



GUIDE À L'USAGE
DES PROPRIÉTAIRES
PARISIENS

LES 3 ÉTAPES

DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
ET ENVIRONNEMENTALE
EN COPROPRIÉTÉ

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Le Plan Climat de la Ville de Paris | P5 |
| Les conditions d'un projet réussi | P6 |
| Les acteurs de la rénovation énergétique et environnementale en copropriété | P7 |

ÉTAPE 1 : PRÉPARATION ET DIAGNOSTIC

| | |
|---|----|
| 1.1 Mobiliser sa copropriété autour d'un projet de rénovation global | P8 |
| 1.2 Réaliser un Diagnostic Technique Global de son immeuble | P9 |

ÉTAPE 2 : CONCEPTION DU PROJET

| | |
|--|-----|
| 2.1 Choisir le scénario de travaux et le maître d'œuvre pour le concevoir | P10 |
| 2.2 Concevoir son projet de travaux | P11 |
| 2.3 Consulter des entreprises sur la base d'un projet définitif | P13 |

ÉTAPE 3 : VOTE ET RÉALISATION DES TRAVAUX

| | |
|--|-----|
| 3.1 Voter les travaux | P14 |
| 3.2 Mobiliser les aides financières et lever les fonds des travaux | P15 |
| 3.3 Mettre en œuvre les travaux et demander le paiement des aides accordées | P18 |
| 3.4 Mesurer les consommations réelles après travaux | P19 |

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les acronymes (CS, SDC, MOE, AMO) sont définis en page 7.

ÉTAPE 1 : PRÉPARATION ET DIAGNOSTIC

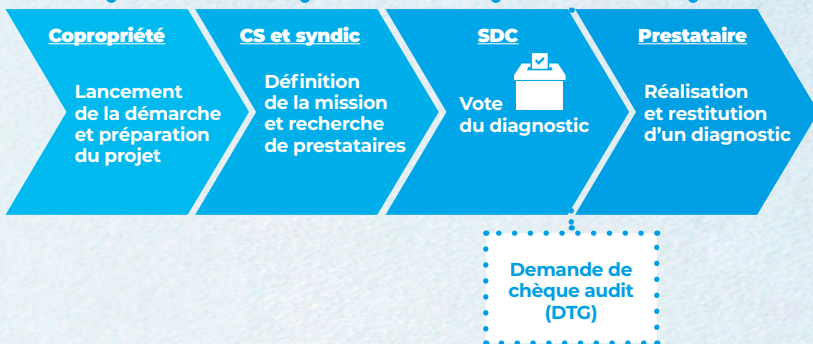
Inscription :



Agence Parisienne du Climat

ÉTAPE 1.1 PAGE 8

ÉTAPE 1.2 PAGE 9



ÉTAPE 2 : CONCEPTION DU PROJET

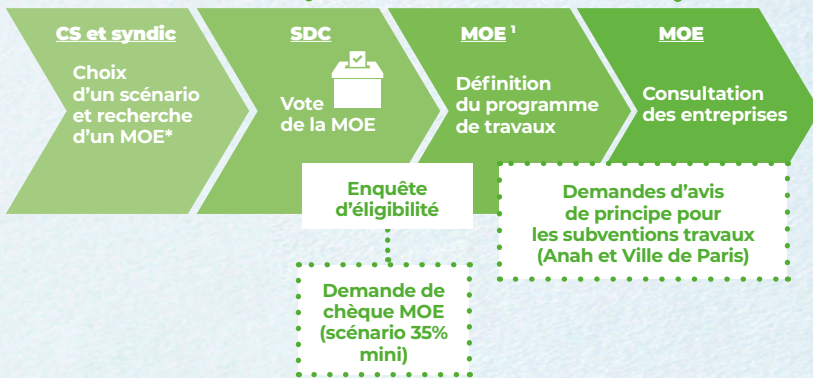
Intégration :



ÉTAPE 2.1 PAGE 10

ÉTAPE 2.2 PAGE 11

ÉTAPE 2.2 PAGE 13



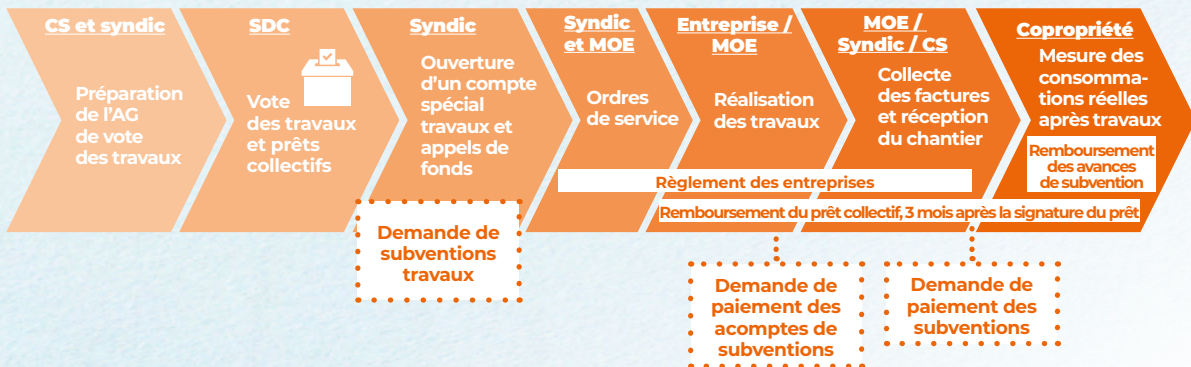
ÉTAPE 3 : VOTE ET RÉALISATION DES TRAVAUX

ÉTAPE 3.1 PAGE 14

ÉTAPE 3.2 PAGE 15

ÉTAPE 3.3 PAGE 18

ÉTAPE 3.4 PAGE 19



¹ Groupement Maîtrise d'Œuvre et Bureau d'Études Thermique.

.... Les bulles en pointillé correspondent à des étapes conditionnées à l'éligibilité des études et du projet aux subventions publiques. Elles sont réalisées par l'AMO missionnée par la copropriété, ainsi que l'enquête d'éligibilité.

LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE DE LA VILLE DE PARIS

Pour atteindre la neutralité carbone à 2050, le Plan Climat Air Énergie de 2018 prévoit de renforcer ses actions en faveur de la rénovation énergétique et environnementale des copropriétés dans l'objectif d'atteindre, dès 2030, un rythme de rénovation de 40 000 logements par an, avec un gain énergétique moyen de 50%.

POURQUOI RÉNOVER SON HABITAT ?

Rénover son habitat pour en améliorer les performances énergétiques est profitable à tous et toutes : cela permet de faire baisser les consommations énergétiques et d'être moins vulnérable aux prix croissants des énergies.

C'est aussi l'occasion d'améliorer le confort de son logement, aussi bien en été qu'en hiver et de valoriser son bien immobilier. La loi « Energie Climat » n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 puis « Climat & Résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021, contraignent par ailleurs les bailleurs en renforçant progressivement le niveau de performance énergétique minimal correspondant à un logement décent.

LE DÉFI DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 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 à l'identité de la Ville de Paris. Si leur comportement thermique bénéficie de leur compacité, ils disposent toutefois d'un important potentiel d'amélioration énergétique 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 qui prenne en compte les contraintes architecturales du bâti ? Quels sont les leviers financiers possibles ? Sur quels acteurs professionnels peut-on s'appuyer tout au long du projet ?

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

- **l'étape de préparation et de diagnostic**, dont le but est de définir les scénarii de travaux possibles à partir de l'analyse des besoins d'entretien de l'immeuble, de son potentiel d'amélioration énergétique et environnementale, et des besoins et attentes des copropriétaires ;
- **la phase de conception du projet de travaux**, qui vise à définir un programme de travaux détaillé aboutissant à la consultation des entreprises permettant d'obtenir les devis de travaux ;
- **la phase 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 énergétique et environnementale, et plus particulièrement aux conseillers syndicaux et aux syndicats de copropriété.

Ce guide vous propose pour chaque étape les objectifs et la méthode à suivre. Pour obtenir plus d'informations 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.

QUE VOUS APPORTE ÉCO-RÉNOVONS PARIS + ?

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

- **des subventions, sous conditions, pour financer la rénovation de votre immeuble, en complément des aides de l'Anah ;**
- **un accompagnement gratuit et personnalisé à toutes les phases du projet de la copropriété. Réalisé par un conseiller éco-rénovation, il vous apporte un appui méthodologique, des conseils techniques, une assistance administrative et mobilise pour vous toutes les aides financières publiques auxquelles votre projet est éligible. Il vous aide également à communiquer avec pédagogie dans votre copropriété.**

LES CONDITIONS D'UN PROJET RÉUSSI

La rénovation énergétique et environnementale en copropriété est un processus long et complexe qui demande l'implication du syndic, du conseil syndical et l'adhésion des copropriétaires. Le succès d'un projet de rénovation énergétique et environnementale en copropriété dépend de quatre facteurs-clés :

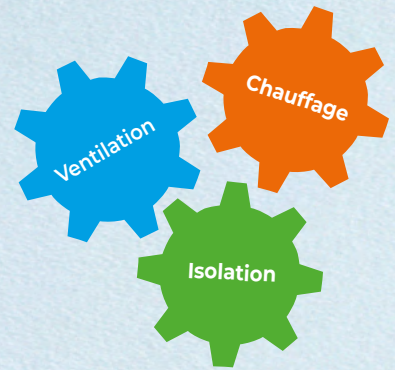
1 // ADOPTER UNE APPROCHE GLOBALE

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 ou réaliser une isolation thermique par l'extérieur 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 (typologie du bâti, exposition, matériaux de construction, hygrométrie, intérêt architectural, fonctionnement de la copropriété, travaux réalisés dans le passé, travaux qui étaient envisagés, etc.), ainsi que leurs interactions et interdépendances évitent les surinvestissements liés aux travaux exécutés au coup par coup et est davantage soutenue par les dispositifs et subventions publics.

La réponse se trouve alors dans la définition d'un projet de travaux global et cohérent, éventuellement étalé sur plusieurs années (plan pluriannuel de travaux).



2 // S'ENTOURER DES BONS PROFESSIONNELS

La conduite d'un projet de rénovation énergétique et environnementale ambitieux peut difficilement se faire sans les compétences d'un architecte et d'un thermicien pour mener à bien les diagnostics et études nécessaires pour définir un projet global.

Le présent guide vous 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 évidemment être associés au besoin : bureau d'études techniques (en cas de problèmes structurels suspectés ou avérés ou de projet de surélévation), paysagiste (végétalisation de la cour), architecte du patrimoine 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 ce temps de maturation est nécessaire pour permettre à l'ensemble des copropriétaires d'adhérer à toutes les composantes d'un projet.

Le temps consacré aux études et à la participation des copropriétaires en amont est souvent le gage d'une opération réussie : il permet de concevoir un projet adapté à l'immeuble et aux besoins des copropriétaires et minimise ainsi les risques de vote contre.

Toutes les étapes avancées trop rapidement (diagnostic au rabais, vote présenté comme une formalité sans associer suffisamment les habitants au projet, etc.) peuvent retarder un projet de 2 ou 3 ans en copropriété.

4 // ASSOCIER LES COPROPRIÉTAIRES ET LE SYNDIC

En copropriété, une vision participative du projet travaux, le plus tôt possible et à toutes les étapes, présente deux avantages majeurs : elle favorise son adéquation aux besoins de l'immeuble et aux attentes de ses habitants et garantit également l'adhésion des copropriétaires au projet (et donc le vote des travaux et leur bon 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 au mieux les copropriétaires au projet.

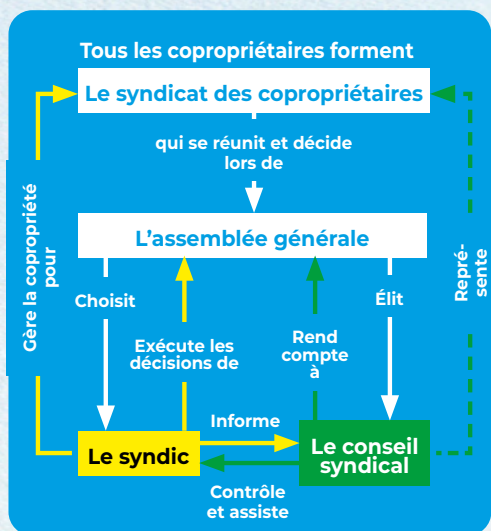
LES ACTEURS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE EN COPROPRIÉTÉ

Pour conduire efficacement 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 instances de gestion :

- **le syndicat des copropriétaires (SDC) :** 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 (AG) pour administrer la copropriété, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et assurer la gestion comptable et financière du syndicat ; il est le représentant légal de la copropriété. Entreprendre des travaux de rénovation énergétique dans la copropriété fait partie intégrante des missions du syndic de copropriété.
- **le conseil syndical (CS) :** élu par l'AG, il a pour mission de contrôler et d'assister le syndic ; il rend compte de son action chaque année en assemblée générale. C'est également lui qui pilote le projet de rénovation énergétique. Tout copropriétaire peut se présenter et le nombre de conseillers syndicaux n'est pas limité.



L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

L'AMO accompagne les organes de gestion de la copropriété à chaque étape du projet pour faciliter son avancement et aider les copropriétaires à prendre des décisions. Pour cela, il appuie le CS et le syndic dans l'animation du projet, il apporte des conseils techniques sur le choix des professionnels et les orientations du projet, anticipe et débloque les freins à la réalisation d'un projet performant, réalise les plans de financements avec toutes les aides mobilisables et monte les dossiers de demande de subventions collectives et individuelles. Cet accompagnement est obligatoire pour mobiliser des subventions publiques comme celles de l'Anah et de la Ville de Paris et doit comprendre les éléments prévus par la délibération de l'Anah du 2 décembre 2020 (accompagnement technique, social et financier). La mission d'AMO proposée gratuitement dans le cadre du dispositif ERP+ vous est présentée de manière détaillée, étape par étape, en bas de page de ce guide.

LE MAÎTRE D'ŒUVRE (MOE)

Le MOE conçoit et assure la bonne mise en œuvre d'un ouvrage (ici, un projet de rénovation d'immeuble) pour le compte du maître d'ouvrage (ici, le SDC). Il en coordonne la bonne réalisation, de sa conception jusqu'à l'achèvement des travaux. Ses missions sont définies dans un contrat passé avec le SDC. Classiquement, le MOE est un architecte DPLG (diplômé par le gouvernement) inscrit à l'Ordre des architectes. Dans certains cas, la mission peut être confiée à un bureau d'études techniques (BET) ou encore à un groupement associant un architecte et un BET. Si elle n'est pas obligatoire pour les travaux ne nécessitant pas de demande de permis de construire, il est préférable de missionner un MOE 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 choisies par le SDC vont exécuter les travaux sous la direction du MOE, pour le compte du maître d'ouvrage. Les entreprises présentant les garanties illustrant leur capacité à réaliser des travaux performants et efficaces en copropriété sont repérables via la mention « Reconnu Garant de l'Environnement ». Le recours à ces professionnels certifiés RGE est obligatoire pour mobiliser la plupart des aides financières (Anah, Ville de Paris, éco-prêt à taux zéro et certificats d'économie d'énergie (CEE)). Pour consulter la liste de ces entreprises, rendez-vous sur l'annuaire des professionnels qualifiés : <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>.

ÉTAPE 1

PRÉPARATION ET DIAGNOSTIC

1.1 MOBILISER SA COPROPRIÉTÉ AUTOUR D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE

ENJEU

Cette première étape vise à sensibiliser les copropriétaires à la rénovation énergétique et environnementale, ainsi qu'à définir les prochaines étapes à réaliser pour avancer dans votre réflexion et mobiliser les copropriétaires autour de celle-ci. Elle prépare la copropriété à la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG), à savoir architectural et énergétique, et à l'entrée dans une démarche de projet de travaux.

DÉROULEMENT

• **Le lancement de la démarche** doit être préalablement discuté en conseil syndical, si besoin réuni en format élargi à des copropriétaires non membres du CS.

Bonne idée !

Pour travailler collectivement sur le projet de rénovation énergétique de l'immeuble, il est recommandé de créer une « **commission rénovation énergétique et environnementale** » comprenant des membres du CS et des copropriétaires intéressés par le sujet. Pour gagner en efficacité, utilisez un espace de travail collaboratif, en ligne, qui vous permettra de partager des ressources et des documents de travail à l'ensemble des membres de la commission.

• **La préparation du projet** : N'importe quel copropriétaire peut préparer sa copropriété à définir un projet de rénovation énergétique et environnementale. Le CS doit toutefois être associé à la démarche en particulier pour demander les documents de la copropriété au syndic. Celui-ci remet tous les éléments nécessaires à la compréhension des besoins de votre copropriété et à l'analyse de sa capacité à financer un projet global : le relevé des dépenses des trois derniers exercices, les trois derniers procès verbaux (PV) d'AG, la liste des copropriétaires, les rapports d'audits réalisés, plans, etc.

C'est la loi

La loi climat et résilience rend obligatoire la réalisation d'un **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif** pour toute copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 ainsi que l'élaboration d'un **projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)** qui doit déterminer les opérations à réaliser au cours des dix prochaines années.

Bon à savoir

Si vous n'avez pas encore réalisé ces études de DPE collectif, **optez pour un Diagnostic Technique Global (DTG)** : il comprend les éléments obligatoires du DPE collectif et va plus loin en prenant en compte l'état des parties communes ainsi que les qualités architecturales et constructives de l'immeuble. Il permet de faire des préconisations globales et cohérentes de travaux aboutissant à un PPPT. Si vous avez déjà réalisé un DPE collectif, complétez-le par une étude architecturale.



À CHAQUE ÉTAPE...

L'Agence Parisienne du Climat (APC) est la porte d'entrée unique du dispositif ERP+. En amont de votre candidature à ERP+, un conseiller de l'APC vous accompagne gratuitement, dès le lancement de la démarche,

dans la structuration de celle-ci et la mobilisation des copropriétaires. Il analyse les documents techniques collectés auprès de votre syndic et vous guide dans les premières étapes à réaliser. Si nécessaire, il vous propose de réaliser un DTG et mobilise l'aide associée de la Ville de Paris "le chèque audit". L'APC met également à votre disposition, en accès libre sur la plateforme coachcopro.com, de nombreuses ressources documentaires ainsi que des outils pour vous aider à chaque étape de votre projet. **Cette étape (1.1) indispensable permet à l'APC de vous orienter vers l'accompagnement et les prochaines étapes adaptés à l'ambition de votre projet ainsi qu'à sa maturité.** Pour prendre contact avec un conseiller éco-rénovation, rendez-vous sur www.ecorenovonsparis.fr et inscrivez-vous sur coachcopro.com.

1.2 RÉALISER LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) DE SON IMMEUBLE

ENJEU

Le DTG (défini par le référentiel proposé par l'ARC et l'APC) permet de connaître l'état du bâtiment et des équipements. Il identifie les besoins de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et les possibilités d'amélioration de sa performance énergétique et environnementale. Sur cette base, il propose des scénarii de travaux hiérarchisés en fonction de leur ambition énergétique, avec une première évaluation du coût des travaux et des gains énergétiques associés. Le référentiel DTG est en libre accès sur le site coachcopro.com.

DÉROULEMENT

• **La définition de la mission** : un cahier des charges précisant la mission doit être réalisé par le syndic, assisté du CS.

Bon à savoir

En choisissant de réaliser un diagnostic conforme au référentiel évoqué ci-dessus, vous pouvez bénéficier d'une **aide forfaitaire de 5 000 €** de la part de la Ville de Paris, dit «chèqe audit». Cette aide doit être demandée impérativement avant le démarrage de la mission.

• **La recherche de prestataires** : avec l'assistance du CS, le syndic est chargé de consulter les professionnels qui réaliseront l'étude. Mieux vaut consulter au moins trois prestataires ou groupements de prestataires et les rencontrer pour leur présenter l'immeuble et les attentes des copropriétaires. Il est également nécessaire de leur demander leurs références et qualifications en matière de rénovation énergétique, sur des immeubles similaires au vôtre et de vérifier qu'ils ont des expériences en réhabilitation de sites occupés.

Qui consulter ?

Pour réaliser le diagnostic, il est recommandé de missionner un MOE réunissant les **compétences d'architecte et de thermicien**. Cette double compétence garantit une prise en compte intégrée des approches architecturale et énergétique. Ce groupement pourra être complété des compétences d'ingénierie financière, pour réaliser une première évaluation des aides mobilisables, ainsi que de compétences techniques complémentaires selon les particularités ou souhaits exprimés de la copropriété

(paysagiste, bureau d'études structure, ...).

Une liste de prestataires affiliés au dispositif CoachCopro en capacité de réaliser un DTG, ainsi qu'une trame de tableau de comparaison des devis des prestataires de DTG sont en libre accès sur le site coachcopro.com. Ce tableau permet de vous assurer que la prestation est conforme au référentiel.

• **Le vote en Assemblée Générale (AG)** : la décision de réalisation du diagnostic tout comme le choix du prestataire doivent être votés en AG à la majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance). Les contrats de MOE mis en concurrence seront pour cela annexés à la convocation de l'AG. A noter que la réalisation du diagnostic peut être validée par le conseil syndical si son montant est inférieur à celui des dépenses pouvant être engagées par le syndic sans vote en AG.

• **La réalisation du diagnostic** : le CS et le syndic doivent concourir au bon déroulement du diagnostic en facilitant l'accès de l'architecte et du thermicien aux différentes parties communes et aux logements. Ils suivent la réalisation de la mission et valident les rendus intermédiaires et finaux.

• **La restitution du diagnostic** : une synthèse de l'étude et ses résultats devront être restitués par les prestataires à la première AG des copropriétaires qui suit la réalisation ou la révision du diagnostic (en application de L.731-2 I du CCH).

En copropriété il est important de prévoir une **restitution du diagnostic par le prestataire** vers le syndic et le CS puis à l'ensemble des copropriétaires. Dans le cahier des charges (ou dans l'analyse des offres réceptionnées), il est conseillé de porter un point de vigilance sur la **pédagogie attendue** : dans la rédaction du rapport ou par la fourniture d'une synthèse à l'attention des copropriétaires et dans le niveau de discours qui sera tenu en AG devant les copropriétaires. Ainsi, il est souvent apprécié de pouvoir compter sur une présentation en AG au cours de laquelle les préconisations s'appuient sur des constats illustrés par photos par exemple.

Mobiliser



À CHAQUE ÉTAPE...

Si votre copropriété souhaite lancer un DTG, un conseiller éco-rénovation de l'APC peut vous aider à :

• Définir le cahier des charges et l'adapter aux besoins et souhaits de la copropriété ;

• Sélectionner les prestataires compétents en fonction des caractéristiques de l'immeuble ;

• Mobiliser le chèque audit de la Ville de Paris, sur la base d'un devis complet et recevable ;

• Vous appuyer sur le diagnostic et ses conclusions.

ÉTAPE 2

CONCEPTION DU PROJET

2.1 CHOISIR UN SCÉNARIO DE RÉNOVATION ET UN MAÎTRE D'ŒUVRE POUR LE CONCEVOIR

ENJEU

Cette étape consiste à tirer parti des résultats du diagnostic (DTG le cas échéant) pour définir les contours du projet de travaux dont la conception devra être confiée à un maître d'œuvre (MOE).

DÉROULEMENT

• **Le choix du scénario de rénovation** : le syndic et le CS travaillent ensemble pour valider ou invalider les scénarii proposés dans le diagnostic en fonction de la situation de la copropriété et du profil des copropriétaires. Celui-ci devra prendre en compte les réactions des copropriétaires devant les préconisations du diagnostic et les éventuelles aides financières mobilisables. Réaliser le scénario choisi en une seule tranche permettra de garantir la performance énergétique après travaux et d'optimiser les aides financières mobilisables. Si cela n'est pas envisageable, il est possible de phaser le programme de travaux (en deux tranches maximum) selon un plan pluriannuel pour étaler la dépense dans le temps. Ce phasage devra être défini par la suite en phase de conception, conjointement par le MOE, le CS et le syndic pour intégrer contraintes techniques et financières et garantir un ordre cohérent d'interventions. Le scénario choisi constitue le périmètre de la mission.

• **La recherche du MOE** : une fois le scénario de travaux choisi, le syndic et le CS doivent rechercher un MOE pour la conception du projet. Vous pouvez choisir de missionner l'équipe de prestataires qui a réalisé votre diagnostic ou lancer une consultation. Une liste de prestataires affiliés au dispositif CoachCopro, en capacité de réaliser la mission, est à votre disposition en ligne sur l'annuaire CoachCopro. Dans tous les cas, le syndic doit établir précisément le cahier des charges de la mission, lancer la consultation ainsi que l'analyse des offres, avec l'assistance du CS.

Comme pour le diagnostic, nous vous recommandons de nommer une équipe pluridisciplinaire, composée à minima d'un architecte, d'un ingénieur thermicien et des professionnels spécialisés en fonction des spécificités de votre projet.

Qui consulter ?

Pour garantir la recevabilité de votre mission de MOE au chèque de 10 000 € de la Métropole du Grand Paris, utilisez le cahier des charges mis à disposition sur le site coachcopro.com. Cette aide doit être demandée impérativement avant le démarrage de la mission.

Bon à savoir

• **Le vote en AG** : la mission de MOE doit faire l'objet d'un vote en AG (choix du scénario et du prestataire). Elle peut être votée globalement, c'est-à-dire en intégrant les 3 phases de la mission du MOE (l'avant-projet sommaire (APS) ainsi que l'avant-projet définitif (APD) et la consultation des entreprises, décrits dans l'étape suivante), ou par phase.

Si la consultation des entreprises est généralement lancée par le syndic, il est préférable de la confier à un MOE, si possible au MOE 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.

Qui consulter ?

Bon à savoir

Si vous hésitez entre deux, choisissez le scénario de travaux le plus ambitieux.

En cours de mission de MOE, il est en effet plus facile de retirer que d'ajouter des options du programme de travaux. Choisir un scénario de travaux permettant d'atteindre un gain supérieur ou égal à 35% vous permet de mobiliser le chèque MOE de la Métropole du Grand Paris. En cas de vote, vous pourrez également mobiliser l'aide aux travaux MPR Copro de l'Anah.



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 ;
- Définir le cahier des charges de maîtrise d'œuvre, à rechercher les prestataires compétents pour votre projet ;
- Définir le planning de conception de votre projet ;
- Mobiliser le chèque MOE de la Métropole du Grand Paris ;
- Évaluer l'éligibilité de la copropriété aux aides collectives et identifier les propriétaires occupants modestes éligibles aux aides individuelles (il réalise l'enquête d'éligibilité).

2.2 CONCEVOIR SON PROJET DE TRAVAUX

ENJEU

Cette étape consiste à définir de manière détaillée un programme de travaux adapté à l'immeuble, et à son environnement et à solliciter les autorisations administratives pour le réaliser. Elle nécessite la participation active des instances de gestion de la copropriété afin de garantir l'adaptation du projet aux besoins et à la capacité financière des copropriétaires.

DÉROULEMENT

• **L'organisation d'une réunion de lancement de la mission** permet aux acteurs d'échanger sur leurs attentes et actions réciproques et, très important, de définir un calendrier partagé des échéances de la mission, notamment en terme de rendus.

• **La rédaction de l'Avant-Projet Sommaire (APS)** : sur la base du scénario retenu, le MOE rédige une première esquisse du projet avec des indications de matériaux (ex : caractéristiques thermiques et épaisseur souhaitées de l'isolant) et une nouvelle estimation du coût des travaux et du gain énergétique associé. Le CS donne son avis sur cette première phase d'étude et son accord pour poursuivre la mission.

Mobiliser

Il est recommandé de demander au MOE de **présenter l'APS** en réunion de copropriétaires ou en AG avant de passer à l'étape suivante.

• **La rédaction de l'Avant-Projet Définitif (APD)** : ce livrable rédigé par le MOE présente la version finale du descriptif du projet : les solutions techniques retenues, le choix des matériaux mis en œuvre, la description complète des travaux (durée, séquençage...), l'aspect général de la réalisation, les notices techniques et enfin une estimation précise du coût prévisionnel des travaux. Le syndicat des copropriétaires valide le programme de travaux et le lancement de la consultation des entreprises par un vote en AG (ordinaire ou extraordinaire) ou par une délégation accordée au CS.



À CHAQUE ÉTAPE...

Le conseiller éco-rénovation vous aide à :

- Estimer les aides financières et subventions qui peuvent être mobilisées par le SDC (aides collectives) ou chaque copropriétaire (aide individuelle) et les intégrer à la programmation de travaux ;
- Estimer le reste-à-charge après avoir déduit du montant des travaux, les ressources propres à la copropriété (fonds travaux, ressources résultant de la vente ou de la location d'une partie commune...) les aides et subventions (préalablement calculées) ;
- Obtenir les autorisations administratives, que cela concerne une demande d'empiètement sur la parcelle voisine (modèle de convention, sollicitation des directions de la Ville de Paris et des mairies d'arrondissement si nécessaire) ou une modification de l'aspect extérieur de l'immeuble (conseils au MOE, échanges/réunions avec la DU si nécessaire).

Bonne idée !

Même en cas de délégation au CS, si le calendrier de la copropriété le permet, **la mission de consultation 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.

• **L'obtention des autorisations administratives, d'urbanisme** : certains travaux de rénovation énergétique 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. Les modifications de l'aspect extérieur d'un bâtiment doivent faire l'objet d'un avis de la Direction de l'Urbanisme (DU) et des Architectes des Bâtiments de France (ABF) lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre d'un site classé ou inscrit aux Monuments Historiques, ce qui est très souvent le cas à Paris. C'est au MOE de demander ces autorisations en déposant un dossier de déclaration préalable (DP) aux travaux (en cas de ravalement, changement de fenêtres, végétalisation, etc..) ou de demande de permis de construire (PC) (en cas de travaux augmentant de plus de 40m² 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) auprès de la DU. L'installation d'un échafaudage côté rue doit également faire l'objet d'une demande d'autorisation d'occupation du domaine public auprès de la DU.

Bon à savoir

Il est recommandé au MOE de prendre contact avec les services instructeurs de la Direction de l'Urbanisme en amont du dépôt du dossier de DP ou de PC. Et de **déposer sa demande dès l'APD**. S'agissant des DP, des recommandations à l'attention des MOE sont disponibles auprès de l'APC. Suggérez à votre MOE de les suivre afin de limiter les risques de refus.

• **L'obtention des autorisations administratives, en cas d'empiètement** : le CS et le syndicat doivent quant à eux anticiper, le plus en amont possible, un éventuel empiètement sur une parcelle voisine en prenant contact avec le propriétaire concerné pour demander une autorisation d'empiètement, conformément au décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment.

CONCEVOIR UN PROJET DE TRAVAUX ÉLIGIBLE À L'AIDE ERP+ DE LA VILLE DE PARIS

Pour bénéficier de l'aide collective de la Ville de Paris, des critères techniques et sociaux doivent être respectés :

- **Un gain énergétique supérieur à 15%**

La plupart des aides financières dédiées aux travaux de rénovation énergétique dépendent du gain énergétique du projet travaux, aussi bien souvent, plus il est ambitieux, plus les aides sont importantes. L'aide collective aux travaux de la Ville de Paris, dite « aide performancielle » est **une aide progressive en fonction du niveau de performance du projet**, qui peut être complétée par des primes environnementales. Elle est mobilisable, sous réserve d'éligibilité, à partir d'un gain énergétique projeté de 15%.

- **Une enquête obligatoire**

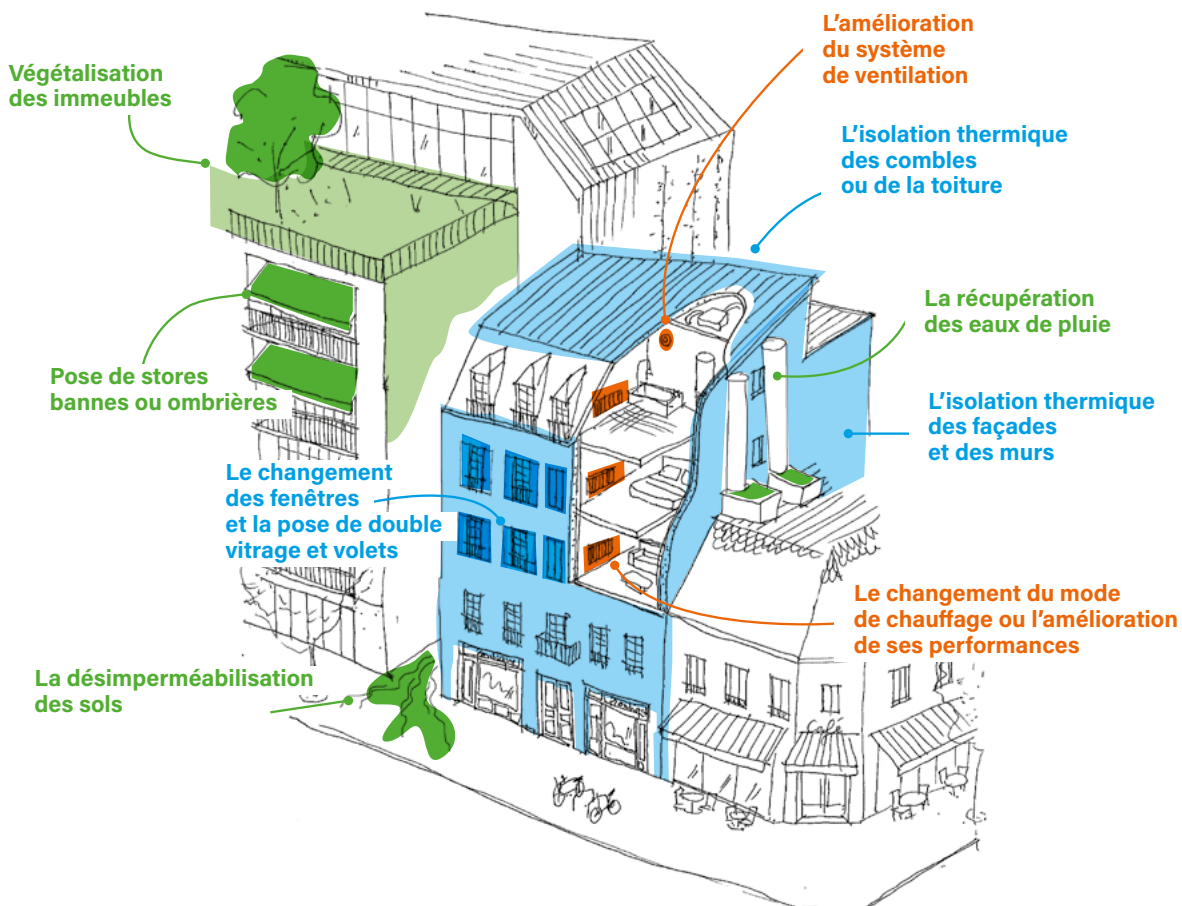
Pour bénéficier des aides collectives et individuelles de l'Anah (« MaPrimeRénov Copropriété ») et de la Ville de Paris, une enquête doit être réalisée par une AMO. Elle s'adresse à l'ensemble des propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants ainsi qu'aux locataires. Leurs réponses permettent de déterminer l'éligibilité de la copropriété et des copropriétaires à ces aides. Le CS doit mobiliser les copropriétaires et locataires pour y répondre.

Mobiliser

Informez les copropriétaires du **lancement de l'enquête** (objectif, délai, modalités pour y répondre) avant son lancement. Cela permettra de prendre le temps de répondre aux questions des copropriétaires et locataires sur cette enquête. Cela peut faire l'objet d'un point d'information en AG de vote de la mission de MOE. Des affiches permettront d'informer l'ensemble des occupants.

QUELLES INTERVENTIONS SUBVENTIONNABLES PAR LA VILLE DE PARIS ?

Cette liste n'est pas exhaustive. Le scénario de travaux finalement retenu découlera du diagnostic global de votre immeuble permettant d'identifier les postes d'intervention pertinents.



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

ENJEU

La préparation de la phase travaux nécessite de mobiliser des entreprises expérimentées qui maîtrisent les techniques prescrites par le MOE, ainsi que les procédés de mise en œuvre des matériaux. Rappelons par exemple qu'en matière d'isolation, la qualité de la pose compte pour une bonne part dans les résultats effectifs de performance de l'isolation. Cette étape consiste à définir le cahier des charges de consultation des entreprises ; lancer l'appel d'offres aux entreprises et procéder à une analyse comparative des offres.

DÉROULEMENT

- **Le Cahier des Charges de la consultation**, appelé DCE (Dossier de consultation des entreprises), est rédigé par le MOE sur la base de l'APD. Il 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. Le MOE soumet le DCE au CS avant le lancement de l'appel d'offres aux entreprises.

Attention :

À ce stade, s'il est prévu de mobiliser des aides financières, il convient de vérifier la **conformité des prescriptions** faites aux entreprises dans le DCE avec la réglementation technique des organismes financeurs (résistance thermique des matériaux isolants, caractéristiques des équipements, etc.).

- **L'appel d'offres aux entreprises** est publié par le MOE, qui fixe un délai pour la remise des offres. L'objectif est de recueillir au moins trois offres d'entreprises RGE pour chaque lot. Il sollicite parallèlement les entreprises qualifiées de sa connaissance pour leur indiquer l'existence de l'appel d'offres.

RGE RECONNU GARANT ENVIRONNEMENT

Il est recommandé de ne pas interférer avec le travail du

Bon à savoir

MOE et de ne pas solliciter d'entreprises en direct. Le CS peut cependant suggérer à son MOE de consulter la liste de prestataires affiliés au dispositif CoachCopro, disponible en ligne sur [l'annuaire CoachCopro](#).

- **L'analyse des offres** : le MOE propose une analyse comparée des offres dans un rapport d'analyses des offres (RAO) et aide le CS à choisir les devis les mieux-disant. Le syndicat est responsable de la diffusion des résultats de l'appel d'offres à l'ensemble des copropriétaires. Ils devront être présentés et discutés au cours d'une réunion de restitution-échange associant le CS et les copropriétaires intéressés, ainsi que le MOE et les entreprises pressenties.



À CHAQUE ÉTAPE...

Le conseiller éco-rénovation :

- Vérifie que les exigences des organismes financeurs sont bien intégrées au DCE ;
- Sollicite les avis préalables à l'octroi des aides financières et vous informe de l'avancement des demandes.

ÉTAPE 3

VOTE ET RÉALISATION DES TRAVAUX

3.1 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 SDC 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 est un préalable nécessaire au vote des travaux.

DÉROULEMENT

• La préparation de l'Assemblée Générale (AG) :

Le vote doit être préparé soigneusement en amont de l'AG :

- le MOE présente au CS le projet final, les devis et l'analyse des offres ;
- Le syndic clarifie les solutions de financement des restes à charge et de préfinancement des subventions à proposer en AG (prêts collectifs à adhésion individuelle...), calcule les quotes-parts des copropriétaires et définit le calendrier des appels de fonds travaux ;
- le syndic et le CS élaborent conjointement l'ordre du jour de l'AG (résolutions spécifiques pour faire des demandes de subventions, de prêts, etc.) ;
- le syndic rédige et envoie la convocation à l'AG. Il vérifie les règles de vote et les clés de charges à appliquer.

Mobiliser

Le CS et le syndic, en lien avec l'AMO le cas échéant, pourront diffuser une **note d'explication du projet**, avec notamment le plan de financement et le calendrier d'appel de fonds qui sera soumis au vote.

Si le calendrier le permet, il est recommandé au CS d'organiser avant l'AG une **réunion d'information**, en présence du syndic, du MOE et de l'AMO le cas échéant, pour répondre aux interrogations des copropriétaires afin de faciliter la prise de décision le jour de l'AG.

Avec l'aide du syndic, prévoyez des **affichages** pour inciter les copropriétaires à se rendre à l'AG ainsi qu'à la réunion d'information le cas échéant.

• À quel moment mettre les travaux au vote ?

Deux possibilités existent :

- **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 CS avant l'envoi de la convocation avec les devis et l'analyse des offres, au plus tard 21 jours francs avant la date de l'AG. En fonction de la date d'AG annuelle, une AG exceptionnelle (AGE), dédiée aux travaux, peut être organisée ;

• Ou faire voter un budget de travaux

sur la base de l'APS avant même que la consultation d'entreprises soit achevée ou bien après celle-ci si pour certains postes les devis obtenus sont peu nombreux ou non pertinents. Un mandat est donné au CS (vote spécifique en AG à inscrire à l'ordre du jour) pour choisir les devis définitifs dans la limite du budget voté par l'AG.

La stratégie doit être définie par le CS, en concertation avec le syndic et le MOE.

Voter sur budget permet de ne pas avoir à convoquer d'AGE 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. Si un fonds travaux a été constitué, il permet, avant même la validation du calendrier des appels de fonds, de financer en partie ou en totalité des travaux votés. 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. C'est pourquoi **il est plutôt recommandé de voter les travaux sur devis.**

Bon à savoir

• La décision de travaux en AG d'amélioration énergétique des parties communes

relève d'un vote en AG à la majorité absolue selon l'art. 25 f de la loi du 10 juillet 1965*. La décision sur les travaux privatifs d'intérêt collectif (TPIC), comme le remplacement des fenêtres des logements ou la pose de robinets thermostatiques relève également de la majorité absolue selon l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965. Depuis le 1^{er} juin 2020, tous les TPIC décidés en AG peuvent s'imposer à un copropriétaire.

Les travaux énergétiques privatifs

qui sont votés en AG en TPIC peuvent être subventionnés par les aides publiques collectives. Cette stratégie vous permettra également de réaliser des commandes groupées généralement avantageuses financièrement.

Bon à savoir

* Soit la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble avec passerelle vers la majorité 2/3 (à condition que le projet de résolution ait recueilli à l'occasion du premier vote au moins 1/3 des voix composant le syndicat des copropriétaires en faveur du projet).



À CHAQUE ÉTAPE...

En amont du vote des travaux, le conseiller éco-rénovation :

- Vérifie la conformité des devis mis au vote aux exigences des organismes financeurs ;
- Confirme les montants prévisionnels de subventions qui pourront être octroyées à la copropriété et à chaque copropriétaire par la diffusion de plans de financements individuels personnalisés ;
- Accompagne votre syndic dans la rédaction des résolutions à mettre à l'ordre du jour de l'AG et la complétude de la convocation d'AG ;
- Vous aide à communiquer sur le projet auprès des copropriétaires, en participant notamment à la réunion préparatoire à l'AG pour appuyer le projet et présenter les aides qui vont pouvoir être mobilisées à l'échelle de la copropriété et des propriétaires.

3.2 MOBILISER LES AIDES FINANCIÈRES ET LEVER LES FONDS DES TRAVAUX

ENJEU

Comme vu lors des étapes précédentes, le financement du projet intégrant les aides financières mobilisables doit être abordé dès l'issue du diagnostic pour garantir la prise en compte des contraintes financières dans le projet. Il doit également être clarifié autant que possible avant la mise au vote des travaux. Une fois les travaux votés et les devis définitifs choisis, et impérativement avant la signature des ordres de service, vient le moment du **montage des dossiers de demande d'aides** et de la **collecte de la totalité des fonds** auprès des copropriétaires. Les aides financières mobilisables sont de divers types et font intervenir différents organismes financeurs. Leur montage relève d'une ingénierie spécifique qui doit être intégrée dans le planning du projet.

Attention !

Les subventions sont toujours versées après la réalisation des travaux et ne couvrent pas la totalité du coût des travaux, or le syndic doit lever la totalité des fonds pour signer les ordres de service qui autorisent le démarrage des travaux.

Si un **fonds travaux** a été constitué, il permet de financer en partie ou en totalité des travaux votés et de limiter les délais liés au recouvrement des quotes-parts auprès des copropriétaires. Un **prêt bancaire collectif ou individuel** pourra être mobilisé par chaque copropriétaire pour financer tout ou partie du reste-à-charge (fonds travaux, aides et subventions collectives déduits du montant des travaux) avant le démarrage des travaux.

Les subventions publiques collectives pourront être avancées par un prêt collectif dédié, dit « **préfinancement** ».

Si les appels de fonds sont conséquents, et que les outils de financements (prêts, etc.) ne couvrent pas tous les restes-à-charge des copropriétaires, il sera souvent nécessaire de faire voter un **calendrier d'appels de fonds échelonné, parfois sur plusieurs mois**. Si le projet n'est pas phasé, le syndic attendra d'avoir une part significative des sommes recouvrées pour sécuriser le financement du projet avant de lancer le moindre ordre de service.

En copropriété, il existe des **prêts collectifs à adhésion individuelle**, sans conditions de ressources ni de santé (Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), prêts à taux fixe, préfinancement des subventions). Les copropriétaires peuvent toutefois envisager de souscrire à un prêt individuel pour financer leur quote-part de travaux, dans le cas où le SDC n'aurait pas recours à un prêt collectif auprès d'un organisme bancaire.

Bon à savoir

La constitution des dossiers de demande de prêts collectifs peut être confiée au syndic (ce dernier n'intervient pas dans la mobilisation de prêts individuels). Les demandes de subventions publiques sont elles constituées et déposées aux financeurs par l'AMO pour le compte de la copropriété. Les aides indirectes comme l'exonération de taxe foncière sont sollicitées directement par les copropriétaires.

| Type d'aide | Organismes financeurs et aide | Travaux en parties communes / TPIC et bénéficiaires concernés | Principales conditions | Mode de sollicitation |
|------------------------------|---|--|--|--|
| Les aides collectives | Ville de Paris : Aide performancielle | Travaux permettant un gain énergétique minimum de 15%, hors équipements de production de chauffage, de refroidissement et d'Eau Chaude Sanitaire. <i>Syndicat des copropriétaires d'immeuble bénéficiant du programme Éco-rénovons Paris+</i> | 10 à 30% du montant HT des travaux subventionnables selon la performance du projet, sur des plafonds de travaux par lot compris entre 5 000€ et 25 000€ HT. Primes complémentaires pour l'intégration de postes environnementaux non énergétiques (végétalisation, gestion des déchets, EnR, BBC, matériaux biosourcés et îlot de fraîcheur). | À solliciter avant le démarrage des travaux, sur devis Paiement sur présentation des factures |
| | Ville de Paris : Mobilités propres | Installation d'un abri vélo sécurisé ou de points de recharges pour véhicule électrique. <i>Syndicat des copropriétaires</i> | 50 % du coût TTC de l'installation dans la limite de 2 000 € pour l'abri vélos et 4 000€ pour les points de recharges. | |
| | ANAH : Maprime-Renov' Copropriétés (MPR Copro) | Travaux permettant un gain énergétique minimum de 35%. <i>Syndicat des copropriétaires</i> | 25 % du montant HT des travaux subventionnables sur des plafonds de travaux par lot de 25 000 € HT Primes complémentaires en cas de copropriété fragile, sortie de précarité thermique et atteinte du niveau basse consommation | |
| | Fournisseurs d'énergie : Les Certificats d'Economies d'Energies | Travaux d'amélioration énergétique garantissant une économie minimale. <i>Syndicat des copropriétaires</i> | 1 à 10 % du montant des travaux énergétiques. Prime proportionnelle aux kwh cumac économisés. Montants variables dans le temps et selon l'organisme sollicité. | |



À CHAQUE ÉTAPE...

Le conseiller éco-rénovation apporte son assistance pour mobiliser le maximum d'aides pour les travaux concourant à l'amélioration de l'habitat privé et à la rénovation énergétique et environnementale : évaluation de la recevabilité collective

et individuelle des copropriétaires aux aides publiques ; analyse technique (respect de la réglementation des organismes financeurs) ; montage administratif des dossiers jusqu'à la demande de paiement des aides (acomptes et soldes). Avant le vote des travaux, il réalise le plan de financement prévisionnel puis définitif de la copropriété et communique à chaque copropriétaire son plan de financement individuel projeté selon sa quote-part (selon clef de répartition de chaque poste de travaux) et son niveau d'éligibilité aux aides.

| Type d'aide | Organismes financeurs et aide | Travaux en parties communes / TPIC et bénéficiaires concernés | Principales conditions | Mode de sollicitation |
|---|---|--|---|--|
| Les aides individuelles | ANAH : Maprime-Renov' copropriétés primes individuelles | Travaux permettant un gain énergétique minimum de 35% <i>Propriétaire occupant (PO) éligible aux plafonds de ressources ANAH</i> | Prime de 1 500 € pour les PO Modestes Prime de 3 000 € pour les PO Très Modestes | À solliciter avant le démarrage des travaux, sur devis Paiement sur présentation des factures |
| | Ville de Paris : Aides individuelles | Travaux permettant un gain énergétique minimum de 35% <i>Propriétaire occupant bénéficiaire de la prime individuelle MPR Copropriétés</i> | | |
| | Centre d'action sociale de la Ville de Paris, CNAV, CAF Aides sociales | Tous travaux d'amélioration <i>Propriétaire occupant</i> | Aide variable selon les organismes, la situation et le revenu des ménages | |
| | Ville de Paris / État : Exonération de la taxe foncière | Travaux de rénovation énergétique du logement ou des parties communes permettant d'atteindre un montant de dépense, pour un logement, d'au moins 10 000€ TTC hors main d'œuvre sur l'année précédant la date d'application de l'exonération (15 000€ TTC sur les 3 dernières années) <i>Propriétaire assujettie à la TF</i> | Exonération à 100 % durant 3 ans qui suit la date d'achèvement des travaux de rénovation énergétique | Demande à adresser par le propriétaire via son espace particulier (ou professionnel) sur le site impots.gouv.fr dans la messagerie sécurisée, sur la base des factures acquittées. |
| L'éco-prêt à taux zéro «copropriété» | Banques (prêt bonifié par l'Etat) | Travaux d'amélioration énergétique (au moins une action parmi une liste prédéfinie ou travaux permettant d'atteindre une performance globale) votés en AG sur les parties communes ou les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives Sans conditions de ressources | Entre 7 000€ et 50 000€ par logement, selon l'ampleur des travaux décidés. Sans intérêt de 3 à 20 ans. Ne préfinance pas les subventions. | À solliciter auprès des banques Conventionnées par l'Etat |

Cette liste est non exhaustive et présente les principales aides mobilisables par les copropriétés accompagnées par le dispositif ERP+. En date de novembre 2023. Susceptible de modifications.

3.3 METTRE EN ŒUVRE LES TRAVAUX ET DEMANDER LE PAIEMENT DES AIDES ACCORDÉES

ENJEU

Le planning des travaux doit être défini en amont du démarrage des travaux et respecté pour éviter les surcoûts. La bonne mise en œuvre des techniques et matériaux garantit la réalisation de travaux de qualité. De même, les subventions sont souvent accordées pour une certaine durée qu'il faut prendre en compte.

DÉROULEMENT

- **La signature des ordres de service** par le MOE et le syndic intervient une fois la totalité des fonds collectés par le syndic et les dossiers de demande de subventions publiques déposés par l'AMO. Elle ne pourra par ailleurs pas intervenir avant le délai de carence de deux mois suite à la diffusion du PV d'AG (pendant lequel tout copropriétaire peut contester une décision d'AG (selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

- **Le planning travaux** : est réalisé par le MOE. Il décrit l'ordre d'intervention des entreprises et doit intégrer les contraintes financières de la copropriété pour garantir le paiement par celle-ci des acomptes demandés par les entreprises. Le planning doit en ce sens être visé par le syndic et le CS. En effet, un arrêt de chantier pour cause de trésorerie manquante peut entraîner des surcoûts importants.

- **Le suivi du chantier** : le MOE supervise l'intervention des entreprises, vérifie la qualité des prestations, vise les factures fournies par les entreprises. Il organise des réunions de suivi de chantier régulières (hebdomadaires pour les gros chantiers) avec les entreprises. Il est souhaitable qu'un représentant du CS y participe régulièrement ainsi qu'un collaborateur du syndic ; elles doivent faire l'objet d'un compte-rendu écrit de la part du MOE, diffusé aux entreprises, au syndic, au CS et à l'AMO. Le syndic paie les entreprises et gère la trésorerie de la copropriété.

Attention !

Le CS 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 CS 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 (les inciter à contacter le syndic, faire le lien avec l'AMO éventuellement, etc.).

Informez les copropriétaires et occupants de **l'avancée du chantier** et de ses éventuels retards en utilisant l'outil qui vous semble le plus approprié (affiche, mail, newsletter).

Mobiliser

- **La réception de chantier** : c'est le syndic, accompagné du CS qui valide, en fin de chantier, et avec l'appui et sur les conseils du MOE, la réalisation complète et conforme des prestations prévues dans les marchés de travaux. Le syndic organise et réceptionne le chantier. Des réserves peuvent être émises dans le procès-verbal de réception, qui seront levées une fois les corrections effectuées par les entreprises dans un délai à fixer.

- **Les demandes de paiement des aides financières accordées** : dès lors que des subventions ont été engagées par les organismes financeurs, 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, à Paris, chaque propriétaire peut se renseigner sur son éligibilité à l'exonération de taxe foncière et la solliciter au moment de sa déclaration d'impôts. Votée par la Ville de Paris en 2023, elle est applicable à partir de 2024 sur des travaux achevés l'année précédant l'application de l'exonération. Pour réaliser cette étape, le MOE réunit les 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 de demande de paiement.

Bonne idée !

Profitez de la fête des voisins pour **célébrer l'achèvement des travaux !** ou d'un autre événement convivial avec les acteurs du projet.



À CHAQUE ÉTAPE...

Dans le cadre d'Eco-rénovons Paris+, le conseiller éco-

renovation peut vous accompagner pour :

- Suivre le bon déroulement des travaux, sur les plans technique et financier.
- Conseiller les instances de gestion sur la mobilisation de prêts – collectifs et individuels - et en cas de difficultés de recouvrement auprès des copropriétaires les orienter vers des aides spécifiques (accompagnement social, etc.).
- Mobiliser auprès des organismes financeurs, des acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux, lorsque des subventions ont été notifiées.
- Constituer des demandes de paiement/soldes des aides financières.

3.4 MESURER LES CONSOMMATIONS RÉELLES APRÈS TRAVAUX

PRINCIPE ET ENJEU

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. Réguler la température des logements, suivre ses consommations d'énergies et entretenir les nouveaux équipements permettent d'éviter un effet rebond.

Bonne
idée !

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. À travers ces échanges, 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 proposant aux copropriétaires et aux habitants d'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

➤ VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ? Pour profiter de ce dispositif, rien de plus simple !



Le plus rapide :
Inscrivez-vous sur la plateforme **CoachCopro** via **ecorenovonsparis.fr**
Une fois inscrit, vous serez recontacté par le conseiller référent de votre arrondissement.



Vous pouvez également prendre RDV au **01 58 51 90 20**



AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT
3 rue François Truffaut, Pavillon du Lac, Parc de Bercy
75012 PARIS

➤ VOUS ÊTES UN PROFESSIONNEL DU BÂTIMENT ? Vous pouvez aussi participer à la démarche Éco-rénovons Paris+ en vous affiliant à CoachCopro.

Contact : pro.coachcopro@apc-paris.com

➤ VOUS ÊTES LOCATAIRE ? Faites connaître Éco-rénovons Paris+ à votre propriétaire, au syndic ou encore aux membres du conseil syndical de votre immeuble.



ecorenovonsparis.fr



Ne pas jeter sur la voie publique.