massifier la rénovation énergétique, c'est aussi :

Elargir, simplifier et stabiliser les aides financières

Une profusion d'aides, instables dans le temps, aux multiples conditions :

- CEE - Certificats d'Economie d'énergie
- Crédit d'impôts transition Energétique (CITE)
- TVA taux réduit à 5,5%
- Ecoprêt à Taux Zéro (EcoPTZ) individuel et collectif
- ANAH (conditions ressources / copro fragiles / copro dégradées)
- Tiers financement
- Aides locales /collectivités
- Sans oublier le préfinancement des aides

➤ **Accompagner les copropriétés pour mobiliser le maximum d'aides et convaincre de voter pour les travaux.**

ENER J MEETING PARIS 2019 — JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

126

RETOURS D'EXPERIENCES : Plus de 300 audits de copropriétés réalisés

Les accompagnements que nous avons menés depuis plusieurs années nous ont permis de traiter différentes typologies de bâtiments, de l'**Hausmannien** aux **immeubles récents** en passant par les **Immeubles de Grande Hauteur (IGH)**. A chaque fois, les **particularités architecturales** ont été considérées dans le plan de rénovation proposé et certaines études ont été réalisées à l'échelle de l'**îlot de bâtiments** raccordés à la même production de chaleur.

C'est cette longue expérience de l'accompagnement des copropriétés dans toutes les phases de leur projet qui nous a permis d'observer la trop faible concrétisation par des travaux.

ENER J MEETING PARIS 2019 — JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

127



POUGET
Consultants

Ecouter, agir, maintenant, autrement

Si l'objectif est de massifier la rénovation de l'habitat, il faut simplifier, uniformiser, réduire les temps et les coûts.



Merci de votre attention



Salle de conférence 3 – Ateliers d'immersion

Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

128

annexes

La copropriété « une petite démocratie »

Rappels sur le fonctionnement d'une copropriété (loi 1965)

- organisation juridique du droit de la propriété, dans laquelle chaque copropriétaire est propriétaire d'au moins un lot composé :
 - d'une partie privative (appartement, place de parking, cave, etc.)
 - d'une quote-part de parties communes (sol, cour, voie d'accès, toiture, etc.), évaluée en « tantièmes » ou « millièmes »).
- Les acteurs de la copropriété
 - Syndicat des copropriétaires
 - Syndic (gestionnaire)
 - Conseil syndical
 - Assemblée générale



```

            graph TD
            C[Conseil syndical  
COMPRIS ENSEMBLE DES  
SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES] -- ÉLIT --> S[Syndicat des copropriétaires  
TOUS LES COPROPRIÉTAIRES]
            S -- PARTICIPE ET DÉCIDE  
PAR VOTE --> AG[Assemblée générale]
            AG -- REND COMPTE --> C
            AG -- CONVOCQUE ET PARTICIPE --> SC[Syndic de copropriété  
INDIVIDUELLE GESTION]
            SC -- CONTRÔLE --> C
            SC -- INFORME --> C
            
```





Palais Brongniart
7 FÉVRIER 2019

129