



Objectif
"1000
IMMEUBLES"

eco-
Rénovations
Paris

MANUEL À L'USAGE DES
PROPRIÉTAIRES DE PARIS

LES 3 ÉTAPES

DE LA RÉNOVATION THERMIQUE
ET ENVIRONNEMENTALE
EN COPROPRIÉTÉ

SOMMAIRE

ÉTAPE 1 : PRÉPARATION ET AUDIT

- 1.1 Évaluer les besoins et la motivation de sa copropriété P6
- 1.2 Réaliser un audit global de son immeuble..... P7

ÉTAPE 2 : CONCEPTION ET VOTE DU PROJET

- 2.1 Définir son programme de travaux..... P8
- 2.2 Consulter des entreprises P10
- 2.3 Voter les travaux..... P11
- 2.4 Obtenir les autorisations administratives..... P12
- 2.5 Mobiliser des aides financières..... P13

ÉTAPE 3 : RÉALISATION DES TRAVAUX

- 3.1 Mettre en œuvre les travaux..... P14
- 3.2 Demander le paiement des aides accordées P15
- 3.3 Mesurer les consommations réelles après travaux..... P15

LE PLAN CLIMAT DE LA VILLE DE PARIS

La Ville de Paris a adopté, le 1^{er} octobre 2007, un Plan Climat qui fixe pour objectifs, d'ici à 2020 sur le territoire parisien : 25 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre, 25 % de réduction des consommations énergétiques et 25 % de la consommation énergétique provenant des énergies renouvelables.

Ce Plan Climat vise, parmi ses différents volets d'actions, les bâtiments d'habitat et tertiaire, qui représentent à eux seuls 27 % des consommations énergétiques de la capitale.

POURQUOI RÉNOVER SON HABITAT ?

Rénover son habitat pour en améliorer les performances énergétiques est profitable à tous et toutes : cela permet de faire des économies et de diminuer la part des dépenses énergétiques dans les budgets des ménages.

C'est aussi l'occasion d'améliorer le confort des logements et de valoriser son bien immobilier.

LE DÉFI DE LA RÉNOVATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LES COPROPRIÉTÉS PARISIENNES

À Paris, 61 % des logements ont été construits avant la seconde guerre mondiale. Les immeubles anciens présentent souvent un caractère patrimonial et participent de l'identité du bâti parisien. Si le comportement thermique de ces bâtiments bénéficie de leur compacité, ils disposent toutefois d'un important potentiel d'amélioration thermique et environnementale.

Comment, dès lors, mobiliser l'ensemble des copropriétaires pour envisager des travaux sur les parties communes ? Comment mettre en place une programmation de travaux sur plusieurs années, qui prenne en compte les contraintes architecturales du bâti ancien ? Quels sont les leviers financiers possibles ? Sur quels acteurs professionnels peut-on s'appuyer ?

Le présent guide répond à ces questions en décrivant les phases à suivre en trois étapes :

- **l'étape de préparation et d'audit**, dont le but est de définir les scénarios de travaux possibles à partir de l'analyse des besoins d'entretien de l'immeuble, de son potentiel d'amélioration énergétique et environnementale ainsi que des besoins et attentes des copropriétaires ;
- **l'étape de conception du projet de travaux ;**
- **l'étape travaux** proprement dite, qui consiste à faire voter le projet en assemblée générale et à le mettre en œuvre.

Il s'adresse à tous les copropriétaires parisiens désirant s'engager dans des travaux de rénovation thermique et environnementale, et plus particulièrement aux conseillers syndicaux et syndicats de copropriété.

Ce guide propose à chaque étape les objectifs et la méthode à suivre. Pour obtenir plus d'information sur le déroulement précis de chaque étape, trouver des outils ou encore découvrir les bonnes pratiques sur des bâtiments similaires au vôtre, rendez-vous sur le site paris.coachcopro.com.

QUELS BÉNÉFICES VOUS APPORTE ÉCO-RÉNOVONS PARIS ?

Éco-rénovons Paris propose un soutien aux propriétaires de deux types :

- *un accompagnement gratuit et personnalisé à toutes les étapes de montage du projet de la copropriété, par un conseiller éco-rénovation qui s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire spécialisée dans la rénovation des copropriétés (appui méthodologique, conseils techniques, ingénierie financière, assistance administrative et juridique) ;*
- *la mobilisation par le conseiller éco-rénovation de toutes les aides financières existantes, pour les étapes audit et travaux, et en particulier des subventions spécifiques créées par la Ville de Paris pour le dispositif Eco-rénovons Paris.*

LES CONDITIONS D'UN PROJET RÉUSSI

Le succès d'un projet de rénovation thermique et environnementale en copropriété dépend de quatre facteurs clés :

1 // ADOPTER UNE APPROCHE GLOBALE

En copropriété, les travaux sont trop souvent réalisés sur un seul élément du bâti, sans réfléchir au fonctionnement du bâtiment dans son ensemble. Cette logique segmentée n'est cependant pas efficace techniquement et économiquement et peut même s'avérer contre-productive dans certains cas. Par exemple, installer des fenêtres à double-vitrage sans envisager le système de ventilation peut entraîner une mauvaise qualité de l'air intérieur voire des moisissures dues à une mauvaise aération du bâtiment.

L'approche globale est bien plus efficace : la prise en compte de l'ensemble des facteurs, ainsi que leurs interactions et interdépendances évitent les surinvestissements liés aux travaux exécutés au coup par coup. La réponse se trouve alors dans la définition d'un plan global et cohérent de travaux, étalé sur plusieurs années.



2 // S'ENTOURER DES BONS PROFESSIONNELS

Il convient de faire travailler ensemble les bons spécialistes.

La conduite d'un projet de rénovation thermique et environnementale ambitieux peut difficilement se faire sans les compétences d'un architecte et d'un thermicien.

Le présent guide propose une définition précise de la mission à leur donner à chaque étape du projet.

Selon les caractéristiques de votre immeuble et de votre projet, d'autres professionnels pourront être associés au besoin : un bureau d'études techniques (en cas de problèmes structurels suspectés ou avérés), un paysagiste (végétalisation de la cour), etc.

3 // PRENDRE LE TEMPS ET BIEN RÉALISER TOUTES LES ÉTAPES

S'accorder le temps de la réflexion et ne pas sauter d'étapes peut paraître contraignant, mais cela minimise fortement les risques d'échec ou de mauvaise efficacité de l'investissement : c'est le gage d'une opération réussie.

4 // ASSOCIER LES COPROPRIÉTAIRES ET LE SYNDIC

Une vision participative du projet de rénovation thermique et environnementale en copropriété le plus en amont possible de la définition du projet et ensuite à toutes les étapes de son déroulement présente deux avantages majeurs. Elle favorisera l'adéquation du projet aux besoins de l'immeuble et de ses habitants et garantira l'adhésion des copropriétaires au projet (et donc le vote des travaux et leur financement).

L'association des copropriétaires et du syndic au suivi du projet pourra se faire de différentes manières et en différents lieux selon les étapes. Vous trouverez, à chaque étape décrite par le présent guide, des conseils sur la façon d'associer sa copropriété.



LES ACTEURS DE LA RÉNOVATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE EN COPROPRIÉTÉ

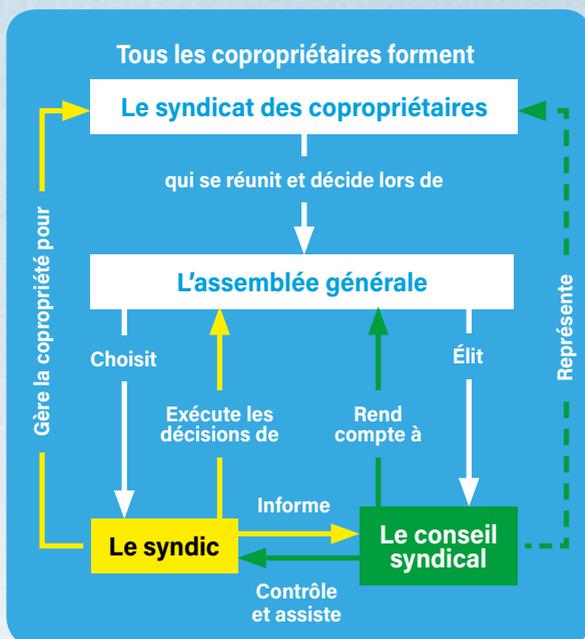
Pour conduire un projet de rénovation en copropriété, il convient de bien connaître le rôle de chacun des acteurs concernés ou investis par le projet.

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est l'entité ou la personne qui porte le besoin et finance le projet.

C'est donc la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 fixe les règles de fonctionnement des immeubles d'habitation en copropriété. Elle définit ainsi trois organes de gestion :

- **le syndicat des copropriétaires** : personne morale comprenant l'ensemble des propriétaires de l'immeuble ; le syndicat se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions d'administration de l'immeuble en assemblée générale ;
- **le syndic** : professionnel ou bénévole, il est élu par l'assemblée générale et chargé par elle d'administrer la copropriété et d'en tenir la comptabilité ; il est le représentant légal de la copropriété ;
- **le conseil syndical** : est élu par l'assemblée générale et a pour mission de contrôler et d'assister le syndic ; il rend compte de son action chaque année en assemblée générale. Tout copropriétaire peut se présenter et le nombre de conseillers syndicaux n'est pas limité.



LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre conçoit et assure la bonne mise en œuvre d'un ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage (ici, un projet de rénovation d'immeuble). Il en coordonne la bonne réalisation des travaux de la conception jusqu'à la réception. Ses missions sont définies dans un contrat passé avec le maître d'ouvrage. Classiquement, le maître d'œuvre est un architecte DPLG (diplômé par le gouvernement) inscrit à l'Ordre des architectes. Mais la fonction de maîtrise d'œuvre peut dans certains cas être remplie par un bureau d'études techniques.

Elle n'est pas obligatoire dans les travaux ne nécessitant pas le dépôt de permis de construire. Cependant il est préférable de missionner un maître d'œuvre (qui peut être un groupement entre un architecte et un bureau d'études) pour garantir la définition d'un projet de travaux optimal et la bonne mise en concurrence des entreprises dans le cadre d'une commande clairement définie. Par ailleurs, pour pouvoir bénéficier des aides de l'Anah et de la Ville de Paris, sa présence est requise.

LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT

Les entreprises sont celles qui vont exécuter les travaux sous la direction du maître d'œuvre et pour le compte du maître d'ouvrage. Un nombre croissant d'entreprises du bâtiment se forme aux nouvelles techniques propres à la rénovation énergétique et présente les garanties illustrant leur capacité à réaliser des travaux performants et efficaces. Ces entreprises sont repérables via la mention « Reconnu Garant de l'Environnement ». Le recours à ces professionnels certifiés est maintenant indispensable pour bénéficier de certaines aides financières telles que l'éco-prêt à taux zéro, les crédits d'impôts, ou les certificats d'économie d'énergie.

Pour consulter la liste de ces entreprises, rendez-vous sur le site renovation-info-service.gouv.fr > « je cherche un professionnel RGE ».

1.1 ÉVALUER LES BESOINS ET LA MOTIVATION DE SA COPROPRIÉTÉ

ENJEU

Cette première étape vise à sensibiliser les copropriétaires à la rénovation thermique et environnementale, à définir les besoins de l'immeuble et à préparer ainsi l'intervention des professionnels. Elle passe par la réalisation d'un « éco-bilan » qui permet à la copropriété de savoir rapidement où elle en est, mais également d'acquiescer les premières connaissances et les bases qui lui permettront une prise de conscience collective et un échange fructueux avec les spécialistes. L'éco-bilan prépare la copropriété à la réalisation d'un audit global, technique et énergétique, et à l'entrée dans une démarche de projet de travaux.

ACTEURS CONCERNÉS

N'importe quel copropriétaire peut préparer sa copropriété à définir un projet de rénovation thermique et environnementale. Le conseil syndical doit toutefois être associé à l'éco-bilan, en particulier pour demander les documents de la copropriété au syndic. Celui-ci remet tous les documents de la copropriété nécessaires au bon renseignement de l'éco-bilan, à savoir : le relevé des dépenses des trois derniers exercices, les trois derniers PV d'AG, la liste des copropriétaires, les rapports d'audits réalisés, etc.

Notre suggestion : créez une « commission rénovation énergétique » comprenant des membres du conseil syndical et/ou des copropriétaires intéressés par le sujet, qui travaillera collectivement sur le projet de rénovation énergétique de l'immeuble, et aura en charge de réaliser l'éco-bilan.

DÉROULEMENT

L'éco-bilan comporte cinq parties :

- la description du profil de l'immeuble et de

sa composition : permet de synthétiser les caractéristiques de la copropriété.

- **le bilan des besoins et usages des habitants,** également dénommé « enquête logement » : permet d'identifier les problèmes et besoins ressentis, ainsi que les propositions des occupants vis-à-vis de l'immeuble.
- **l'analyse des principaux documents de l'immeuble :** consiste à réunir les principales pièces de gestion et pièces techniques afin d'avoir tous les documents nécessaires au bon renseignement du bilan sommaire de gestion et du bilan technique simplifié.
- **le bilan sommaire de gestion :** permet d'identifier l'état actuel de fonctionnement de la copropriété et la qualité des relations entre ses différents acteurs.
- **le bilan technique simplifié** ou analyse des besoins en rénovation : consiste à relever les travaux d'entretien réalisés dans les 10 dernières années, ainsi que l'existence d'injonction de travaux ou d'études préalables et à recenser les éventuels problèmes du bâti et des équipements. Peut être complété d'un bilan énergétique simplifié si votre copropriété est dotée d'un système collectif de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

Le lancement de la démarche doit être préalablement discuté en conseil syndical, si besoin réuni en formation élargie à des copropriétaires non membres du conseil syndical. Les résultats de l'éco-bilan devront faire l'objet d'une restitution aux copropriétaires, en assemblée générale ou en réunion de copropriétaires. Cela permettra d'évaluer leur degré d'adhésion ou de réticence au projet.



À CHAQUE ÉTAPE...

Le dossier de candidature à Éco-Rénovons Paris contient les outils permettant de réaliser l'éco-bilan de sa copropriété. Pour y accéder, créez le compte de votre copropriété sur paris.coachcopro.com. Dans le cadre du montage

de leur dossier de candidature, les copropriétaires peuvent bénéficier de l'accompagnement méthodologique du conseiller éco-rénovation pour réaliser l'éco-bilan et sensibiliser les habitants. Cette étape prépare à la définition des objectifs de l'audit global de la copropriété.

Pour prendre contact avec un conseiller éco-rénovation, rendez-vous sur www.ecorenovonsparis.fr

1.2 FAIRE RÉALISER L'AUDIT GLOBAL DE SON IMMEUBLE

ENJEU

L'audit global permet de connaître l'état du bâtiment et des équipements et définit les besoins de travaux et les pistes d'amélioration de la performance énergétique et de la qualité environnementale. Il propose sur cette base des scénarios d'intervention et un programme de travaux hiérarchisé, avec une évaluation du coût des travaux et des gains énergétiques associés.

ACTEURS CONCERNÉS

Il est recommandé de missionner un architecte associé à un bureau d'études thermiques pour le réaliser. Ce montage garantit une prise en compte intégrée des approches architecturales et énergétiques.

Ce groupement pourra être complété des compétences d'ingénierie financière, pour évaluer les aides mobilisables, ainsi que de compétences techniques complémentaires selon les particularités ou souhaits exprimés de la copropriété (paysagiste, bureau d'études structure, ...). Le syndic est chargé de rechercher ces professionnels et de suivre leur travail avec l'assistance du conseil syndical ou de la commission « rénovation énergétique ».

DÉROULEMENT

- **La définition de la mission** : un cahier des charges résumant les principaux résultats de l'éco-bilan et précisant la mission doit être réalisé. Un exemple de cahier des charges est à votre disposition sur le site paris.coachcopro.com.
- **La recherche de prestataires** : mieux vaut consulter au moins trois prestataires ou groupements de prestataires et les

rencontrer pour leur présenter l'immeuble et le profil des copropriétaires. Il est également nécessaire de leur demander leurs références et qualifications en matière de rénovation thermique, sur des immeubles similaires au vôtre. Une liste de prestataires affiliés au dispositif CoachCopro, en capacité de réaliser l'audit global, est à votre disposition sur le site paris.coachcopro.com.

- **La réalisation de l'audit** : le conseil syndical et le syndic peuvent et doivent concourir au bon déroulement de l'audit en facilitant l'accès de l'architecte et du thermicien aux caves et aux logements. Ils suivent la réalisation de la mission et valident les rendus intermédiaires et finaux.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

La décision de réalisation de l'audit global peut être prise de deux manières :

- l'audit peut être validé par le conseil syndical si son budget est inférieur au montant maximum des sommes pouvant être engagées par le syndic sans vote en AG.
- il doit être voté en assemblée générale à la majorité absolue de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de tous les copropriétaires) au-delà de ce budget. Les contrats d'architectes seront pour cela annexés à la convocation de l'assemblée générale. Cette deuxième option est à privilégier de manière à s'assurer de l'adhésion des copropriétaires.

À l'issue de l'audit, une synthèse de l'étude et les résultats devront être restitués par les prestataires à l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale ou en réunion de copropriétaires.



À CHAQUE ÉTAPE...

Les copropriétés lauréates d'Éco-rénovons Paris qui souhaitent lancer un audit global bénéficient de l'accompagnement d'un conseiller éco-rénovation pour définir son cahier des charges et l'adapter aux besoins et souhaits de

la copropriété ainsi que pour aider à sélectionner les prestataires compétents en fonction des caractéristiques de l'immeuble. La Ville de Paris et l'ADEME peuvent subventionner la réalisation de l'audit conforme au cahier des charges préalablement validé par le conseiller éco-rénovation, à hauteur de 30 % à 45 % du montant du devis HT, dans la limite d'un montant maximal de subvention de 3 000 € par immeuble.

2.1 DÉFINIR SON PROGRAMME DE TRAVAUX

ENJEU

Cette étape consiste à tirer parti des résultats de l'audit global pour définir un programme de travaux adapté à l'immeuble et pouvant être phasé au besoin sur plusieurs années. Elle nécessite la participation active des différentes instances de gestion de la copropriété afin de garantir l'adaptation du projet aux besoins et à la capacité financière des copropriétaires.

ACTEURS CONCERNÉS

Le syndic et le conseil syndical doivent travailler ensemble pour valider ou invalider les scénarios proposés dans l'audit global en fonction de la situation de la copropriété et du profil des copropriétaires. La conception du projet doit ensuite être confiée à un maître d'œuvre.

DÉROULEMENT

- **Le choix du scénario de rénovation** : celui-ci devra prendre en compte les réactions des copropriétaires devant la présentation des conclusions de l'audit global ainsi que les aides financières mobilisables. Au besoin, les travaux pourront être phasés selon un programme d'investissement pluri-annuel pour étaler la dépense dans le temps ; ce phasage devra être défini conjointement par l'architecte, le conseil syndical et le syndic pour intégrer contraintes techniques et financières et garantir un ordre cohérent d'interventions.
- **La mission de maîtrise d'œuvre** : une fois le scénario de travaux choisi, vous devez rechercher un maître d'œuvre pour la conception du projet. Comme pour l'audit

global, nous vous recommandons de nommer une équipe pluri-disciplinaire, composée d'un architecte, d'un ingénieur thermicien et des compétences spécialisées adaptées à l'orientation de votre projet. Vous pouvez choisir de missionner l'équipe de prestataires qui a réalisé votre audit ou de relancer une consultation. Une liste de prestataires affiliés au dispositif CoachCopro, en capacité de réaliser la mission, est à votre disposition sur le site paris.coachcopro.com. Dans tous les cas, il vous faut établir précisément le cahier des charges de la mission. Un exemple de cahier des charges est à votre disposition sur le site paris.coachcopro.com.

- **la rédaction de l'avant-projet (APD)** : le maître d'œuvre rédige une présentation détaillée du projet avec des premières indications de matériaux (ex : caractéristiques thermiques et épaisseur souhaitées de l'isolant) et une nouvelle estimation financière : l'avant-projet sommaire. Il dessine une première esquisse du projet. Cet avant-projet pourra intégrer une nouvelle estimation du gain énergétique associé.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

La mission de maîtrise d'œuvre de conception, intégrant le choix du scénario de travaux, doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Elle peut être votée globalement, en intégrant l'avant-projet sommaire ainsi que l'avant-projet définitif et la consultation des entreprises, décrits dans l'étape suivante, ou par phase. Il est dans tous les cas recommandé de tenir restituer l'avant-projet sommaire en réunion de copropriétaires ou en AG avant de passer à l'étape suivante.



À CHAQUE ÉTAPE...

Le conseiller éco-rénovation vous aide à choisir votre scénario de rénovation et à en définir le contenu en fonction des données techniques, socio-économiques et financières. Vous pouvez le solliciter pour évaluer le plus en amont possible les aides financières mobilisables et les intégrer à la programmation de travaux. Il vous aide ensuite à déterminer le cahier des charges de maîtrise d'œuvre, à rechercher les prestataires compétents pour votre projet et à définir le planning de conception de votre projet. Dans le cas où un projet de surélévation serait envisagé, vous pouvez bénéficier auprès de la Ville de Paris d'une pré-étude de faisabilité gratuite. Les surfaces créées par ce type de projet peuvent représenter une source de financement pour votre programme de travaux de rénovation énergétique.

À SAVOIR...

CONCEVOIR UN PROJET DE RÉNOVATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour définir un projet de rénovation thermique performant, il est nécessaire de combiner trois axes de réflexion : sobriété énergétique (quels sont nos usages en matière de consommation d'énergie et comment restreindre nos consommations à nos besoins utiles ?), efficacité thermique (comment améliorer les performances énergétiques du bâtiment ?) et utilisation des énergies renouvelables.

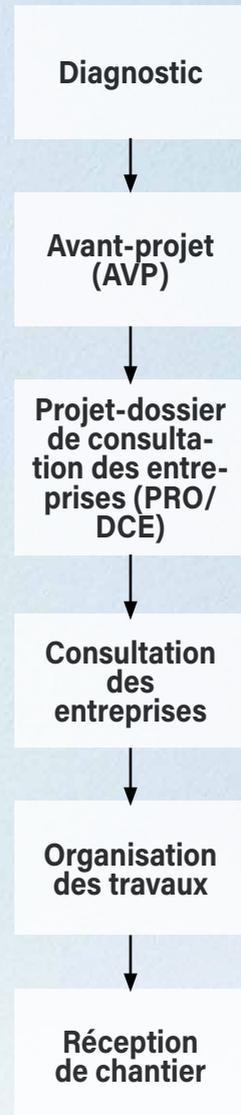
À cet axe énergétique, s'ajoutent les questions de qualité environnementale et de qualité de vie.

Il faut prendre en compte de multiples facteurs pour définir son projet global : typologie du bâti, exposition, matériaux de construction, hygrométrie, intérêt architectural, fonctionnement de la copropriété, travaux réalisés dans le passé, travaux qui étaient envisagés, etc.

IL EST POSSIBLE D'AGIR SUR DE NOMBREUX POSTES :

- Isolation : toitures, murs, plancher ;
- Ventilation : naturelle ou VMC ;
- Chauffage et répartition des frais de chauffage ;
- Systèmes de production d'énergies renouvelables : panneaux solaires, chauffe-eau solaire,...
- Usage et accessibilité : accessibilité au handicap, stationnement des vélos, des poussettes ;
- Qualité environnementale : végétalisation (des murs, toits, cours), agriculture urbaine ;
- Gestion des déchets et récupération des eaux de pluie, perméabilité des sols ;
- Mesure des consommations énergétiques et d'eau ;
- Partage de service.

Les missions constitutives de la maîtrise d'œuvre d'un projet de travaux



2.2 CONSULTER DES ENTREPRISES SUR LA BASE D'UN PROJET DÉFINITIF

ENJEU

La préparation de la phase travaux nécessite avant tout la mobilisation d'entreprises expérimentées, maîtrisant les procédés de mise en œuvre des matériaux et les techniques prescrites par l'architecte. Rappelons notamment qu'en matière d'isolation la qualité de la pose compte pour une bonne part dans les résultats effectifs de performance des matériaux isolants.

La consultation des entreprises doit se donner pour objectif de réunir, pour chaque poste de travaux, trois devis d'entreprises et de les comparer. Une liste de prestataires affiliés au dispositif CoachCopro, en capacité de réaliser les différents types de travaux, est disponible depuis le site paris.coachcopro.com.

ACTEURS CONCERNÉS

Si la consultation des entreprises est généralement lancée par le syndic, il est préférable de la confier à un architecte, si possible à l'architecte ayant défini l'avant-projet sommaire.

En effet, ses compétences techniques et sa vision d'ensemble sont des atouts précieux pour bien définir la commande et comparer les offres entre elles. Sa mission consiste à : définir l'avant-projet définitif (APD) et le cahier des charges de la consultation des entreprises à laquelle un thermicien doit être associé en cas de rénovation thermique ; lancer l'appel d'offres aux entreprises et faire une analyse comparative des offres.

DÉROULEMENT

- **Le cahier des charges de la consultation :** le cahier des charges ou DCE (Document de consultation des entreprises) liste les travaux à réaliser et indique précisément les matériaux à utiliser et les techniques à employer. Dans les projets globaux il est soit découpé en lots afin de contracter avec une entreprise spécialisée sur chaque poste, soit confié à une entreprise générale qui se charge du choix des sous-traitants. L'architecte soumet le cahier des charges

au conseil syndical avant le lancement de l'appel d'offres aux entreprises. A ce stade, s'il est prévu de mobiliser des aides financières, il convient de vérifier la conformité des prescriptions faites aux entreprises avec les critères d'éligibilité des organismes financeurs (résistance thermique des matériaux isolants, caractéristiques des équipements, etc.).

- **L'appel d'offres aux entreprises :** l'architecte publie l'appel d'offres et fixe un délai pour la remise des offres. L'objectif est de recueillir au moins trois offres. Il sollicite parallèlement les entreprises qualifiées de sa connaissance pour leur indiquer l'existence de l'appel d'offres. Il est recommandé de ne pas interférer avec le travail de l'architecte et de ne pas solliciter d'entreprises en direct.
- **L'analyse des offres :** l'architecte propose une analyse comparée des offres.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

La décision de réalisation de la consultation d'entreprises pourra aisément être prise par le conseil syndical dans la mesure où le budget risque peu de dépasser le montant maximum des dépenses pouvant être validées par le conseil syndical hors AG. Toutefois, si le calendrier de la copropriété le permet, la mission peut être votée en AG ordinaire. Cela présentera l'avantage de valider officiellement, dans l'esprit de tous les copropriétaires, le lancement de cette étape.

Si l'AG ordinaire se déroule avant que l'avant-projet (APD) soit tout à fait défini (étape 3), il est souhaitable qu'une résolution soit adoptée de manière à anticiper cette mission. L'AG fait donc voter le budget nécessaire à la réalisation de l'avant-projet définitif et du projet-dossier de consultation des entreprises (PRO/DCE), et confie la responsabilité du lancement et du calibrage ultérieur de cette mission au conseil syndical.

Les résultats de l'appel d'offres devront être présentés et discutés au cours d'une réunion de restitution-échange associant le conseil syndical et les copropriétaires intéressés, ainsi que l'architecte et les entreprises pressenties.



À CHAQUE ÉTAPE...

Dans la poursuite de votre projet, le conseiller éco-rénovation vérifie que les exigences requises par les financeurs de la rénovation thermique sont bien intégrées au cahier des charges de consultation des entreprises. Il

peut sur cette base solliciter les avis préalables à l'octroi des aides financières et vous informe de l'avancement des demandes.

2.3 VOTER LES TRAVAUX

ENJEU

Il s'agit de l'étape la plus importante, celle qui valide le choix du projet de rénovation et engage financièrement la copropriété. La définition d'un projet partagé garantit l'adhésion du syndicat de copropriété à la proposition finale, dans la mesure où il aura été associé aux étapes précédentes. L'établissement d'un plan de financement, intégrant la mobilisation éventuelle d'aides financières, et en adéquation avec les ressources des copropriétaires est un préalable nécessaire au vote des travaux.

ACTEURS CONCERNÉS

En amont de l'assemblée générale, les acteurs suivants réalisent un travail de préparation :

- l'architecte présente le projet final, les devis et l'analyse des offres ;
- le syndic et le conseil syndical élaborent conjointement l'ordre du jour de l'assemblée ;
- le syndic rédige et envoie la convocation à l'assemblée générale ;
- le conseil syndical mobilise les copropriétaires pour les inciter à venir à l'assemblée générale.

DÉROULEMENT

À quel moment mettre les travaux au vote ? Deux possibilités existent en fonction de la date de l'AG :

- la première consiste à faire voter les travaux une fois la consultation des entreprises finalisée. Les résultats de l'appel d'offres sont présentés en AG et les devis mis au vote. La consultation des entreprises doit être bouclée assez tôt pour permettre la restitution au conseil syndical avant l'AG et l'envoi de la convocation avec les devis et l'analyse des offres annexés au plus tard 21 jours avant la date de l'AG.
- la deuxième consiste à faire voter un budget de travaux sur la base de l'avant-projet sommaire avant même que la consultation d'entreprises soit achevée. Une mission est donnée au conseil syndical pour

choisir les devis définitifs dans la limite du budget voté. Cette option peut être mise en œuvre pour ne pas avoir à convoquer d'AG exceptionnelle après l'appel d'offres aux entreprises. Elle présente également l'avantage de commencer à lever des fonds et à provisionner en attendant que le budget se précise. L'inconvénient est que le budget estimé avant la consultation des entreprises peut être sous-évalué et que les copropriétaires ne sont pas associés au choix final des matériaux. Toutefois, si un fonds travaux a été constitué, il permet, avant même la validation du calendrier des appels de fonds, de financer partie ou totalité des travaux votés.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

La décision de travaux d'amélioration thermique des parties communes relève d'un vote en assemblée générale à la majorité simple selon l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des copropriétaires présents et représentés) *. La décision sur les travaux privatifs d'intérêt collectif, comme le remplacement des fenêtres des logements ou la pose de robinets thermostatiques relève de la majorité absolue selon l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de tous les copropriétaires). Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un deuxième vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés (article 251).

Le vote doit être préparé soigneusement en amont de l'AG. Le conseil syndical pourra diffuser sa note d'explication du projet, clarifier le plan de financement du projet et prévoir le calendrier d'appel de fonds qui sera soumis au vote en fonction du phasage des travaux envisagé. Si le calendrier le permet, il est également recommandé d'organiser préalablement à l'AG une réunion d'information pour répondre aux interrogations des propriétaires et faciliter la prise de décision.

* Cette disposition a été introduite par l'article 59 de la loi pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).



À CHAQUE ÉTAPE...

Dans le cadre de sa mission, le conseiller éco-rénovation vous aide pour la mise au vote des travaux. Il vous accompagne dans la définition du calendrier de décision et confirme que les devis sont conformes aux exigences des organismes financeurs. Il analyse avant l'Assemblée générale de vote des travaux l'éligibilité de la copropriété aux aides financières collectives et de chaque copropriétaire aux aides individuelles. Il vous aide à communiquer sur le projet auprès des copropriétaires et peut participer à l'assemblée générale pour appuyer le projet et présenter les aides financières.

2.4 OBTENIR LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

ENJEU

Certains travaux de rénovation thermique et environnementale nécessitent l'obtention d'autorisations administratives. Les travaux doivent être en accord avec le plan local d'urbanisme (PLU) ou le cas échéant au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (en secteur sauvegardé). Les modifications de l'aspect extérieur d'un bâtiment situé en zone de visibilité d'un monument historique doivent faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France.

ACTEURS CONCERNÉS

C'est au maître d'œuvre de demander les autorisations administratives (établissement du dossier). Il est recommandé au maître d'œuvre de prendre contact en amont du dépôt du dossier de déclaration préalable ou de permis de construire avec les services instructeurs. Le conseil syndical et le syndic doivent quant à eux anticiper le plus en amont possible un empiètement sur une parcelle voisine en prenant contact avec le propriétaire de cette dernière pour demander l'autorisation d'empiètement.

DÉROULEMENT

Plusieurs demandes d'autorisations administratives sont à prévoir selon les cas :

- **La déclaration préalable** : les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, à déposer à la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris.

- **Le permis de construire** : doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire auprès de la Direction de l'urbanisme les travaux ayant pour effet d'augmenter de plus de 40 m² la surface de plancher ou l'emprise au sol, ou encore tous les travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou situé dans un secteur sauvegardé.
- **L'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF)** : l'ABF est rattaché au Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) et veille à l'application des lois sur les espaces protégés au titre du patrimoine historique (abords des monuments historiques, espaces inscrits ou classés, secteurs sauvegardés...) L'ABF émet ainsi un avis sur toute demande d'autorisation de travaux.
- **L'autorisation de pose d'échafaudage** : l'installation d'un échafaudage côté rue doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'occupation du domaine public qui peut se faire en même temps que la déclaration préalable ou le dépôt de permis de construire auprès de la direction de l'urbanisme.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

La constitution des demandes d'autorisations administratives ne fait pas l'objet d'une décision spécifique de la copropriété, en effet, elle doit être intégrée à la mission de maîtrise d'œuvre. Les copropriétaires n'ont pas besoin d'être consultés sur ces actes administratifs.



À CHAQUE ÉTAPE...

Le conseiller éco-rénovation vous accompagne dans cette étape pour faciliter l'obtention des autorisations administratives, en particulier lorsque l'immeuble présente un caractère patrimonial, lorsqu'un empiètement sur la parcelle voisine est nécessaire ou dans le cas d'un projet de surélévation.

2.5 MOBILISER DES AIDES FINANCIÈRES

ENJEU

Comme vu lors des étapes précédentes, le plan de financement intégrant les aides financières mobilisables doit être abordé dès l'issue de l'audit global pour garantir la prise en compte des contraintes financières dans le projet. Il doit également être clarifié autant que de possible avant la mise au vote des travaux.

Une fois les travaux votés et les devis définitifs choisis, vient le moment du montage définitif des dossiers de demande d'aides. Les aides financières mobilisables sont de divers types et font intervenir un nombre varié d'organismes financeurs. Leur montage relève d'une ingénierie spécifique qui doit être intégrée dans le planning du projet.

Type d'aide	Organismes financeurs	Travaux et bénéficiaires concernés	Principales conditions	Mode de sollicitation
Les subventions collectives	Ville de Paris	Immeuble lauréat de Éco-rénovons Paris, au profil social Travaux, hors équipements de chauffage, permettant un gain énergétique minimum de 15%	Aide au syndicat de 10 à 30 % selon la performance du projet, sur des plafonds de travaux par lot compris entre 15 000 € et 25 000 €. Elle peut être complétée par des primes récompensant les réalisations ambitieuses (végétalisation, gestion des déchets, EnR, BBC, matériaux biosourcés)	À demander avant le démarrage des travaux, sur devis
	Ville de Paris	Installation d'un abri vélo sécurisé ou de points de recharges pour véhicule électrique	50 % du coût TTC de l'installation dans la limite de 2 000 €	
Les subventions individuelles	Agence nationale de l'habitat et Ville de Paris	Tous travaux d'amélioration pour les propriétaires occupant leur logement	Aide pouvant aller jusqu'à 80 % du montant des travaux (fonction du niveau de ressources du propriétaire)	À inscrire sur la déclaration de revenus, sur la base des factures acquittées
	Centre d'action sociale de la Ville de Paris, CNAV, CAF	Tous travaux d'amélioration pour les propriétaires occupant leur logement	Aide variable selon la situation et le revenu des ménages	
Les crédits d'impôts	État	Fourniture des matériaux pour les travaux d'économies d'énergie (ITE, changement des menuiseries, changement de chaudière, etc...), exigences thermiques définies pour chaque équipement	Déduction fiscale de 30% des dépenses d'équipement	À inscrire sur la déclaration de revenus, sur la base des factures acquittées
L'éco-prêt à taux zéro	Banques (prêt bonifié par l'État)	Bouquet de 2 ou 3 types de travaux d'économies d'énergie différents ou travaux permettant d'atteindre une performance globale	Prêt individuel ou collectif (possible même pour une seule action de travaux) sans intérêt de 3 à 15 ans	À solliciter auprès de votre banque
Les certificats d'économies d'énergies	Fournisseurs d'énergie, organismes de collecte en structure collective	Travaux d'amélioration thermique garantissant une économie minimale	Financement de 1 à 10 % du montant des travaux	À solliciter en amont du démarrage des travaux. Paiement à la fin des travaux

En date de septembre 2016.
Susceptible de modifications



À CHAQUE ÉTAPE...

Le conseiller éco-rénovation apporte son assistance pour mobiliser tous les financements concourant à l'amélioration de l'habitat privé et la rénovation énergétique : évaluation de la recevabilité collective et individuelle des copropriétaires aux aides financières ; analyse technique (respect de la réglementation des organismes financeurs) ; montage administratif des dossiers. La Ville de Paris a créé une aide spécifique à Éco-rénovons Paris : une aide collective au syndicat des copropriétaires portant sur les travaux, hors équipements de chauffage, permettant un gain énergétique minimum de 15 %.

ÉTAPE 3

RÉALISATION DES TRAVAUX

3.1 METTRE EN ŒUVRE LES TRAVAUX

ENJEU

Le planning des travaux doit être défini en amont et respecté pour éviter les surcoûts. La bonne mise en œuvre des techniques et matériaux garantit la réalisation de travaux de qualité.

ACTEURS CONCERNÉS

Le maître d'œuvre organise l'intervention des entreprises, vérifie la qualité des prestations, vise les factures fournies par les entreprises et réceptionne les travaux.

Le thermicien peut être missionné pour faire des contrôles de performance énergétique en cours de chantier. Le syndic participe aux réunions de suivi de chantier et paie les entreprises.

Le conseil syndical assiste le syndic dans le suivi du chantier.

DÉROULEMENT

▪ **Le planning travaux** : il décrit un ordre d'intervention des entreprises mais doit aussi intégrer les contraintes financières et être conforme au calendrier d'appels de fonds du syndic pour garantir le paiement des acomptes demandés par les entreprises ; le planning doit en ce sens être visé par le syndic et le conseil syndical. En effet, un arrêt de chantier pour cause de trésorerie manquante peut entraîner des surcoûts importants.

▪ Les réunions de chantier hebdomadaires :

le maître d'œuvre doit organiser des réunions de chantier hebdomadaires avec les entreprises pour faire le point sur l'avancement du chantier. Il est souhaitable qu'un représentant du conseil syndical y participe si possible toutes les semaines et le syndic régulièrement ; ces réunions doivent faire l'objet d'un compte-rendu écrit de la part du maître d'œuvre, compte-rendu diffusé aux entreprises ainsi qu'au syndic et au conseil syndical.

▪ La réception de chantier :

c'est le maître d'œuvre qui valide, en fin de chantier, la réalisation complète et conforme des prestations prévues dans les marchés de travaux.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

Le conseil syndical doit se montrer à l'écoute des copropriétaires pendant la phase chantier pour connaître les éventuelles nuisances subies ou les difficultés de mise en œuvre des travaux. Il doit pouvoir également intervenir auprès des propriétaires concernés lorsque la réalisation des travaux nécessite l'accès à certains logements. Enfin nous recommandons au conseil syndical d'assister le syndic dans le suivi de la trésorerie du chantier et de ne pas hésiter à jouer un rôle de médiateur auprès des copropriétaires éprouvant des difficultés à honorer leurs appels de fonds travaux.



À CHAQUE ÉTAPE...

Dans le cadre d'Éco-rénovons Paris, le conseiller éco-rénovation peut apporter son assistance dans le suivi du bon déroulement des travaux, sur les plans technique et financier. Il peut notamment conseiller les instances de gestion sur la mobilisation de prêts - collectifs et individuels - et en cas de difficultés de recouvrement auprès des copropriétaires. Lorsque des subventions ont été réservées, il peut mobiliser auprès des organismes financeurs, des acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

3.2 DEMANDER LE PAIEMENT DES AIDES FINANCIÈRES ACCORDÉES

PRINCIPE ET ENJEU

Si des subventions ont été octroyées avant le démarrage des travaux, il faut, une fois tous les travaux réceptionnés, constituer les dossiers de demande de paiement des subventions.

De même, les Certificats d'économie d'énergie (CEE) promis en amont de la réalisation des travaux doivent faire l'objet d'une démarche pour en demander le versement.

Enfin, chaque propriétaire peut bénéficier d'un crédit d'impôt en intégrant à sa déclaration

d'impôts portant sur l'année de finalisation des travaux le montant des travaux facturés s'ils y sont éligibles.

Cette étape nécessite de réunir toutes les factures attestant de la réalisation des travaux. C'est le maître d'œuvre qui réunit ces factures, analyse leur conformité aux devis initiaux et les transmet au syndic, lequel devra acquitter le solde des travaux aux entreprises mobilisées et fournir aux copropriétaires et/ou à l'organisme chargé du suivi des subventions les pièces nécessaires à la constitution des dossiers.



À CHAQUE ÉTAPE...

Le conseiller éco-rénovation vous accompagne jusqu'à la fin des travaux et la constitution des demandes de paiement des aides financières.

3.3 MESURER LES CONSOMMATIONS RÉELLES APRÈS TRAVAUX

PRINCIPE ET ENJEU

Après la réalisation des travaux, il est judicieux de prévoir des moments d'information à destination des propriétaires et occupants, pour évoquer les économies d'énergie et les usages adaptés aux nouveaux équipements. La sobriété énergétique liée aux usages est un enjeu tout aussi important que l'efficacité thermique des bâtiments ou l'utilisation d'énergies moins «polluantes». À travers ces ateliers d'échanges et d'information, les

habitants pourront mieux comprendre l'impact de leurs habitudes quotidiennes sur le niveau de consommation énergétique.

Des ateliers pourront également être mis en place pour mesurer les consommations réelles de votre immeuble après travaux. En incitant les copropriétaires et les habitants à y participer vous les incitez à agir individuellement et collectivement également sur leurs consommations pour optimiser l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble.



À CHAQUE ÉTAPE...

Votre conseiller éco-rénovation peut vous conseiller après travaux sur l'adaptation des usages aux nouveaux équipements et au bâtiment isolé, ainsi que sur le suivi des consommations.

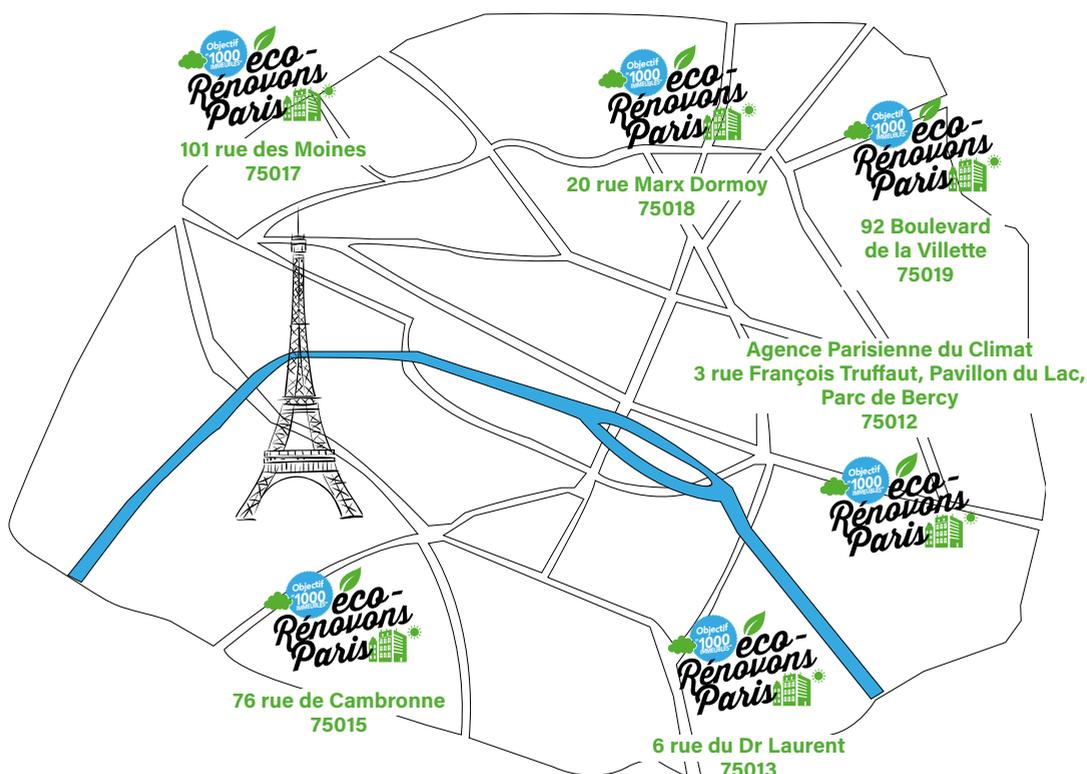
CONTACTEZ-NOUS

TÉL. : 01 70 38 35 10

EMAIL : CONTACT@ECORENOVONSPARIS.FR

SITE INTERNET : WWW.ECORENOVONSPARIS.FR

PLUSIEURS ANTENNES LOCALES POUR VOUS RECEVOIR SUR RENDEZ-VOUS



Vous êtes un professionnel du bâtiment ?

Vous pouvez aussi participer
à la démarche Éco-rénovons
Paris en vous affiliant au
CoachCopro.

Contact :

**pro.coachcopro@
apc-paris.com**