



**COMMENT MOBILISER
VOTRE COPROPRIÉTÉ**

SOMMAIRE

Votre copropriété est engagée dans un projet de rénovation énergétique et environnementale. Au fil de son avancement, les questions seront nombreuses, et les temps d'échanges entre copropriétaires précieux, pour informer, débattre et mobiliser. Car pour s'enrichir des idées de chacun et aboutir à un programme de travaux adapté aux besoins de tous, le projet nécessite l'adhésion du plus grand nombre.

L'objectif de cette boîte à idées ? Vous aider vous, les porteurs de projets, à trouver le bon moment, le bon sujet, et les bons outils pour communiquer avec les autres copropriétaires sur le projet.

DES CLÉS POUR COMMUNIQUER

Ces fiches non modifiables vous offrent des repères méthodologiques et des premiers arguments pour répondre aux questions les plus fréquemment posées par les copropriétaires.

- A1 Comment communiquer au sein de ma copropriété ?**
- A2 Comment communiquer auprès des propriétaires bailleurs ?**
- A3 Comment répondre aux questions des copropriétaires ?**

DES OUTILS POUR TRANSMETTRE

Ces fiches vous permettent de créer vos propres outils de communication. Elles sont personnalisables par vos soins directement dans ce document word (sur les zones grisées) et imprimables pour être affichées dans les parties communes ou consultables dans la loge du gardien, le cas échéant.

B1 Notre projet de rénovation en bref

Pour rédiger une synthèse communicante du projet de rénovation en cours dans votre copropriété, faites figurer les principales caractéristiques de votre immeuble, du programme de travaux, les chiffres clés et les prochains rendez-vous. N'hésitez pas à régulièrement mettre à jour ce document.

B2 Le planning de notre projet de rénovation

Sous forme de frise chronologique, présentez ici les différentes étapes du projet de la copropriété, les prochaines échéances et actions à mener, le calendrier des assemblées générales, etc. Elle est accompagnée d'une fiche explicitant les différentes étapes du projet et pouvant être affichée à ses côtés. N'hésitez pas à régulièrement mettre à jour ce document.

B3 Le conseil syndical répond à vos questions

Inscrivez les questions les plus fréquemment posées par les copropriétaires dans les bulles, et, à côté, la réponse du conseil syndical. Pour la rédaction, inspirez-vous de la fiche A3 « Comment répondre aux questions des copropriétaires ? ».

DES VISUELS POUR ILLUSTRER

Affichées dans les parties communes, conservées dans un classeur consultable à la loge, diffusées par mail ou dans les boîtes aux lettres, ces fiches sont des outils de communication ponctuels qui vous serviront à informer les copropriétaires au fur et à mesure de l'avancée du projet.

C1 Un flyer pour convier mes voisins

C2 Une affiche pour inviter mes voisins à échanger

Flyer et affiche vous permettent de signaler le prochain rendez-vous d'information sur le projet. Thème et date de réunion sont à préciser, à la main, sur le document imprimé. Glissez ensuite le flyer (en format A5 après découpe) dans les boîtes aux lettres ou disposez l'affiche dans les parties communes (hall, loge, ascenseur...).

C3 Une affiche "Avis d'enquête d'éligibilité aux subventions publiques"

Cette affiche vous permet de signaler l'importance de répondre à l'enquête de recevabilité aux subventions. Il est possible d'ajouter un QRcode vers le formulaire de réponse à l'enquête directement sur le document avant de l'imprimer. La date limite de réponse est à préciser sur le document. Disposez l'affiche dans les parties communes (hall, loge, ascenseur..)

C4 Une newsletter pour garder le contact

Ce journal modifiable vous aide à communiquer, par mail et de manière périodique, sur l'avancée du projet. Utilisez les différents encadrés pour organiser votre texte. L'édito peut vous permettre de rappeler succinctement l'orientation prise par la copropriété et d'exprimer un point de vue. Le point travaux est l'occasion de décrire l'avancement du projet et les prochaines étapes. Vous pouvez également interviewer un des intervenants pour compléter l'encadré « le point de vue de l'expert ». N'oubliez pas d'illustrer votre newsletter avec des photos, schémas et illustrations, de mettre en exergue une donnée ou date importante, de communiquer le prochain rendez-vous ou encore de laisser vos coordonnées.

C5 Des pictogrammes pour illustrer

N'hésitez pas à utiliser les logos, schémas, pictogrammes qui vous sont proposés pour égayer et structurer vos documents de communication.

COMMENT COMMUNIQUER AU SEIN DE MA COPROPRIÉTÉ ?

A1

Depuis l'émergence du projet jusqu'à la réception des travaux, un projet de rénovation énergétique demande du temps. Tout l'enjeu consiste à inventer une nouvelle dynamique collective, pour conforter l'adhésion des copropriétaires au projet. Pour cela, un maître mot: régularité ! Car au fil du projet, les occasions seront nombreuses pour informer, débattre et préparer les prises de décisions.

COMMENT COMMUNIQUER TOUT AU LONG DU PROJET :



Rendre compte des réunions de travail et de l'avancement du prestataire d'audit



Préparer le choix du scénario de travaux et le vote de la maîtrise d'œuvre (architecte)



Informers de l'entrée dans le dispositif



Informers les copropriétaires suite à la réunion de lancement



Informers de l'avancement des études de maîtrise d'œuvre et des différents acteurs



Associer les copropriétaires aux rendus de l'étude



Rappeler les dates des appels de fonds suite à l'AG



Informers régulièrement de l'avancée du chantier et de ses éventuels retards



Organiser un événement convivial marquant la fin des travaux



Rappel des bons usages pour contribuer à la diminution des dépenses énergétiques



Mobiliser pour la poursuite du projet et en particulier l'enquête d'éligibilité



Préparer l'AG de vote des travaux



Réaliser des visites de chantier par petits groupes

QUEL QUE SOIT LE SUPPORT PRIVILÉGIÉ, N'OUBLIEZ PAS DE :

- Délivrer des informations claires et synthétiques
- Laisser un contact mail ou téléphone pour plus de renseignements (créer une adresse mail spécifique au projet)
- Rappeler le prochain rendez-vous de la copropriété ou les grandes étapes du projet

Pictogrammes :



COMMENT COMMUNIQUER AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ?

A2

Dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique, il est parfois difficile de mobiliser les propriétaires qui louent leur appartement. Afin de pouvoir les contacter, répondre à leurs préoccupations et les convaincre de s'investir dans la démarche en cours, cette fiche vous propose des outils adaptés.

POURQUOI FAIRE DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE QUAND ON EST UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

- 1 Pour convaincre de futurs locataires grâce à la maîtrise des charges et l'amélioration du confort
- 2 Pour augmenter la valeur patrimoniale de l'immeuble grâce à la « valeur verte »
- 3 Pour respecter la réglementation en vigueur

Le saviez-vous ?

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements dont la consommation énergétique finale est supérieure à 450kWhEF/m² (étiquette G+) ne sont plus louables. Au 1^{er} janvier 2025, les logements avec une étiquette G seront concernés, suivis par les étiquettes F au 1^{er} janvier 2028. Au 1^{er} janvier 2034, tous les logements avec une étiquette inférieure à D seront interdits à la mise en location. Un propriétaire mettant en location un logement ne respectant pas les critères de décence énergétique s'expose à être contraint par le juge, saisi par le locataire, à la réalisation de travaux de rénovation, à une diminution du montant du loyer, ou à une suspension de sa perception, et à la suspension de la durée du bail jusqu'à la réalisation de ces travaux, en application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

DES FINANCEMENTS ET DES AVANTAGES FISCAUX

Les aides collectives mobilisables dans le cadre de ERP+ sont l'aide performancielle de la Ville de Paris, MaPrime Rénov' Copro de l'Anah et les certificats d'économies d'énergies. Attribuées au syndicat des copropriétaires, elles sont reversées à tous les copropriétaires, y compris les bailleurs, en fonction des tantièmes travaux.

Avec Loc'Avantages, les bailleurs peuvent aussi bénéficier d'une réduction fiscale importante sur leurs revenus. En contrepartie, ils doivent signer une convention avec l'Anah qui les engage à proposer leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire.

LOUER SOLIDAIRE ET SANS RISQUE À PARIS

La Ville de Paris recherche des logements privés pour héberger des Parisiens en difficulté. La Ville de Paris garantit le paiement du loyer et des charges, la remise en état de l'appartement en cas de dégradation, propose la gestion locative par un organisme agréé avec possibilité de défiscalisation dans le cadre du conventionnement avec l'Anah.

POUR ALLER PLUS LOIN

Se référer à la loi « Energie Climat » n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 et au décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif à l'introduction du critère de performance énergétique dans la définition du logement décent au 1^{er} janvier 2023.

Consulter la Loi « Climat & Résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021 qui renforce progressivement le niveau de performance énergétique minimal correspondant à un logement décent, selon un calendrier échelonné à partir du 1^{er} janvier 2025.

POUR ALLER PLUS LOIN

1. Sur les conditions d'accès au conventionnement: www.anah.fr
2. Sur la location solidaire: « Louez solidaire et sans risque »

Se lancer dans une réflexion pour l'amélioration énergétique de sa copropriété peut susciter de nombreuses interrogations. Vous trouverez dans cette fiche les réponses aux questions récurrentes que se posent les copropriétaires et des liens vers des documents ressources pour « aller plus loin » sur les thématiques abordées. Pour toute autre question, votre conseiller est là pour vous répondre !

À QUOI S'ENGAGE-T-ON EN INTÉGRANT ÉCO-RENOVONS PARIS+ ?

1 • Audit énergétique, DPE collectif, diagnostic technique global (DTG) : quelles sont les obligations pour ma copropriété ?

Une obligation de réaliser un DPE collectif pour toutes les copropriétés construites avant 2013 L'article 158-I-5° de la loi Climat a modifié l'article L126-31 du code de la construction et de l'habitat (CCH) et rend obligatoire la réalisation d'un DPE collectif pour toute copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Ce diagnostic doit être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

Cette obligation entre en vigueur :

- Le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- Le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots ;

• Le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
La réalisation d'un audit énergétique, auparavant obligatoire pour les copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots, a été supprimée du texte réglementaire (L126-31 du CCH).

Une obligation de réaliser un DTG dans de rares cas

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la réalisation d'un DTG est prévue par l'article L.731-1 du CCH et obligatoire en cas de mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans en application de l'art L.731-4 du CCH et en cas de procédure d'insalubrité en application de l'art L.731-5 du CCH.

Dans tous les cas, optez plutôt pour un DTG, plus complet, qui correspond aux exigences réglementaires et est subventionnable

Contrairement au DPE, un DTG permet de faire des préconisations globales et cohérentes de travaux.
Face aux propositions commerciales variées et aux prestations mal définies dans leur contenu, l'ARC et l'Agence

Parisienne du Climat ont co-construit un référentiel adapté à toutes les tailles de copropriétés, tant en chauffage collectif qu'individuel. Ce référentiel propose d'aller plus loin qu'une simple liste de travaux imposée par le DTG décrit dans la loi ALUR, avec la prise en compte de travaux d'amélioration énergétique en plus des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble. L'objectif est de proposer plusieurs scénarii de plan de rénovation qui font apparaître à la fois les travaux classiques ne générant pas toujours des gains énergétiques et les travaux énergétiques en indiquant leurs surcoûts ainsi que les économies d'énergie attendues. Les aides financières potentielles sont indiquées de manière générale sans chiffrage. Ce référentiel répond aux exigences réglementaires du DPE collectif, du PPPT et du DTG prévu par l'article L.731-1 du CCH (sauf pour la veille sur la réglementation à effectuer par le syndic ou le conseil syndical).
La Ville de Paris propose un chèque audit de 5000€ pour la réalisation d'un DTG qui s'appuie sur ce référentiel.

2 • Est-on obligé de faire des travaux d'isolation lors du ravalement de l'immeuble ?

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) complété de l'arrêté municipal du 27/10/2000 fait obligation aux propriétaires parisiens de tenir constamment leurs immeubles en bon état de propreté. Chaque adresse parisienne est contrôlée une fois tous les trois ans. Si un manque est constaté, une procédure de ravalement demandant la remise en propreté est enclenchée.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la réalisation conjointe de travaux de ravalement de façade (réfection à neuf d'un enduit existant ou ajout/remplacement du parement de façade) et de travaux d'isolation thermique.

L'obligation concerne uniquement les façades en briques industrielles, blocs béton industriels, béton banché, bardages métalliques et les ravalements qui affectent plus de 50% de la façade. Les travaux de réfection de toiture ou l'installation d'une sur-toiture sont également concernés. Elle ne s'applique pas en cas de contrainte :

- **technique** si les travaux entraînent un risque de dégradation du bâti ;
- **juridique** si le projet n'est pas compatible avec les règles d'urbanisme ;
- **architecturale** si les travaux altèrent la qualité architecturale du bâtiment ;
- **économique**, si le temps de retour sur investissement du surcoût de l'isolation thermique est supérieur à 10 ans (déduction faite des aides financières publiques).

Au-delà de la réglementation, le ravalement avec isolation, en plus d'améliorer les performances énergétiques des logements, protège la structure de l'immeuble des agressions extérieures (chocs thermiques, infiltrations) et améliore ainsi la durabilité des travaux de ravalement.

3 • Ma copropriété sera-t-elle obligée de réaliser des travaux d'amélioration énergétique si elle intègre Eco-rénovons Paris+ ?

Eco-rénovons Paris + est un dispositif incitatif de la Ville de Paris qui proposent un accompagnement gratuit et l'accès à des subventions spécifiques. Les copropriétés qui y participent sont volontaires pour intégrer le dispositif, et cela, le plus souvent après la réalisation

d'un Diagnostic Technique Global. Une fois la copropriété intégrée, un conseiller du programme l'accompagne tout au long de sa réflexion pour l'aider à mener à bien un projet de travaux global pertinent. Le temps de conception du projet peut durer plusieurs années. D'un bout à l'autre, **la copropriété reste responsable et maîtresse de son projet**. Chaque étape (réalisation d'un DTG, choix d'un scénario de travaux, désignation d'un maître d'œuvre, vote des travaux) doit être validée en assemblée générale par les

copropriétaires. Les représentants de la copropriété (syndic, conseil syndical) devront dans tous les cas alerter leur conseiller des décisions prises en amont ou en aval de ces AG.

POUR ALLER PLUS LOIN

Voir la fiche « Le planning de notre projet de rénovation »

4 • Je suis inquiet à l'idée de communiquer mes données personnelles dans le cadre de l'enquête de recevabilité : Suis-je obligé de le faire ? A quoi sert cette enquête ? Mes données seront-elles transmises à un tiers ?

L'enquête de recevabilité réalisée auprès des copropriétaires et des locataires permet de récolter les informations nécessaires pour identifier si la copropriété **répond aux critères d'obtention** des subventions collectives de la Ville de Paris et de l'Anah qui l'aideront à financer ses travaux. Elle permet également de vérifier l'éligibilité individuelle de chaque copropriétaire occupant de logement, liée au niveau

de revenus, puis in fine, de produire des simulations financières individualisées. Les réponses restent **totale** **ment confidentielles et sans engagement**. Chaque propriétaire pourra par la suite décider librement d'effectuer une demande effective de financement et sera accompagné pour cela. Les données personnelles ne seront communiquées aux financeurs qu'en cas de demande de financement.

5 • Je ne pense pas être éligible aux subventions à titre individuel. Dois-je quand même répondre à l'enquête de recevabilité ?

Parmi les critères d'attribution de l'aide collective de la Ville de Paris, figure l'obligation d'atteindre **70% de taux de réponse** des propriétaires à l'enquête. Un taux de réponse de 50 % des propriétaires occupants et des locataires est également requis pour prétendre à la prime MaPrime rénov' Copropriétés fragile. Ainsi, même si vous n'êtes pas

éligibles aux aides individuelles, votre réponse peut contribuer à l'obtention des aide collectives versées sur le compte du syndicat des copropriétaires et redistribuées à tous les copropriétaires en fonction des tantièmes.

6 • J'envisage de vendre mon logement. Qui paie les travaux et reçoit les subventions ?

La loi prévoit que le propriétaire présent au sein de la copropriété au moment des appels de fonds travaux doit les acquitter. Les aides collectives comme l'aide performancielle et MaPrime

Rénov copropriétés ainsi que les aides individuelles sont versées sur le compte travaux de la copropriété. Les aides collectives seront reversées aux copropriétaires en place au moment du versement. La prime individuelle Anah et l'aide individuelle de la Ville de Paris ne seront versées que si le propriétaire l'est toujours au moment de la demande de paiement.

Ces éléments peuvent être intégrés à la négociation entre le vendeur et l'acquéreur, puis insérés dans l'acte de vente par le notaire.

7. Le dispositif m'impose-t-il des prestataires ?

En tant que maître d'ouvrage, c'est la copropriété qui choisit ses prestataires. Toutefois, elle doit obligatoirement missionner un maître d'œuvre (MOE) pour mobiliser les subventions collectives aux travaux Anah et Ville de

Paris. Un conseiller vous accompagne à rédiger le cahier des charges de consultation et à le diffuser aux professionnels les plus pertinents pour réaliser la mission de MOE. Il vérifie que les offres sont complètes et recevables au chèque MOE de la Métropole du Grand Paris. C'est le MOE qui analyse et note les offres des entreprises qui

réaliseront les travaux. Concernant les entreprises qui réaliseront les travaux, c'est le MOE qui rédige le cahier des charges de consultation, lance l'appel d'offres puis analyse et note les offres des entreprises. Il aide le conseil syndical à choisir les devis les mieux-disant qui seront mis au vote en Assemblée Générale.

POUR QUELS TYPES DE TRAVAUX PEUT-ON ÊTRE ACCOMPAGNÉ DANS LE CADRE D'ÉCO-RENOVONS PARIS+ ?

8. Ma copropriété doit réaliser des travaux d'entretien rapidement. À cette occasion, les copropriétaires souhaitent réfléchir à un projet d'amélioration énergétique. Peut-on être accompagné pour tous ces travaux ou uniquement pour les projets de rénovation énergétique et environnementale ?

Le Diagnostic Technique Global porte sur **tous les aspects** de votre immeuble : architectural, réseaux (eau, électricité, chauffage, ventilation etc.), énergétique, obligations règlementaires, environnemental, accessibilité (potentiel de surélévation et étude de structures possibles). Un examen précis des parties communes et de quelques parties privatives sera réalisé. Ce diagnostic permettra donc de comprendre les dysfonctionnements de l'immeuble et les causes des éventuels travaux urgents.

Il vous proposera surtout une **hiérarchisation** dans le temps des travaux, à court, moyen et long termes. Votre conseiller peut vous accompagner

dans cette réflexion globale pour vous aider à retenir le scénario de travaux le plus adapté aux besoins de la copropriété.

Toutefois, **les aides mobilisées dans le cadre de ERP+ type Anah et Ville de Paris concernent uniquement les travaux de rénovation énergétique**. Seules les aides sociales peuvent financer plus ponctuellement les autres travaux dits d'amélioration de l'habitat. Certains travaux induits par les interventions énergétiques peuvent être pris en compte.

9. Ma copropriété réfléchit à un projet permettant de créer un îlot de fraîcheur (végétalisation, désimperméabilisation, etc), d'installation d'une source de production d'énergie renouvelable ou de raccordement au réseau de chauffage urbain (CPCU), d'aménagement d'un local pour le tri des déchets ou d'un local vélo : ce type de travaux peut-il être accompagné et financé ?

Votre conseiller éco-rénovation vous accompagne dans la définition d'un programme de travaux environnemental ou d'amélioration du cadre de vie, s'il est complémentaire au programme de travaux d'amélioration énergétique. Des primes et subventions complémentaires sont également prévues pour ce type de travaux ainsi que pour l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, ou encore pour la labellisation BBC Rénovation de votre projet de travaux.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Consulter les différents guides disponibles sur la page ecorenovonsparis.fr

10. Les travaux privatifs dans les logements peuvent-ils être accompagnés et financés ?

Depuis le vote de la loi Grenelle, l'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, la réalisation de **travaux privatifs d'intérêt collectif**. Tous les travaux privatifs qui concourent à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble peuvent être concernés comme l'amélioration des fenêtres, vitrages et volets, la pose de robinets thermostatiques

ou d'équipements d'équilibrage de radiateurs ou de panneaux de sols et la mise en place d'équipements de répartition de frais de chauffage ou de compteurs d'énergie thermique. Grouper la réalisation de ces travaux a deux avantages majeurs : leur coût ainsi que le gain énergétique qu'ils génèrent pourront être valorisés pour l'obtention des différentes subventions collectives demandées dans le cadre du projet global de rénovation. Cela permet également de passer des commandes groupées afin d'obtenir des prix plus avantageux.

À noter que si un copropriétaire a réalisé des « travaux équivalents » dans les dix années précédentes et peut en justifier sur factures, il n'est pas concerné par la décision collective.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Se référer à l'article 7 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan).

11. Sur mon immeuble, puis-je faire poser des panneaux photovoltaïques, peindre mon toit en zinc en blanc, végétaliser ma toiture, isoler ma façade ?

Eco Rénovons Paris + encourage la réalisation de ce type de travaux, notamment à travers des primes, lorsqu'ils sont pertinents pour l'immeuble et techniquement possibles. Toutefois, toutes modifications de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit 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.

12. La qualité architecturale de la façade de mon immeuble ne permet pas de recourir à une isolation par l'extérieur. Malgré cela, peut-on améliorer la performance énergétique de l'immeuble ?

Bien que le caractère historique d'une façade puisse entraîner des contraintes spécifiques pour la rénovation, il existe **d'autres pistes d'amélioration**, telles que le traitement des façades sur cour et des pignons, l'isolation de la toiture, l'amélioration du renouvellement de l'air, le remplacement des menuiseries ou encore l'optimisation du système

de chauffage. Le Diagnostic Technique Global permet d'identifier, de chiffrer et d'estimer le gain énergétique de ces travaux en proposant plusieurs scénarios de travaux plus ou moins ambitieux.

QUELS SONT LES AVANTAGES POUR MA COPROPRIÉTÉ DE SE LANÇER DANS UN PROJET DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE D'ÉCO-RENOVONS PARIS+ ?

13. Récemment, j'ai fait d'importants travaux dans mon appartement. À quoi vont me servir les travaux dans mon immeuble ?

Dans un immeuble, parties privatives et parties communes interfèrent au quotidien. C'est pourquoi, certains problèmes altérant le confort de votre logement été comme hiver nécessitent une intervention sur les parties communes : parois froides solutionnées par une isolation thermique par l'extérieur, surchauffe ou froid

dans les logements liés à un défaut d'équilibrage du chauffage collectif, etc. De plus, les travaux en parties communes améliorent votre cadre de vie au quotidien : réfection des parties communes intérieures, des espaces extérieurs, aménagement d'un local vélos, etc.

14. Les travaux de rénovation énergétique me permettront-ils réellement de réduire mes charges ?

La **réduction des charges** est un des premiers objectifs des travaux d'amélioration énergétique. Le gain énergétique, tel qu'indiqué au stade de l'audit, permet de disposer d'une première estimation des économies

d'énergie qui seront réalisées après travaux. Celles-ci dépendront aussi du comportement des occupants. Parmi les bénéfices de la réalisation des travaux, l'amélioration sensible du confort dans le logement est à souligner.

15. Quelle est la durée de retour sur investissement pour ce type de travaux ?

Il est difficile de donner une réponse générique satisfaisante à cette question. D'une part, le temps de retour sur investissement peut énormément varier en fonction des caractéristiques

du bâtiment et du programme de travaux de la copropriété. D'autre part, pour pouvoir réellement le calculer, il faut prendre en compte un taux d'actualisation permettant de simuler l'inflation, l'évolution du prix des énergies, le coût du kWh à l'année de réalisation des travaux, le gain énergétique projeté et les aides

publiques aux travaux. Dès le stade du diagnostic, un premier calcul du temps de retour sur investissement peut être établi par le bureau d'étude thermique pour aider les copropriétaires à la prise de décision.

16. Quels financements peuvent être mobilisés et sont-ils cumulables ? Quand les subventions sont-elles versées ?

Deux types de financements sont mobilisables : les aides collectives (appelées aides au syndicat des copropriétaires, reversées à tous les propriétaires en fonction des tantièmes) et les aides individuelles.

Parmi les **aides collectives**, il existe :

- des aides aux travaux : l'aide créée par la Ville de Paris pour le programme Eco-Rénovons Paris+, dite « aide performancielle », les primes environnementales, Ma Prime Rénov'

Copropriété de l'Anah et les Certificats d'Economies d'Energie (CEE) ;

- des aides pour les études : le chèque pour le diagnostic Technique Global, le chèque maîtrise d'œuvre, une aide pour des prestations d'ingénierie (adossée à l'aide performancielle de la Ville de Paris).

Quant aux **aides individuelles**, mobilisables sous condition de revenus, les plus couramment mobilisées sont celles de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), de la Ville de Paris et l'exonération de taxe foncière. Cette liste n'est pas exhaustive.

Les aides collectives de la Ville de Paris et de l'Anah sont **conditionnées** à la mise en œuvre de travaux permettant

d'atteindre un gain énergétique minimum et à leur réalisation par des entreprises certifiées RGE. La plupart de ces aides sont cumulables. Les aides ne sont versées qu'en fin de chantier, même si des acomptes peuvent être sollicités sur factures intermédiaires. Des **solutions de prêts** doivent ainsi être présentées au vote en AG, notamment l'Eco-prêt à taux zéro collectif pour les travaux de rénovation énergétique et le préfinancement des subventions collectives. Des prêts personnels peuvent aussi être mobilisés individuellement par les ménages concernés.

17 • Combien de temps va durer le projet de mon immeuble ? L'accompagnement proposé permet-il de gagner du temps ?

Cette question est centrale pour une copropriété qui souhaite se lancer dans un projet travaux. Toutefois, la durée du projet varie naturellement en fonction de la taille de l'immeuble, de l'ampleur du projet, ainsi que de la motivation et

de l'implication de ses acteurs. Il s'étale généralement sur plusieurs années et passe par 3 assemblées générales (votes audit, MOE et travaux). 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. Sans se substituer à leur travail, les conseillers ERP+ aident le conseil syndical, le syndic et le MOE à anticiper et éviter les difficultés qui pourront se présenter (empiètement sur la parcelle voisine, autorisation d'urbanisme, refus en AG, conflit avec les intervenants, etc.).

NOTRE PROJET DE RÉNOVATION EN BREF

(ADRESSE COPRO et date de dernière mise à jour)



CHIFFRES CLÉS

Coût prévisionnel des travaux :
2 345 678 €
 XXX € de financement
 pour la réalisation de l'audit global
 XXX € de subventions collectives
 pour les travaux

X % DE GAIN ÉNERGÉTIQUE
XXX € D'ÉCONOMIE DE CHARGES
ESTIMÉE PAR AN

NOTRE COPROPRIÉTÉ

Année de construction : 1865
 270 logements, 2 bâtiments
 180 propriétaires occupants
 90 propriétaires bailleurs
 Dernière AG : 8 Août 2023

NOTRE PROGRAMME DE TRAVAUX

Isolation :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Remplacement des fenêtres privatives et communes

Chauffage :

- Pose de robinets thermostatiques
- Calorifugeage des réseaux

Ventilation :

- Pose d'une VMC

Accessibilité :

- Fermeture du local vélo
- Création d'une rampe Escalier A
- ...



NOS PROCHAINS RENDEZ-VOUS

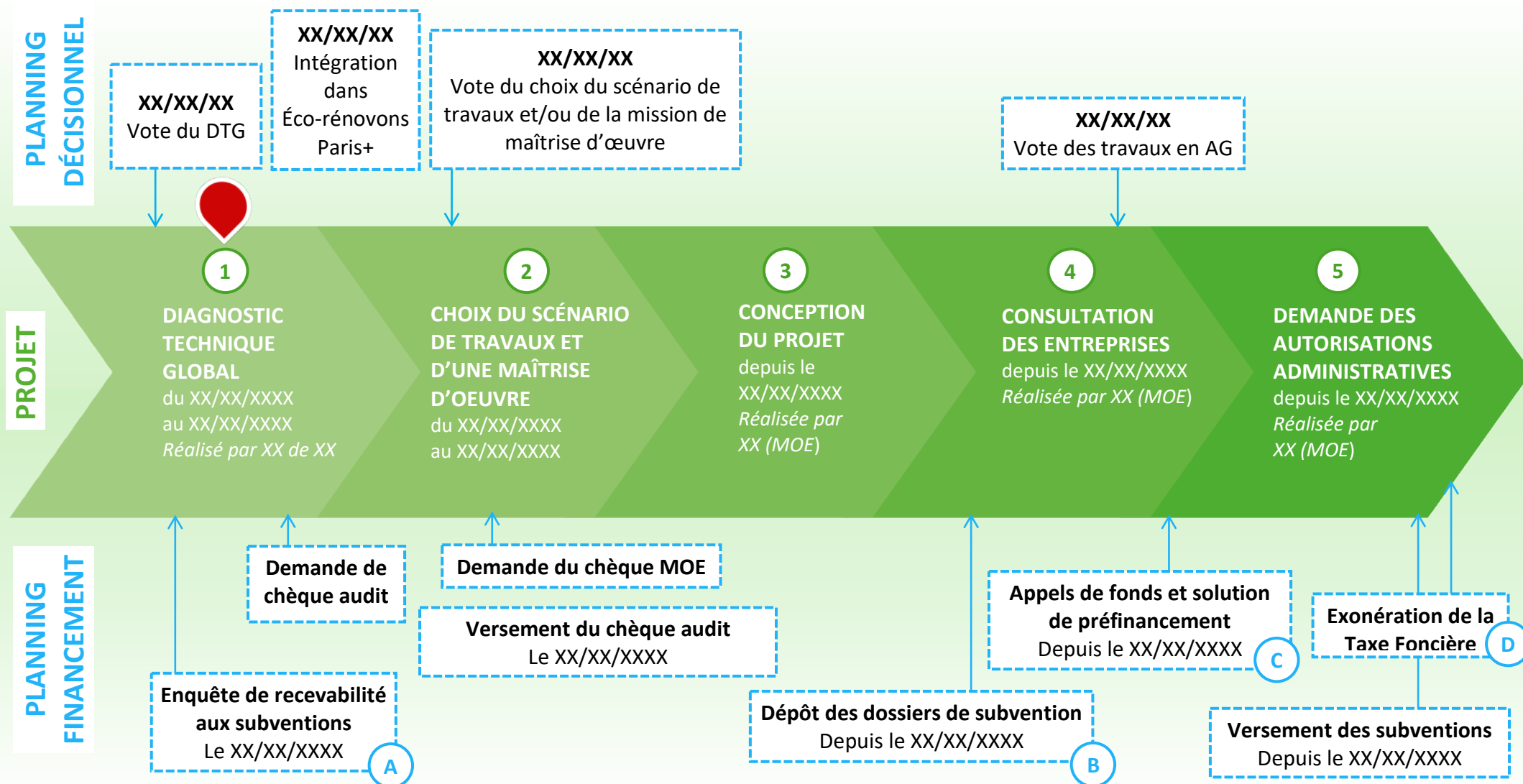
XX/XX/XX : Réunion d'information pour la restitution des études de conception
 XX/XX/XX : Assemblée Générale avec proposition de vote des travaux

Des questions ? Des idées ? Contactez XXX XXX, Référent(e) travaux copropriété, 06 xx xx xx xx

LE PLANNING DE NOTRE PROJET DE RÉNOVATION

date de dernière mise à jour

Un projet de travaux demande du temps. Pour vous aider à vous repérer dans les grandes étapes du processus de rénovation thermique et de ses financements, ce calendrier vous propose un aperçu des grandes étapes passées, en cours comme à venir.



LE PLANNING DE NOTRE PROJET DE RÉNOVATION

Les grandes étapes du projet

1 DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Il vise à analyser l'ensemble des **atouts et faiblesses** du bâti tant sur un plan **technique** qu'**énergétique** et à identifier les **pathologies** existantes ou futures. Il définit des scénarii de travaux **cohérents et hiérarchisés** et une première **estimation du coût** des travaux est associée à chaque scénario.

2 CHOIX DU SCENARIO DE TRAVAUX D'UNE MAÎTRISE D'OEUVRE

À l'issue du diagnostic et sur la base des premières estimations budgétaires, la copropriété doit se décider sur le **programme de travaux** qu'elle demandera à un maître d'œuvre d'étudier de façon plus approfondie.

3 CONCEPTION DU PROJET

Cette phase se déroule en plusieurs étapes (avant-projet sommaire, avant-projet définitif) au cours desquelles le syndic et le conseil syndical échangent régulièrement avec l'architecte pour affiner le projet sur le plan technique et financier.

4 CONSULTATION DES ENTREPRISES

Sur la base d'un cahier des charges établi par la maîtrise d'œuvre, et afin d'assurer la réalisation des travaux par des entreprises de qualité maîtrisant les procédés et matériaux spécifiques, un appel d'offre est lancé. Cette mise en concurrence permet également de voter en assemblée générale un montant précis de travaux (sur la base de devis).

5 DEMANDE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

En plus du permis de construire, les programmes de rénovation énergétique, parce qu'ils touchent souvent à l'aspect du bâti, peuvent être soumis à autorisations (la Direction de l'Urbanisme, Architecte des Bâtiments de France, etc.) qui doivent être obtenues avant le démarrage des travaux.

A ENQUÊTE DE RECEVABILITÉ AUX SUBVENTIONS

Les financeurs conditionnent l'octroi des aides à des critères différents selon le projet de travaux et la situation sociale de la copropriété. Pour trouver les solutions les plus avantageuses, l'opérateur réalise une enquête de recevabilité aux aides auprès des propriétaires et locataires. Votre réponse est essentielle pour garantir le meilleur taux d'aides possible.

B DÉPÔT DES DOSSIERS DE SUBVENTIONS

Les dossiers de demandes de financement doivent systématiquement être déposés **avant** le démarrage des travaux.

C APPELS DE FONDS ET SOLUTION DE PRÉFINANCEMENT

Chaque copropriétaire doit s'acquitter de l'intégralité de sa quote-part avant le démarrage des travaux. Pour cela des solutions existent, proposées à titre collectif (éco-prêt à taux zéro / prêt copropriété) et d'autres à titre individuel (prêt Action Logement, prêt aidé par la CAF, prêt classique, prêt individuel à taux zéro).

D VERSEMENT DES SUBVENTIONS ET DÉCLARATION DE TAXE FONCIÈRE

Une fois les travaux réceptionnés, et sur la base des factures établies par les entreprises, l'opérateur demande le versement des subventions, collectives et/ou individuelles. Au terme des travaux, et sur l'année de facturation, les copropriétaires occupants peuvent également solliciter une exonération de taxe foncière pour une durée de 3 ans.

.....

Des questions ? Des idées ? Contactez XXX XX,
Réfèrent(e) travaux copropriété, 06 xx xx xx xx

LE CONSEIL SYNDICAL RÉPOND À VOS QUESTIONS SUR LE PROJET DE RÉNOVATION

ADRESSE COPRO

(date de dernière mise à jour)

Ecrivez ici une question récurrente des copropriétaires.

La réponse du conseil syndical : Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nulla semper tellus in nisi dictum, sit amet vulputate. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nulla semper tellus in nisi dictum, sit amet vulputate turpis semper.

La réponse du conseil syndical : Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nulla semper tellus in nisi dictum, sit amet vulputate turpis semper. Etiam eu lorem magna. Vestibulum blandit, tortor a efficitur imperdiet, purus laoreet nunc, non suscipit lectus dui nec odio.

Ecrivez ici une question récurrente des copropriétaires.

Ecrivez ici une question récurrente des copropriétaires.

La réponse du conseil syndical : Nunc odio ante, porta in dui et, venenatis lobortis magna. Vestibulum blandit, tortor a efficitur imperdiet, purus laoreet nunc, non suscipit lectus dui nec odio. Donec nibh purus, maximus non dolor non, imperdiet ultricies velit. Integer ac magna interdum, condimentum magna a, semper magna. Duis sed enim in eros auctor ultrices nec ac sem. Vivamus iaculis, turpis eget vehicula finibus, eros

sapien vulputate nunc, eu bibendum risus libero id nisi. Donec malesuada at dui at facilisis. Aliquam ligula leo, dictum vitae hendrerit nec, commodo eget libero.

La réponse du conseil syndical : Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nulla semper tellus in nisi dictum, sit amet vulputate turpis semper. Etiam eu lorem magna. Donec malesuada at dui at facilisis.

Ecrivez ici une question récurrente des copropriétaires.

.....
Des questions ? Des idées ? Contactez XXX XXX, Référent(e) travaux copropriété, 06 xx xx xx xx

DANS LE CADRE DU PROGRAMME
ÉCO-RÉNOVONS PARIS+

NOTRE COPROPRIÉTÉ S'EST LANCÉE DANS UN PROJET
DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



**CONTRUISONS ENSEMBLE
LE PROJET DE TRAVAUX
DE NOTRE COPROPRIÉTÉ**

SITUÉE

**NOUS VOUS INVITONS À VENIR ÉCHANGER
AU SUJET DE:**

LE À h.....

LIEU:

Des questions ? Des idées ? Contactez



DANS LE CADRE DU PROGRAMME
ÉCO-RÉNOVONS PARIS+

NOTRE COPROPRIÉTÉ S'EST LANCÉE DANS UN PROJET
DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



**CONTRUISONS ENSEMBLE
LE PROJET DE TRAVAUX
DE NOTRE COPROPRIÉTÉ**

SITUÉE

**NOUS VOUS INVITONS À VENIR ÉCHANGER
AU SUJET DE:**

LE À h.....

LIEU:

Des questions ? Des idées ? Contactez



DANS LE CADRE DU PROGRAMME
ÉCO-RÉNOVONS PARIS+

NOTRE COPROPRIÉTÉ S'EST LANCÉE DANS UN PROJET
DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



**CONTRUISONS ENSEMBLE
LE PROJET DE TRAVAUX
DE NOTRE COPROPRIÉTÉ**

SITUÉE

.....

**NOUS VOUS INVITONS À VENIR ÉCHANGER
AU SUJET DE:**

.....

LE À h.....

LIEU:

Des questions ? Des idées ? Contactez

DANS LE CADRE DU PROGRAMME
ÉCO-RÉNOVONS PARIS+

NOTRE COPROPRIÉTÉ S'EST LANCÉE DANS UN PROJET
DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



AVIS D'ENQUÊTE D'ÉLIGIBILITÉ AUX SUBVENTIONS PUBLIQUES

Pour étudier les droits aux subventions de la copropriété et de vous-même en cas de travaux, l'opérateur qui nous accompagne réalise actuellement une enquête auprès des propriétaires et locataires.

QUE FAUT-IL FAIRE ?

Vous avez tous reçu un courrier ECO-RENOVONS PARIS+ dans votre boîte aux lettres.

Il vous invite à répondre à une enquête en ligne.

Vous pouvez également répondre à la version papier.

Votre réponse, totalement confidentielle et sans engagement de votre part, est essentielle pour garantir le meilleur taux d'aides possible.

COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

Nous avons impérativement besoin d'au moins 70%
de participation et avant le xxxxxxxxxxxx

*Insérez
votre QR code
Dans cet espace*

Des questions ? Contactez XXX XXX, Référent(e) travaux copropriété, 06 xx xx xx xx

TITRE DE VOTRE PROJET DE RÉNOVATION

Insérez une photo de votre copropriété ou des travaux ici

Édito : Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nullam sed urna velit. Donec sodales maximus magna vehicula rutrum. Fusce velit enim, posuere in dapibus in, cursus a velit. Ut iaculis tristique imperdiet. Nunc imperdiet, lectus eget consectetur condimentum, enim nisl posuere dui, id dignissim justo velit vel nibh.

Point travaux :

L'échafaudage a été installé le 31/06/2023. Les travaux de ravalement avec ITE vont démarrer le 02/08/2023. N'oubliez pas de fermer vos volets. Le hall d'entrée porte A sera condamné du 06/07/2023

au 05/08/2023. Une seconde équipe va commencer à intervenir sur la toiture à partir de la mi-octobre.

Dignissim curabitur quis Mauris sollicitudin lacinia tempus. Cras ac maximus dolor, a pretium neque. Integer sagittis quam a

cursus dignissim. Curabitur quis dolor elementum, dapibus tortor non, scelerisque turpis. Fusce velit enim, posuere in dapibus in, cursus a velit. Ut iaculis tristique imperdiet...

Le chiffre clé du mois :

XX% de gain énergétique
lorem ipsum dolor sit

ÉTAPES A VENIR

Le mois prochain, nous lancerons la consultation des entreprises de travaux. Pour ce faire, proin sapien quam, luctus eu egestas eu, mattis vel mauris. Nullam eget fermentum libero. Vestibulum ut elit vehicula, molestie tellus at, tincidunt urna. Praesent imperdiet nunc sed neque facilisis suscipit quis vitae velit. Duis egestas posuere mauris, id tempus ex auctor nec. Praesent non rutrum lectus.

⇒ **Rendez-vous le XX/XX/XXXX pour l'AG / la réunion d'information sur...**

LE POINT DE VUE DE L'EXPERT

Questions posées à M. XX du bureau d'études thermiques XXX

Dignissim curabitur quis Mauris sollicitudin lacinia tempus. Cras ac maximus dolor, a pretium neque. Integer sagittis quam a cursus dignissim. Curabitur quis dolor elementum, dapibus tortor non, scelerisque turpis. Maecenas accumsan lectus sit amet venenatis interdum. Nullam commodo nunc id iaculis laoreet. Quisque varius dui libero, quis pellentesque tellus tincidunt ac. Mauris ac lectus tempor, ornare dui nec, fermentum nibh. Urabitur quis quam porttitor, aliquam urna sed, venenatis...

Des questions ? Des idées ? Contactez XXX XXX, Référent(e) travaux copropriété, 06 xx xx xx xx

BANQUE DE PICTOGRAMMES À RÉUTILISER

C5



AFFICHE

FLYER

NEWSLETTER

MAIL

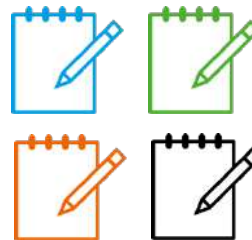
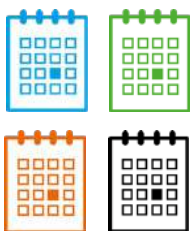


SITE INTERNET

COURRIER

CRÉATION D'UN GROUPE DE TRAVAIL

BOÎTE À IDÉES

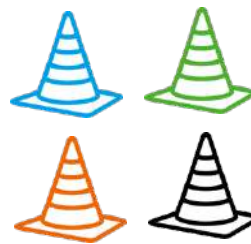
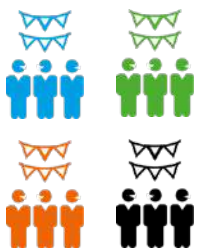


JEUDIS DE L'ÉCO RÉNOVATION

RÉUNION D'INFORMATION / PERMANENCE

QUESTIONNAIRE

CONVOCATION



FÊTE DES VOISINS / CHANTIERS PARTICIPATIFS

FINANCEMENT

TRAVAUX

IMMEUBLE



LOGO ERP+



LOGO TRIMAN