Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Comment élaborer le **plan de rénovation** de ma copropriété?

Jeudi 17 octobre
14h00-15h30

Camille Morel, responsable du pôle rénovation et énergie de l'ARC

Interreg North-West Europe ACE-Retrofitting
European Regional Development Fund

« Comment élaborer le plan de rénovation de ma copropriété ? »

1ere partie

Le plan de rénovation en pratique : en quoi consiste un plan de rénovation et comment l'élaborer ?

2ème partie

Des plans de rénovations qui ont abouti : retours d'expériences des 1ères étapes à la réception des travaux !

3ème partie

Echanges avec la salle

Intervenants
Florian Kerbarch – Chargé de mission copropriété à l'Agence Parisienne du Climat
Mr Goncalves et Mme Javelle - Architecte et Ingénieur - Bureau d'étude REEZOME

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

« Comment élaborer le plan de rénovation de ma copropriété ? »

1ere partie

Le plan de rénovation en pratique : en quoi consiste un plan de rénovation et comment l'élaborer ?

Intervenants
Florian Kerbarch - Agence Parisienne du Climat

En quoi peut consister un plan de rénovation?

Une mise en perspective des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à son amélioration énergétique

Quel est l'objectif d'élaborer un plan de rénovation?

Avoir un outil d'aide à la programmation des travaux et à la projection financière pour évaluer le budget travaux des années à venir et par conséquent pouvoir dimensionner le fond travaux.

Pour mémoire :

Le fond travaux Alur est obligatoire depuis le 1er janvier 2017,

Il est acquis au lot (il n'est pas remboursé lors d'une vente),

Le montant de la cotisation annuelle est au minimum égale à 5% du montant du budget prévisionnel de charges courantes de la copropriété .

Pourtant le montant des charges courantes et les besoins en travaux n'ont pas de correspondances en réalité… il fallait bien trouver une formule!

Des besoins en travaux qui diffèrent :

- ✓ En fonction du type de bâtiments : il n'y a pas les même problèmes, et pas les mêmes possibilités de rénovation

	Immeuble avant 1870	Immeuble 1870 à 1948	Immeuble 1948 à 1969	Immeuble 1970 à 1974	Immeuble après 74
Répartition du parc sur les 10 millions de logements en copropriété					
	Environ 4.3 Millions de logements soit **44 %**		Environ 2.4 Millions de logements soit **25 %**		Environ 3 Millions de logements soit **31 %**

Des besoins en travaux qui diffèrent aussi :

- ✓ **En fonction des habitudes d'entretien : retard généralisé? Au fil de l'eau ? A jour?**

Imaginons un propriétaire qui reste 10 ou 15 ans dans une copropriété, et que pendant cette période aucun travaux ne sont votés : coup de chance!?

Il n'y a pas de notion de « droit d'usure » en copropriété…

Pour mémoire : le turn-over moyen entre copropriétaires est de 8 ans

Des outils doivent être créés

Ce que propose l'ARC :

A - Commencer par faire un récapitulatif en « interne » avec ses propres ressources

✓ Bilan « historique »
Depuis 10, 15 ou 20 ans : qu'est ce qui a été réalisé?

Récapituler tout dans un tableau :

Poste	Description	Date vote AG	Montant facturé	Date réception

Exemple sur une copropriété (travaux classés par ordre chronologique)

Poste	Description	Date vote AG	Montant facturé	Date réception
Portes halls coté parking	Changement total des 3 portes d'accès	2014	6.105 €	2015
Escaliers d'accès halls	Réfection totale des 3 accès	2012	58.341 €	2014
Arrivée gaz en chaufferie	Réfection totale	2012	35.318 €	2013
Compteur EC	Pose compteurs divisionnaire ECS avec radio-relève	2012	Contrat LER	2013
Chaudière	Changement de la chaudière de 733 kW (23.920 € de CEE récupéré)	P3	P3	2011
Ascenseurs	Mise aux normes et modernisation	2007	153.583 €	2010
Chaudière	Changement de la chaudière de 425 KW	P3	P3	1997
Façades	Ravalement + étanchéité des balcons	inconnu	inconnu	1995

* P3 : contrat de maintenance gros matériel (10.000 €/ an sur 16 ans)

Comment trouver les données ?

1 - A partir de ses propres ressources : les Procès verbaux et convocations d'assemblées générales et aussi les annexes comptables 4 et 5

Rappelons que les campagnes de travaux sont des dépenses exceptionnelles et doivent être votées en AG sur pièces (devis, contrats annexés à la convocation)

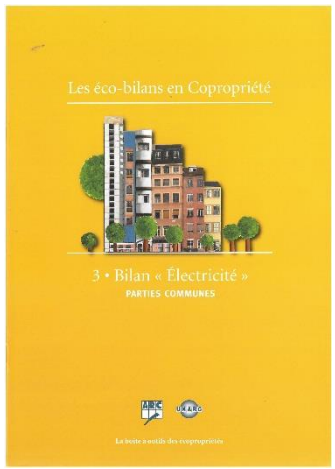
Si vous êtes dans la copropriété depuis pas longtemps : rapprochez vous d'un ancien qui doit avoir l'historique dans ces placards

Sinon : voir les archives du syndic

Le pôle rénovation et énergie de l'ARC peut vous aider à y voir plus clair : apporter vos documents et on vous aidera à récapituler (venez nous voir au stand 11)

Il y a aussi les outils de l'ARC comme le :

- Bilan Initiale de Copropriété (BIC),
- Le Bilan Electrique,
- Le Bilan énergétique Simplifié (BES),
- Le Bilan Eau…



Comment trouver les données ?

2- à partir des documents du syndic

Vous pouvez essayer d'exploiter le **carnet d'entretien**

Il est établi et mis à jour par le syndic (voir le décret 2001-477 du 30 mai 2001)

Il doit contenir en principe (outre les contrats en cours) :

- **l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux** ;

- **la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;**

C'est l'article 4 du décret qui le dit

Et l'article 5 dit aussi :

« Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées »

Cela peut concerner tout type de diagnostics techniques (architecte, audit énergétique ou global, Dossier technique Amiante (DTA), constat de risque à l'exposition au plomb (CREP), contrôle quinquennal des ascenseurs…)

Exemple sur une copropriété (classés par ordre chronologique)

Diagnostics	Description et date de réalisation	Montant facturé
Etude de Moe pour ravalement	Voté en AG 2018	5.000 €
Audit NRJ	Réalisé en 2016/2017	11.000 €
Audit chaufferie	Réalisé en 2016 pour bilan fin de P3	5.000 €
Contrôle biennal chaudière	Réalisé en 2016	1.800 €
Contrôle quinquennal ascenseurs	Réalisé en 2015	1.400 €
DTA	Réalisé en 2007 et mis à jour en 2012	1.100 €

Une fois cette première étape réalisée : c'est le moment de voir si il est pertinent de faire réaliser un diagnostic technique général de la copropriété

B – Réaliser un diagnostic technique avec un professionnel

Petit rappel des diagnostics existants :

a) Que nous dit la loi ?

- **Décret 2012-111 du 27 janvier 2012** obligeant tout copropriété en chauffage collectif à réaliser un **Diagnostic de Performance Energétique** (DPE) pour les moins de 50 lots et un **audit énergétique** pour les plus de 50 lots ;

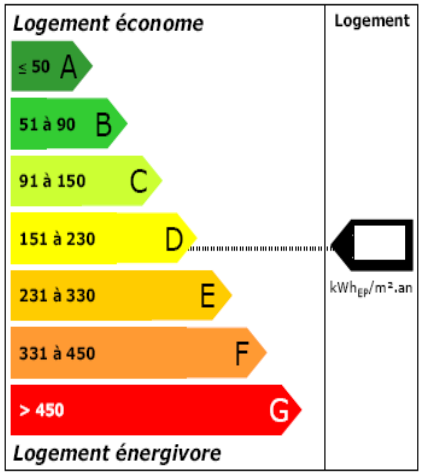
- Le DPE collectif / l'audit doit aboutir sur **la présentation en AG d'un plan de travaux ou d'un Contrat de Performance Energétique** ;

- Obligation de mettre au vote **un Diagnostic Technique Global (DTG), article 58 de la loi ALUR** du 24 mars 2014 . Obligation de le réaliser pour certaines copropriétés (mise en copropriété, procédure d'insalubrité et vente d'un lot de copropriété).

b) Diagnostic de Performance Energétique

- Renseigne sur **la performance énergétique d'un bâtiment**, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en émission de gaz à effet de serre ;
- Décrit le bâtiment + ses équipements ;
- Donne les consommations d' énergie primaire sur les 3 postes majeurs (3 usages) : **Chauffage, Climatisation, Eau Chaude Sanitaire** ;
- **Recommandations de travaux** à partir des résultats;
- Le DPE collectif vaut DPE individuel pour chaque lot.

➔ **Le DPE est instructif mais trop limité pour établir un véritable plan de rénovation**



c) Audit énergétique

- Contenu de la prestation précisé dans **l'arrêté du 28 février 2013.** Permet d'identifier l'ensemble des gisements d'économies d'énergie du bâtiment ;
- **Nécessite l'entière collaboration du syndic et des copropriétaires:** enquête, visites d'appartements/ parties communes/ réunions avec le conseil syndical, etc. ;
- **Dresse un état des lieux détaillé du bâti et de l'ensemble des systèmes** relevant du chauffage, de la production d'eau chaude, du rafraîchissement et de la ventilation ;
- **Modélisation thermique du bâtiment** recollée aux factures réelles du bâtiment (5 usages), permet de projeter **des préconisations de travaux** et **scénarii de travaux** adaptés au besoin de la copropriété ;
- Présentation d'un scénario de travaux envisagé devant l'ensemble des copropriétaires

➔ Permet d'avoir un vrai bilan énergétique mais reste limité pour établir un plan de rénovation embarquant la technique.

d) Audit global

- Audit énergétique complété par le **diagnostic architectural et l'ingénierie financière;**
- Permet de mettre en parallèle les travaux d'économies d'énergie et les travaux d'entretien du bâtiment ➔ **aide à la décision pour embarquer la rénovation énergétique dans un projet global** ;
- **Permet de projeter plus facilement le copropriétaire avec l'ingénierie financière:** aides financières, reste à charge, plan de financement individuel, etc. ;
- Facilite le passage au vote des études de conception (MOE).

➔ Véritable outil d'aide à la programmation de travaux mais pas adapté à tout type de copropriété (bâti ancien, chauffage individuel, etc.) et difficilement finançable pour les petites et moyennes copropriétés

La loi ALUR a entériné ce type d'étude global alliant le technique et le thermique

e) Le Diagnostic Technique Global (DTG)

Mais L'article L731-1 du CCH n'est pas très explicite! 5 constats aujourd'hui sur le DTG :

- Une variété d'acteurs proposent le DTG: architectes, B.E thermique, bureaux de contrôle, diagnostiqueurs immobiliers
  ➔ **Différents profils et peu de groupement** ;
- Des interprétations diverses de l'article L731-1 du CCH
  ➔ **En fonction des cœurs de métier** ;
- Des devis non détaillés sur le contenu
  ➔ **Aucune visibilité sur le contenu du rapport** ;
- Des prix du simple au quadruple
  ➔ **crée de la défiance** ;
- Des DTG sans volet énergétique
  ➔ **le gisement d'économies d'énergie n'est pas traité**.

Planète Copropriété, l'ARC et l'APC ont proposé de créer un groupe de travail DTG

Qui participe?

Des architectes, des thermiciens , des opérateurs Anah, des CIE*, un représentant de l'UNIS

Quel objectif ?

Elaborer un référentiel pour définir le DTG

Quels enjeux?

Aboutir à un même référentiel pour le DTG et l'audit global

Rendre le DTG accessible financièrement aux petites et moyennes copropriétés (80% du parc)

L'adapter à tout type de construction notamment avant 48 (45% du parc)

Proposer une méthode d'analyse énergétique adaptée au chauffage individuel

Proposer des moyens et une méthodologie de réalisation du DTG

Quel avancement ?

5 ateliers de travail ont eu lieu d'avril à septembre 2019
Finalisation du référentiel pour début 2020.

* CIE : Conseiller Info Energie

En attendant le référentiel DTG:

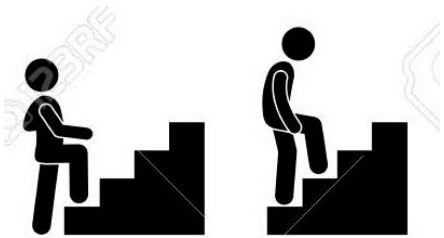
Chèque de 5000 € offert par la ville de Paris pour la réalisation d'un audit global. Facilite le financement de l'audit pour les petites et moyennes copropriétés. Pour pouvoir en bénéficier:

- Inscrire la copropriété sur la plateforme **CoachCopro** ;
- Respecter le cahier des charges « Audit global » de l'Agence Parisienne du Climat ;
- Avoir recours à une professionnel issu de l'annuaire des professionnels de l'Agence Parisienne du Climat.

Pour toute demande, prenez rendez-vous avec un conseiller FAIRE de l'Agence Parisienne du Climat sur www.clicrdv.com/apc-parisprendre-rdv-en-ligne ou par téléphone au : 01 58 51 90 20.

Réaliser un diagnostic : la 1ère marche

… pour réaliser un plan de rénovation : la 2ème marche



Qui parle de Plan de rénovation?

La loi (article 731-2 du CCH) **indique que l'élaboration d'un plan pluriannuel doit intervenir suite au Diagnostic Technique Global**.

> « Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. **Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre. »**

A quoi peu ressembler un plan de rénovation?

EXEMPLE 1 : copropriété de 1890 de 14 logements en chauffage individuel

	PARTIE CLASSIQUE				PARTIE SURCOUT THERMIQUE							
	Poste	**Description des travaux**	**Coût (€)**	**Coût moyen /logt (€)**	**Embarquer le thermique**	**Gain énergétique**		**Sur-Coût (€)**	**Sur-Coût moyen /logt (€)**	**Aides financières**		
						kWh/an	%			CI	CEE	ANAH*
1	Réseau eau	Réfection arrivée et évacuations (EU /EV et EP)	**100.000 €**	**7.143 €**	/							
2	Ventilation	Création	**35.000 €**	**2.500 €**								
3	Façades	Ravalement	**120.000 €**	**8.571 €**	ITE sur pignons et façade cour		12%	**37.000 €**	**2.643 €**	X	X	
4	Toiture	Changement	**45.000 €**	**3.214 €**	Isolation comble		9%	**3.000 €**	**214 €**	X	X	
5	Interphone	Changement	**30.000 €**	**300 €**	/							
	TOTAL	**Scénario 0 sans gain**	**330.000 €**	**23.571 €**								
				TOTAL	**Scénario 1 à 14 %**		**16 %**	**40.000 €**	**2.857 €**	**X**	**X**	
					TOTAL 0 et 1			**370.000 €**	**26.428 €**	**X**	**X**	

* aide sous condition de ressources et de gain énergétique (25% minimum)

A quoi peu ressembler un plan de rénovation?

EXEMPLE 2 : copropriété de 1973 de 100 logements en chauffage collectif

PARTIE CLASSIQUE				PARTIE SURCOUT THERMIQUE								
Poste	**Description des travaux**	**Coût (€)**	**Coût moyen /logt (€)**	**Embarquer le thermique**	**Gain énergétique**		**Sur-Coût (€)**	**Sur Coût moyen /logt (€)**	**Aides financières**		
					(kWh/an)	(%)			CI	CEE	ANAH*
Dalle de parking	Réfection de l'étanchéité et du revêtement	**100.000 €**	**1.000 €**	/							
Façades	Ravalement	**350.000 €**	**3.500 €**	ITE sur pignons et façade nord	103.560	8%	**130.000 €**	**1.300 €**	X	X	
Fenêtres	Changement			Oui : obligatoire	370.000	30%	**550.000 €**	**5.500 €**		X	X
Ventilation	Optimisation	**71.000 €**	**710 €**	Oui : hygro A	43.414	3%	**45.000 €**	**450 €**	X	X	
Portes halls	Changement			Oui : obligatoire (volume chauffé)	11.250	0.5 %	**24.000 €**	**240 €**	X	X	
Interphone	Changement	**30.000 €**	**300 €**	/							
TOTAL	**Scénario 0 sans gain énergétique**	**551.000 €**	**5.510 €**								
			TOTAL	**Scénario 1 à 41 %**	**460.000**	**41%**	**749.000 €**	**7.490 €**	**X**	**X**	**X**
				TOTAL 0 et 1			**1.300.000 €**	**13.000 €**	**X**	**X**	**X**

* aide sous condition de ressources et de gain énergétique (25% minimum)

Récapitulatif :

Le plan de rénovation permet de visualiser les dépenses à venir en terme de travaux

Il permet alors de dimensionner le fond travaux (Alur) – en cas de ventes les anciens propriétaires auront contribuer à provisionner le fond

Pour aller plus loin sur le financement des travaux >>>> faire appel à des ingénieurs financiers

-débats d'Experts en salle 2 : jeudi matin de 10h00 à 11h00 (rappel)

-Brochure : le financement des travaux en copropriété

-Ingénieurs financiers :

- Stands 22 (IDF Energie),
- Stand 23 (SOLIHA),
- Stand 26 (Energie Pulse).

« Comment élaborer le plan de rénovation de ma copropriété ? »

2ème partie

Des plans de rénovation qui ont abouti

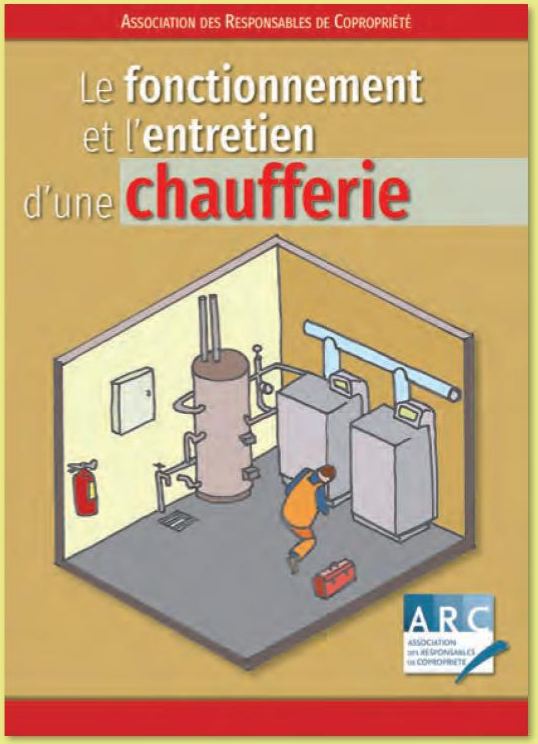
Retours d'expériences des 1ères étapes à la réception des travaux !

26 rue Vouillé Paris 15ème
93 avenue Pierre Grenier – Boulogne
Résidence de la Reine – Boulogne
Résidence du Parc d'Ardenay à Palaiseau

Intervenants
Mr Goncalves et Mme Javelle - Architecte et Ingénieur - Bureau d'étude REEZOME

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Le financement des travaux en copropriété



Le fonctionnement et l'entretien d'une chaufferie

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr