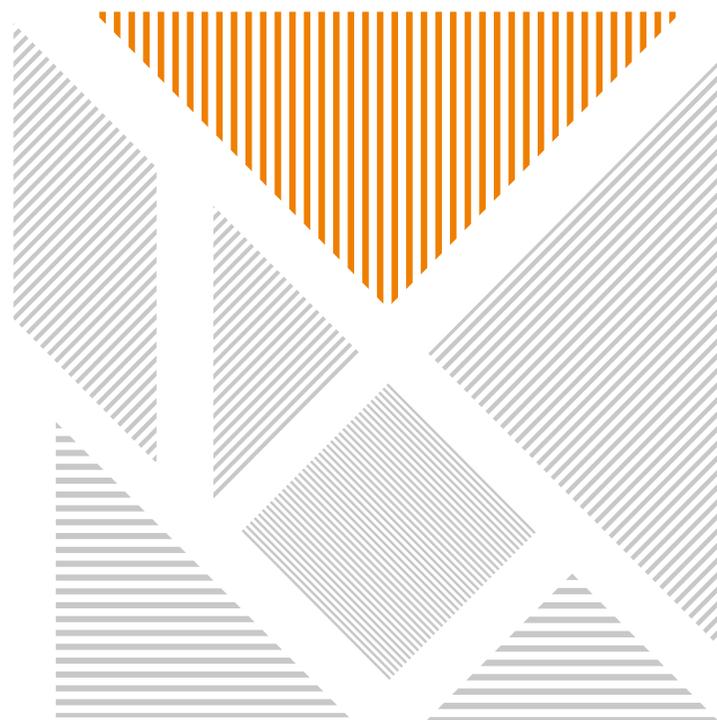


LIVRE BLANC

Rénovation énergétique en copropriété

LIVRET 2 Acteurs et actions dans un projet de rénovation

apc
agence
parisienne
du climat



SOMMAIRE

PAGE=4
INTRODUCTION

PAGE=5
MÉTHODOLOGIE

Méthode de travail
Membres du groupe de travail
Thèmes

PAGE=6
CLÉS DE LECTURE

Les étapes du projet
Les trois principales options en fin d'études préalables

PAGE=8
PARTIE 1 :
ÉTAPES & SQUELETTE D'UN
PROJET DE RÉNOVATION EN
COPROPRIÉTÉ

Points de vigilance
ALTERNANCE D'ACTIONS MAITRISE
D'OUVRAGE / PROFESSIONNELS
AUDIT ÉNERGÉTIQUE ET ARCHITECTU-
RAL
ACTION CHARNIÈRE : LE CHOIX DU
PROGRAMME
ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE
FINANCEMENT DES TRAVAUX
ET APRÈS LES TRAVAUX...
Schéma

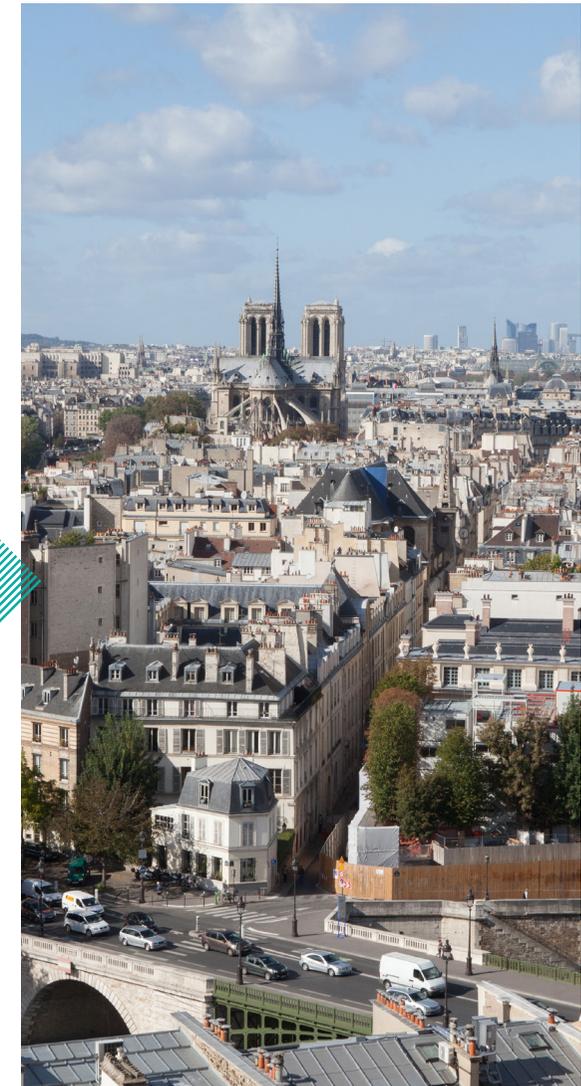
PAGE=10
PARTIE 2 :
LA MOBILISATION DE LA
MAITRISE D'OUVRAGE

Points de vigilance
PÉDAGOGIE
COMMUNICATION INTERNE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET RÉUNIONS DE
COPROPRIÉTAIRES
Schéma

PAGE=12
PARTIE 3 :
LES ACTIONS DES PROFES-
SIONNELS DANS UN PROJET

Points de vigilance
DUO BUREAU D'ÉTUDES-ARCHITECTE
INGÉNIERIE FINANCIÈRE
MONTAGE DU FINANCEMENT
PHASE POST-TRAVAUX
Schéma

PAGE=14
CONCLUSION



INTRODUCTION

Le projet d'un Livre Blanc sur la rénovation énergétique en copropriété est né de la volonté de l'ADEME Ile-de-France, de la Mairie de Paris, du Conseil Régional d'Ile-de-France et de l'Agence Parisienne du Climat de proposer, aux professionnels du bâtiment (architectes, bureaux d'études, cabinets de conseils, syndicats de copropriétés, entreprises, exploitants, etc.), aux collectivités territoriales et aux copropriétaires, une réflexion collective sur la mise en œuvre de rénovations énergétiques performantes.

LIVRET 1

Année 2013

GOVERNANCE ET FINANCEMENT DES TRAVAUX

- État des lieux des freins
- Premières pistes de solutions

GRUPE DE TRAVAIL

1er semestre 2014

ACTEURS & ACTIONS DANS UN PROJET DE RENOVATION EN COPROPRIETE

- Travail préliminaire de l'APC
- Séances collectives de travail

LIVRET 2

2ème semestre 2014

ANALYSE & SYNTHESE DES SEANCES DE TRAVAIL

- Publication
- Poursuites dans le cadre de la plateforme locale de rénovation énergétique

ETAPES DU PROJET DU LIVRE BLANC COMMENT ÇA MARCHE ?

Ce projet autour de la copropriété s'est articulé en trois étapes principales: un livret 1 sur les freins et leviers à la rénovation performante ; un groupe de travail sur les acteurs et leurs actions dans un projet de rénovation ; un livret 2 qui synthétise les échanges et propositions du groupe de travail.

PROBLÉMATIQUE DE TRAVAIL

Dans un projet de rénovation énergétique en copropriété, différents acteurs professionnels peuvent être amenés à intervenir, en fonction des compétences de la copropriété mais aussi de l'envergure du projet et des choix de la copropriété.

Comment s'organisent les professionnels entre eux ? Comment assurer une continuité de l'information et des conseils dans le projet ? Quels sont les étapes clés d'un projet ? Quelles sont les principaux freins aujourd'hui ? Quelles solutions apporter pour optimiser le passage à l'acte ?

De nombreuses questions en suspens sur lesquelles un groupe de travail « Acteurs & Actions », piloté par l'APC, s'est penché durant le premier semestre 2014 afin de proposer des pistes de solutions pour améliorer le processus de rénovation en copropriété.



MÉTHODOLOGIE

MÉTHODE DE TRAVAIL DE RÉDACTION

1. Travail préliminaire de recherche documentaire et d'analyse mené par l'APC
2. Echanges avec les membres du groupe de travail sur la base des réflexions de l'APC
3. Propositions d'amélioration par les membres du groupe de travail
4. Synthèse des échanges par l'APC et publication du Livret 2

LES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL

L'APC a mobilisé ses principaux partenaires adhérents pour constituer ce groupe de travail, en respectant une représentativité de l'ensemble des corps de métiers.

THEMES

Le travail s'est organisé autour de trois thèmes :

- Les étapes d'un projet de rénovation énergétique en copropriété, squelette des autres thèmes
- Les réunions de la maîtrise d'ouvrage telles les réunions formelles (assemblées générales) et informelles (réunions de copropriétaires et/ou de locataires)
- Les professionnels extérieurs à la copropriété dans le projet

Deux autres thèmes ont été identifiés par les acteurs et sont déjà abordés par l'APC sous un autre format :

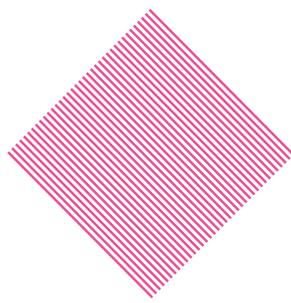
- Le rôle clé des gestionnaires d'immeuble et leur implication dans un projet (travaux engagés dans le cadre de sessions de formations des gestionnaires)
- Les missions de l'accompagnateur / tiers de confiance (travaux engagés dans le cadre de la Plateforme de la Rénovation Durable «Alliance Co'Pro»)

La montée en charge sur l'année 2015 de la Plateforme de la Rénovation Durable sur le territoire métropolitain devra permettre d'accélérer la mobilisation des maîtres d'ouvrage, accompagner la structuration de la filière professionnelle et optimiser les dispositifs opérationnels d'accompagnement de projets de rénovation.



Liste des structures membres de ce groupe de travail

- ADEME ILE-DE-FRANCE
- ARC
- ASCAUDIT - DEIA
- BATI RENOV
- CAPEB
- CINOV
- CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE
- DOMOFINANCE
- EDF
- EIFFAGE CONSTRUCTION
- FFB GRAND PARIS
- FNAIM
- MAIRIE DE PARIS
- NEXITY
- PACT 75-92-95
- PLAN BATIMENT DURABLE
- PLANETE COPROPRIETE
- POUGET CONSULTANTS
- SEM ENERGIE POSIT'IF
- SENOVA
- SMABTP
- THE SHIFT PROJECT
- UNIS
- UNSFA 75
- USGC



Les deux séances de travail qui ont été organisées par l'APC en janvier et avril 2014 ont regroupé des professionnels de l'ensemble du secteur de la rénovation énergétique en copropriété (syndics, entreprises du bâtiment, assureurs, banques, fournisseurs énergétiques, bureaux d'études, architectes, opérateurs publics, etc.) et ont permis d'échanger, de partager et de converger sur les différents éléments qui sont présentés par la suite.

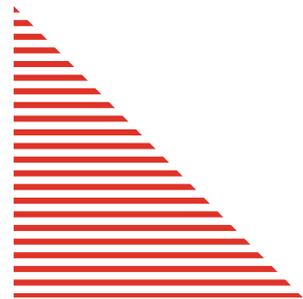
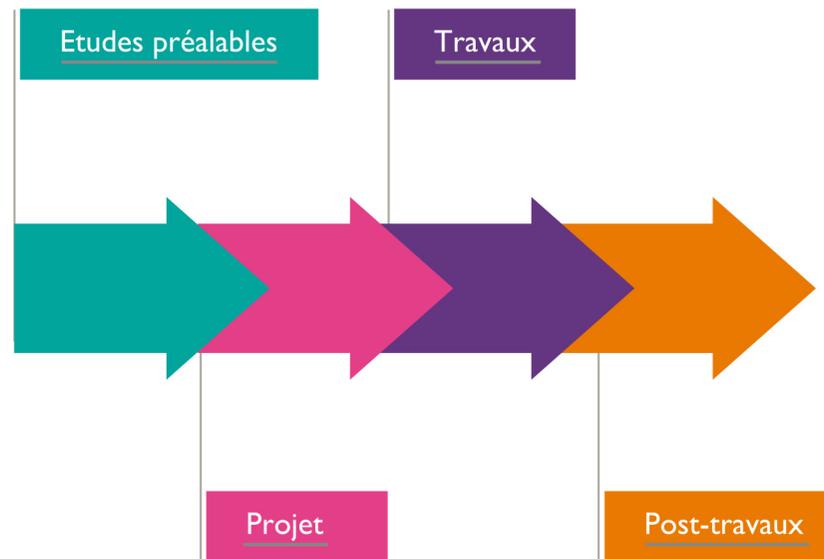
Chaque partie a été synthétisée sous format graphique afin de pouvoir mettre en exergue les étapes d'un projet, la mobilisation de la copropriété et les professionnels pouvant intervenir dans un projet.

Les étapes du projet

Chaque schéma est représenté sur la base d'une architecture commune qui représente les étapes d'un projet de rénovation. Ainsi, pour chaque thème, les éléments clés mis en avant sont supportés par une frise chronologique.

Un projet de rénovation peut être scindé en quatre étapes principales :

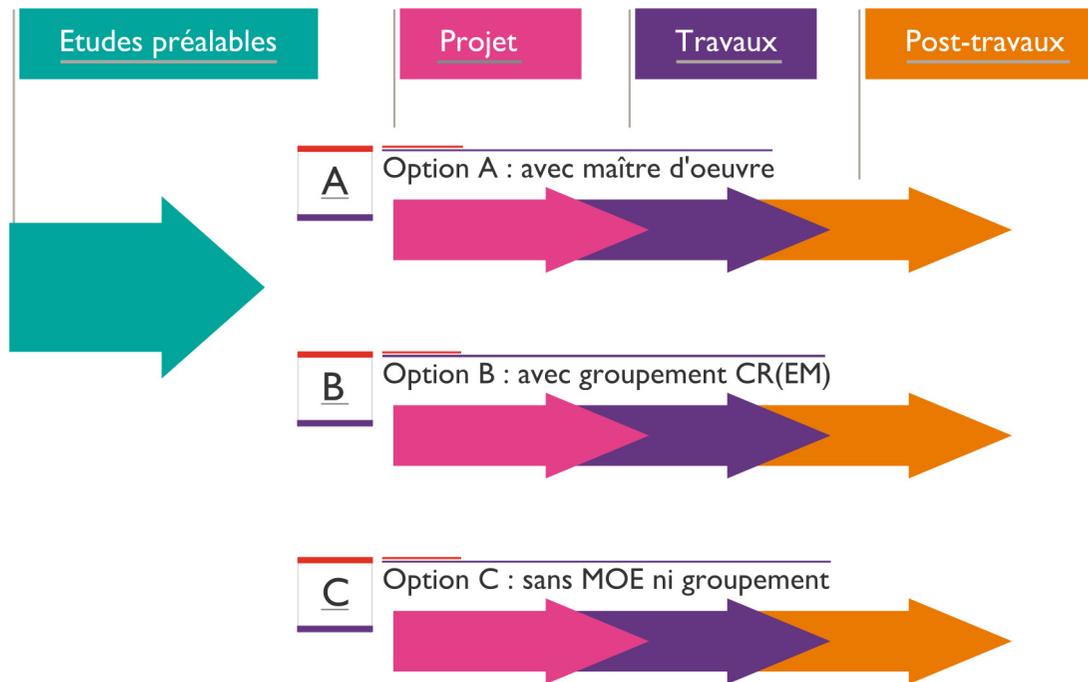
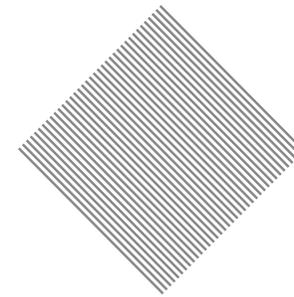
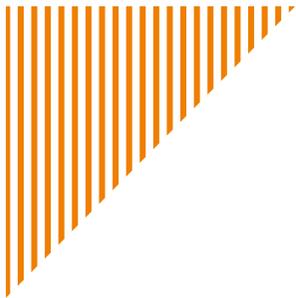
1. **Etudes préalables** dont les deux principales actions sont la réalisation de l'audit par des professionnels compétents et le choix par la copropriété du projet et de la programmation ;
2. **Projet** dont les trois principales étapes sont la conception, la réalisation du plan de financement et la mobilisation du financement (aides, prêts bancaires, etc.) ;
3. **Travaux**, étape durant laquelle sont réalisés les travaux, avec suivi des prestataires et réception des travaux ;
4. **Post-travaux** correspond aux actions après travaux : la sensibilisation et la prise en main puis l'exploitation et le suivi des consommations.



RENOVATION EN COPROPRIETE

COMMENT ÇA MARCHE ?

Sur ce schéma sont présentées les principales étapes d'un projet de rénovation en copropriété, celles-ci sont elles-mêmes composées d'actions et d'acteurs détaillés par la suite.



OPTIONS APRES LES ETUDES PREALABLES

COMMENT ÇA MARCHE ? Sur ce schéma sont présentées les trois options principales qui s'offrent à la copropriété après avoir réalisé l'audit. La première consiste à faire appel à un maître d'oeuvre, la seconde à faire appel à un groupement qui réalisera la conception (C) et la réalisation (R), avec possibilité de réaliser également l'exploitation-maintenance (EM) après travaux. La dernière option consiste à ne pas faire appel ni à un maître d'oeuvre ni à un groupement.

Les trois principales options en fin d'études préalables

Dans un projet de rénovation, une étape clé de décision de la copropriété est le choix, après réalisation de l'audit, du projet de rénovation de la copropriété et surtout du type de marché et de programmation de son projet dans le temps.

Trois options principales ont été répertoriées :

■ **Dans l'option A :** la copropriété souhaite **faire appel à un maître d'oeuvre** pour réaliser la conception et le suivi des travaux. Il s'agit en général de projet important et/ou complexe pour lequel un professionnel compétent est nécessaire pour aider à définir le projet, accompagner au choix des entreprises et pour assurer le suivi des travaux.

■ **Dans l'option B :** la copropriété souhaite **faire appel à un groupement d'entreprises** qui prendra en charge la conception et la réalisation des

travaux, avec en option la possibilité d'assurer l'exploitation-maintenance après travaux. Il peut s'agir de groupement solidaire ou non solidaire. Dans tous les cas, faire appel en amont à un assistant à maîtrise d'ouvrage peut être judicieux afin de pouvoir choisir en connaissance de cause le groupement.

■ **Dans l'option C :** dans le cas de projet de plus faible envergure ou sans contrainte technique particulière, la copropriété peut **faire appel directement aux entreprises**. Il est cependant primordial pour la copropriété de bien avoir défini ses besoins et de faire une mise en concurrence des entreprises.

PARTIE 1

ÉTAPES & SQUELETTE D'UN PROJET DE RENOVATION EN COPROPRIÉTÉ

Sur le schéma de la page suivante sont présentées les principales étapes du projet (études préalables, projet, travaux et post-travaux) et les actions, numérotées de 1 à 13.

Cette ponctuation arbitraire s'appuie sur l'expérience et l'expertise de l'APC et de ses partenaires et représente un consensus entre les professionnels du secteur de la rénovation en copropriété, membres du groupe de travail «acteurs et actions», piloté et animé par l'APC.

Points de vigilance

UNE ALTERNANCE D'ACTIONS ENTRE MAÎTRE D'OUVRAGE ET PROFESSIONNELS

Dans l'enchaînement des différentes actions du projet, on peut observer une alternance d'actions réalisées par le maître d'ouvrage (syndicat des copropriétaires / conseil syndical / syndic) et par les professionnels (bureaux d'études, architectes, entreprises, banques, etc.).

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE ET ARCHITECTURAL

L'audit à réaliser par la copropriété doit comprendre une partie énergétique, une partie architecturale et une partie d'ingénierie financière, comme proposé dans le nouveau cahier des charges ADEME Ile-de-France/Conseil Régional d'Ile-de-France/Ville de Paris/APC ([hébergé sur le site www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)).

UNE ACTION CHARNIÈRE : LE CHOIX DU PROGRAMME ET DE LA PROGRAMMATION

L'action 4 « choix du projet et programmation » est un élément charnière du projet. En effet, une fois l'audit réalisé,

3 options sont possibles pour le maître d'ouvrage à la fin des études préalables :

- A.** s'accompagner d'un maître d'œuvre pour la conception et le suivi des travaux
- B.** consulter directement un groupement d'entreprises proposant des prestations de conception-réalisation (CR) avec une possibilité d'exploitation-maintenance (EM)
- C.** consulter directement les entreprises sans avoir recours à un maître d'œuvre ni à un groupement proposant du CR

UNE ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Dans l'option B, le recours à un assistant à maîtrise d'ouvrage est vivement recommandé, aussi bien pour permettre à la copropriété de s'accompagner d'un expert technique et juridique pour consulter le groupement CR(EM) que pour faciliter les échanges entre le groupement et la maîtrise d'ouvrage en ajoutant un intermédiaire professionnel.

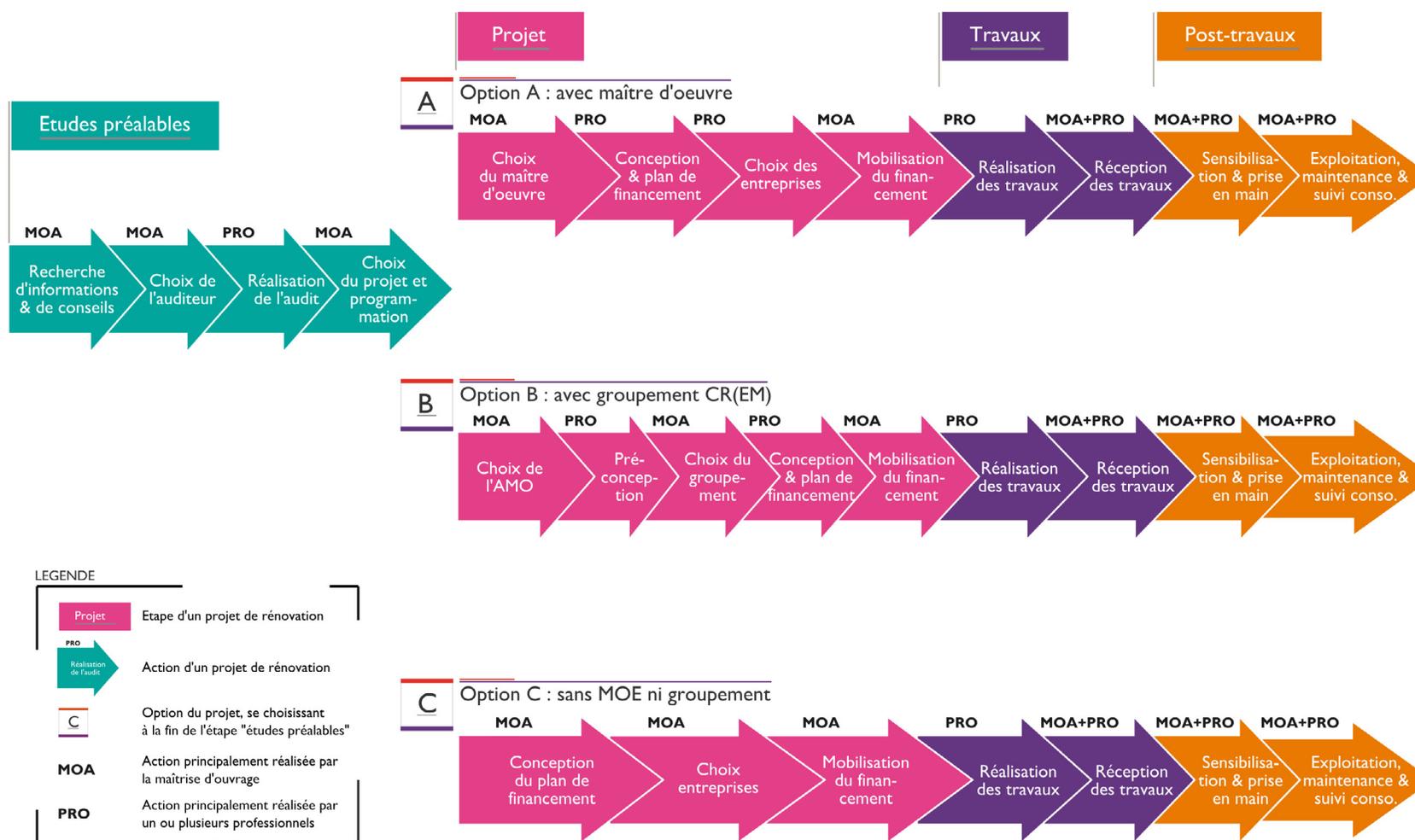
LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le plan de financement et la mobilisation du financement sont également deux

actions clés du projet pour permettre de mobiliser l'ensemble des aides et subventions disponibles, valoriser au mieux les certificats d'économie d'énergie et avoir recours à des offres bancaires intéressantes.

ET APRÈS LES TRAVAUX...

La phase post-travaux n'est pas à négliger car elle aura un impact important sur les consommations, en premier lieu en évitant l'effet rebond grâce à une bonne prise en main et sensibilisation et en second lieu en évitant les dérives de consommation, en s'assurant d'une bonne exploitation-maintenance et en vérifiant l'évolution des consommations dans le temps.



ETAPES & SQUELETTE D'UN PROJET DE RENOVATION EN COPROPRIETE

COMMENT ÇA MARCHE ? Sur ce schéma sont présentées les principales étapes du projet (études préalables, projet, travaux et post-travaux) et les actions, numérotées de 1 à 13. Cette ponctuation arbitraire s'appuie sur l'expérience et l'expertise de L'APC et de ses partenaires et représente un consensus entre les professionnels du secteur de la rénovation en copropriété, membres du groupe de travail "acteurs et actions", piloté et animé par L'APC.

PARTIE 2

LA MOBILISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Sur le schéma de la page suivante sont présentés les moments décisifs de la copropriété.

Ainsi, les assemblées générales (ordinaires ou extraordinaires), instances de décisions, et les réunions de copropriétaires et d'occupants, instances d'échanges et de co-construction du projet ponctuent l'avancée du projet de rénovation.

La fréquence et le type de réunion est à adapter en fonction des habitudes de la copropriété et doivent donc être adoptées par le conseil syndical et son syndic pour être les plus efficaces possibles.

Points de vigilance

PÉDAGOGIE

La pédagogie est un des éléments clés à conserver à l'esprit dans un projet de rénovation, aussi bien par les professionnels qui ont affaire à une maîtrise d'ouvrage non professionnelle, que par le conseil syndical qui présente son projet à un ensemble de copropriétaires en général moins impliqués dans le projet.

COMMUNICATION INTERNE

Une communication interne régulière au sein de la copropriété doit être mise en place. Il est nécessaire d'emmener l'ensemble des copropriétaires dans le projet pour avoir une décision favorable lors des différentes assemblées générales.

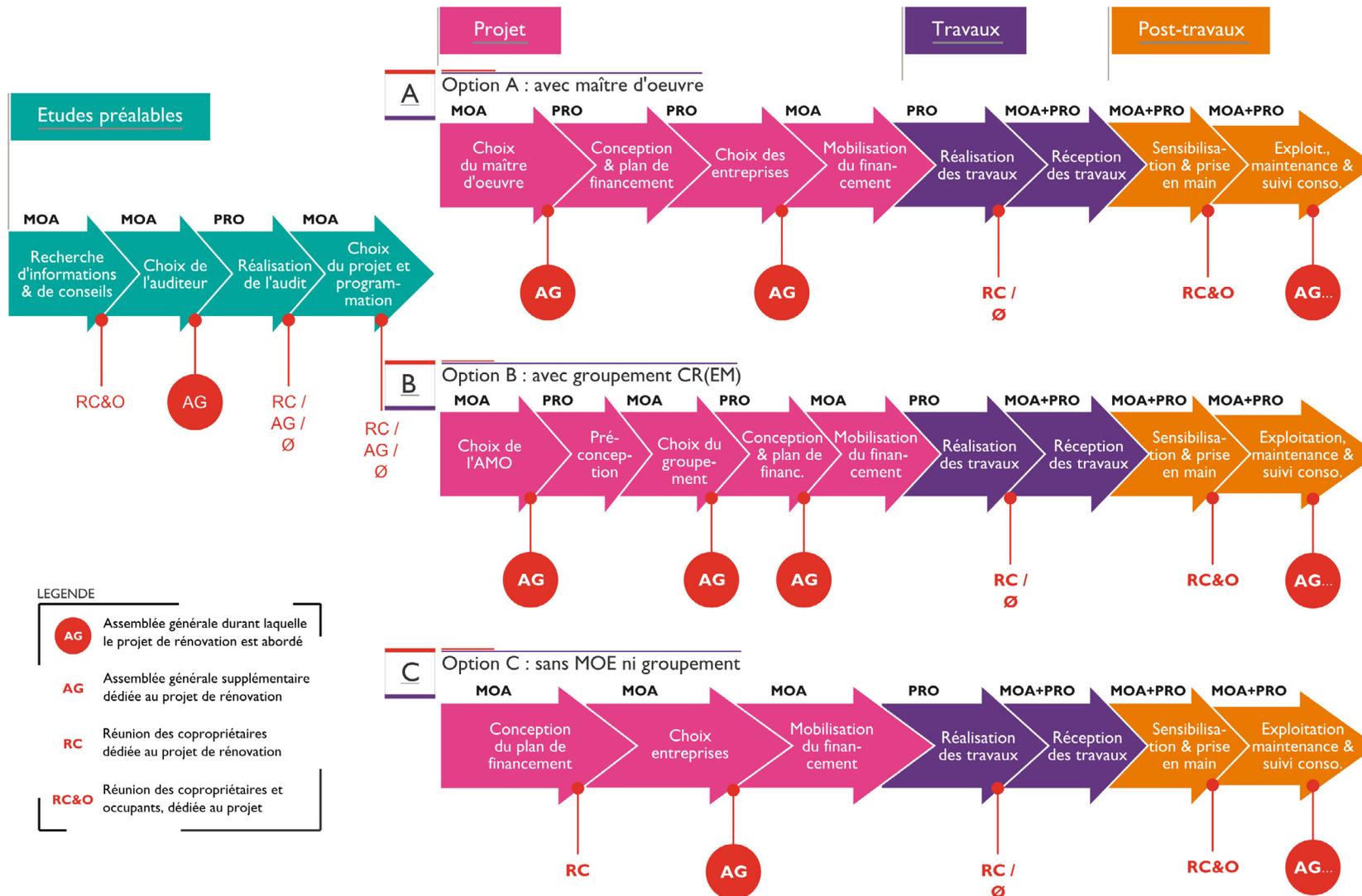
C'est pourquoi il doit être organisé des moments d'échanges informels (réunion de copropriétaires) et des moyens de communication interne (réseau sociaux, plateforme de suivi tel que www.coach-copro.com, affichage, courriers dans les boîtes aux lettres, événements de proximité festifs, etc.) pour pouvoir informer l'ensemble des copropriétaires sur le projet et ses avancées et répondre aux différentes interrogations.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET RÉUNIONS DE COPROPRIÉTAIRES

L'organisation des réunions de copropriétaires ou d'assemblées générales pour diffuser l'information est laissée au bon jugement du conseil syndical et du syndic, qui portent le projet et qui connaissent le type de réunion adaptée au fonctionnement de la copropriété. Cependant, certaines assemblées générales sont indispensables pour l'avancée du projet :

- Le vote du budget pour l'audit (que ce soit un devis ou une enveloppe)
- Le vote du budget de la mission de maîtrise d'œuvre (MOE) et/ou le choix d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) (budget MOE/MOE)
- Le choix des entreprises ou du groupement (budget de travaux)

Les décisions peuvent être abordées durant des assemblées générales ordinaires (AGO) ou des assemblées générales extraordinaires (AGE) dédiées peuvent être mises en place, en fonction des besoins exprimés par le duo conseil syndical / syndic.



MISSIONS DE LA MAITRISE D'OUVRAGE DANS UN PROJET DE RENOVATION

COMMENT ÇA MARCHE ?

Sur ce schéma sont présentés les moments décisifs de la copropriété. Ainsi, les assemblées générales (ordinaires ou extraordinaires), instances de décisions, et les réunions de copropriétaires et d'occupants, instances d'échanges et de co-construction du projet ponctuent l'avancée du projet de rénovation. La fréquence et le type de réunion est à adapter en fonction des habitudes de la copropriété et doivent donc être adoptées par le conseil syndical et son syndic pour être les plus efficaces possibles.

PARTIE 3

LES ACTIONS DES PROFESSIONNELS DANS UN PROJET

Sur le graphique de la page suivante sont présentés les principales étapes du projet et les actions réalisées par les professionnels extérieurs à la copropriété pouvant intervenir dans un projet de rénovation.

Le groupement de prestataires est parfois fortement conseillé (en particulier lors de l'audit et de la maîtrise d'œuvre) afin d'aborder le projet de manière globale.

Il permet également de réduire le nombre d'acteurs en contact avec la maîtrise d'ouvrage.

Points de vigilance

LE DUO BUREAU D'ÉTUDES-ARCHITECTE

Le duo bureau d'études-architecte est important pour assurer la performance énergétique des travaux, l'intégration des travaux d'entretien et d'amélioration hors énergie dans le projet et le chiffrage précis des travaux.

L'INGÉNIERIE FINANCIÈRE

L'ingénierie financière qui accompagne ces deux compétences peut être portée par l'un des deux professionnels ou externalisée. Elle permet :

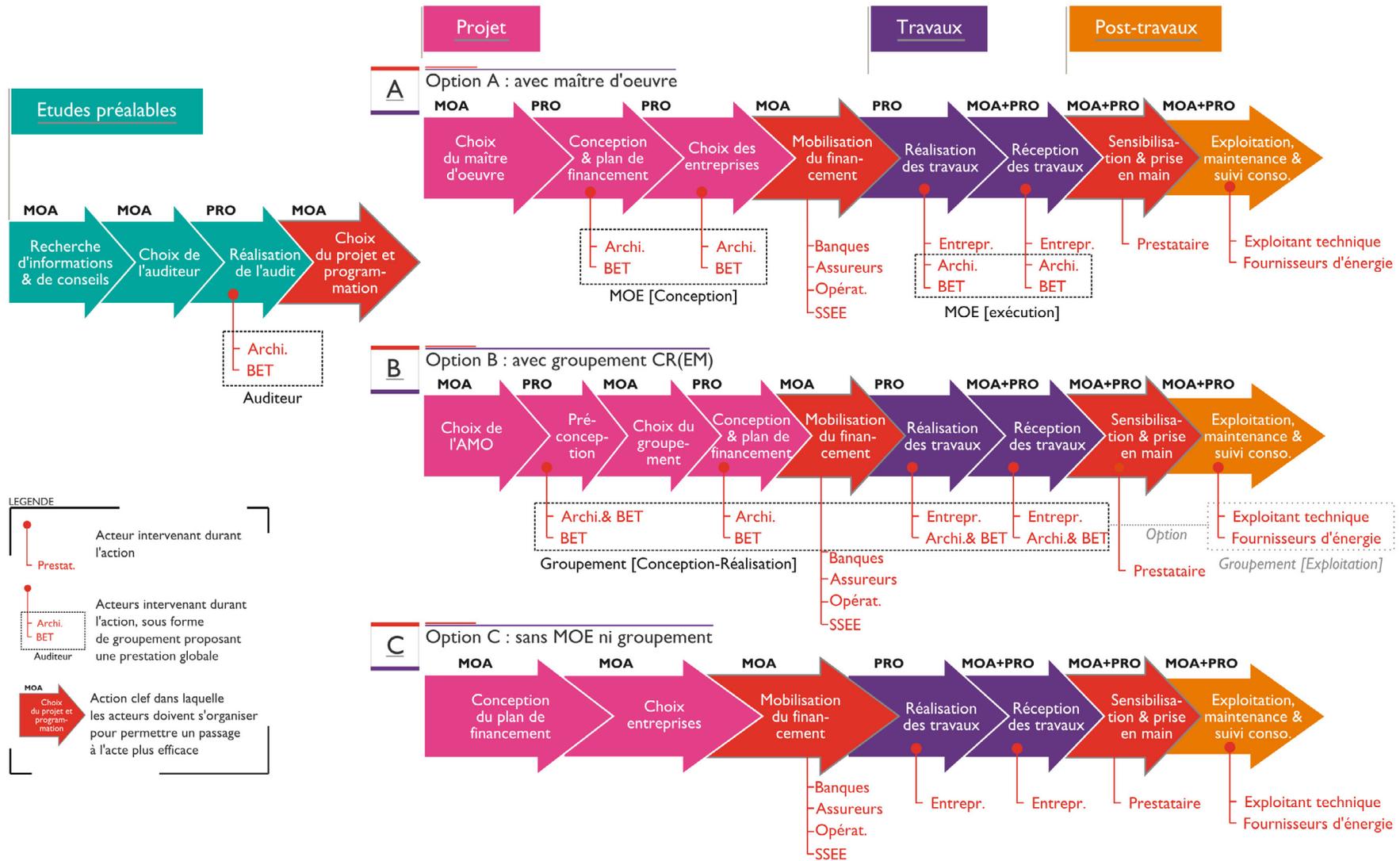
- d'avoir un pré-plan de financement au niveau de l'audit qui intègre les principales subventions et aides disponibles et propose une répartition de ces charges selon les principaux types de copropriétaires
- d'anticiper un plan de financement qui mobilise l'ensemble des ressources disponibles en phase de conception

LE MONTAGE DU FINANCEMENT

Le montage des dossiers individuels de subventions (EcoPTZ, aides ANAH) peut être complexe en copropriété et sort en général des prestations du syndic ; la mobilisation d'un professionnel peut être opportune pour la copropriété, plusieurs professionnels proposent ce type de prestation, en particulier les opérateurs de l'habitat qui peuvent également proposer des prestations dans le secteur diffus. Les CEE peuvent être une source de financement importante et doivent être valorisés au maximum par la copropriété

LA PHASE POST-TRAVAUX

Faire appel à un prestataire pour une sensibilisation en fin de travaux peut être important et doit être anticipé. Par ailleurs, le choix et le suivi de l'exploitant doit être fait de manière précise pour éviter les dérives de consommation dans le temps.



ACTIONS DES PROFESSIONNELS DANS UN PROJET EN COPROPRIETE

COMMENT ÇA MARCHE ? Sur ce schéma sont présentées les principales étapes du projet et les actions réalisées par les professionnels extérieurs à la copropriété pouvant intervenir dans un projet de rénovation. Le groupement de prestataires est parfois fortement conseillé (en particulier lors de l'audit et de la maîtrise d'oeuvre) afin d'aborder le projet de manière globale. Il permet également de réduire le nombre d'acteurs en contact avec la maîtrise d'ouvrage.

CONCLUSION

L'Agence Parisienne du Climat remercie vivement les différents membres du groupe de travail sans qui ce livret n'aurait pas pu être mené à bout. La disponibilité des personnes mobilisées, la qualité des échanges et des propositions ont permis de réaliser ce livret sur « les acteurs et leurs actions dans un projet de rénovation en copropriété », qui, nous l'espérons, bénéficiera au plus grand nombre.

Ce livret présente le fruit des échanges et des propositions du groupe de travail mené par l'APC sur l'année 2014. Il aborde les trois thèmes suivants : Les étapes et actions dans un projet ; Les missions de la maîtrise d'ouvrage ; Les missions des professionnels extérieurs à la copropriété.

Ces étapes peuvent être elle-même subdivisés en actions tel que le choix de l'auditeur, la réalisation de l'audit, la conception, la réalisation d'un plan de financement, le montage du financement, etc.

Les échanges du groupe de travail ont souligné l'importance de la fin des études préalables, un fois l'audit réalisé. En effet, plusieurs options s'offrent à la copropriété après la réalisation de l'audit. Elle peut, soit s'accompagner d'un architecte pour la définition du projet, le choix des entreprises et le suivi des travaux, soit faire appel à un groupement d'entreprises pour la conception-réalisation

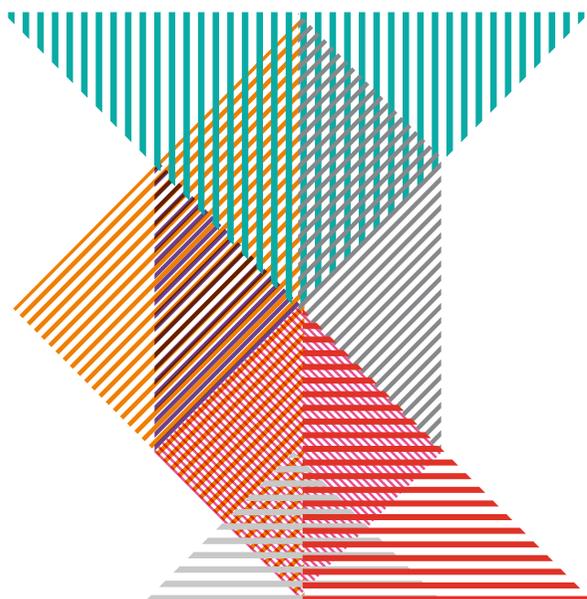
des travaux (avec possibilité de réalisation de l'exploitation-maintenance après travaux) soit, dans le cas de travaux de plus faible envergure, ou sans contrainte technique particulière, la copropriété peut faire appel directement aux entreprises de travaux.

Fin 2014 et dans la continuité de ce travail, l'Agence Parisienne du Climat travaille activement à la préfiguration d'une Plateforme de la Rénovation Durable dite «Alliance Co'Pro» sur le territoire métropolitain pour une mise en place courant 2015.

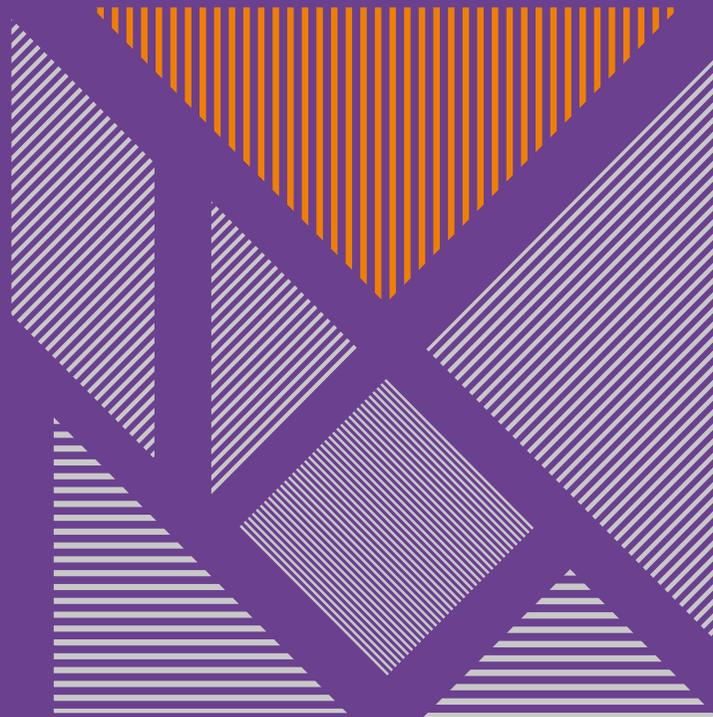


L'Agence Parisienne du Climat développe «Alliance Co'Pro», la Plateforme de Rénovation Durable sur le territoire métropolitain en partenariat avec la Ville de Paris, l'ADEME Ile-de-France et le Conseil Régional d'Ile-de-France. Cette plateforme a pour objectifs de :

- mobiliser activement la demande de rénovation du côté des copropriétaires
- contribuer à la structuration de la filière professionnelle de rénovation en copropriété
- outiller les copropriétaires et tous les acteurs professionnels
- optimiser les initiatives d'accompagnement sur le territoire



RÉDACTION = AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT
CRÉATION GRAPHIQUE = AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT SUR
LA BASE DE @BUILDOZER
CRÉDIT PHOTO = JEAN-BAPTISTE GURLIAT /MAIRIE DE PARIS
PUBLICATION = DÉCEMBRE 2014



apc 
agence
parisienne
du climat

Agence Parisienne du Climat
Pavillon du Lac, Parc de Bercy
3, rue François Truffaut 75012 Paris
info-conseils@apc-paris.com
01 58 51 90 21
www.apc-paris.com

