

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Formation aux adhérents

Jeudi 2 février 2023



Les actualités législatives et réglementaires

Le nouveau contexte réglementaire : l'obligation progressive de rénover créée par la loi Climat du 22 août 2022

- ❑ **L'obligation de rénover les logements en fonction de leur étiquette de classement et selon un calendrier défini.**
 - Article L173-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), crée par l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, qui impose la rénovation énergétique avant le 1er janvier 2028 de tous les bâtiments d'habitation classés F ou G.
 - Sinon : informations en cas de vente ou de mise en location de l'obligation de rénover = baisser la valeur des biens énergivores.

- ❑ **L'interdiction d'augmenter ou de réviser les loyers pour les passoires thermiques dès le 22/08/2022.**

- ❑ **L'interdiction progressive de louer des logements trop énergivores et donc une obligation de les rénover pour pouvoir signer un bail ou pour éviter de baisser le loyer.**
 - L'article 160 de la loi « climat » modifie la loi de 1989 qui régit les baux d'habitation. Un logement décent est défini également par son étiquette DPE.

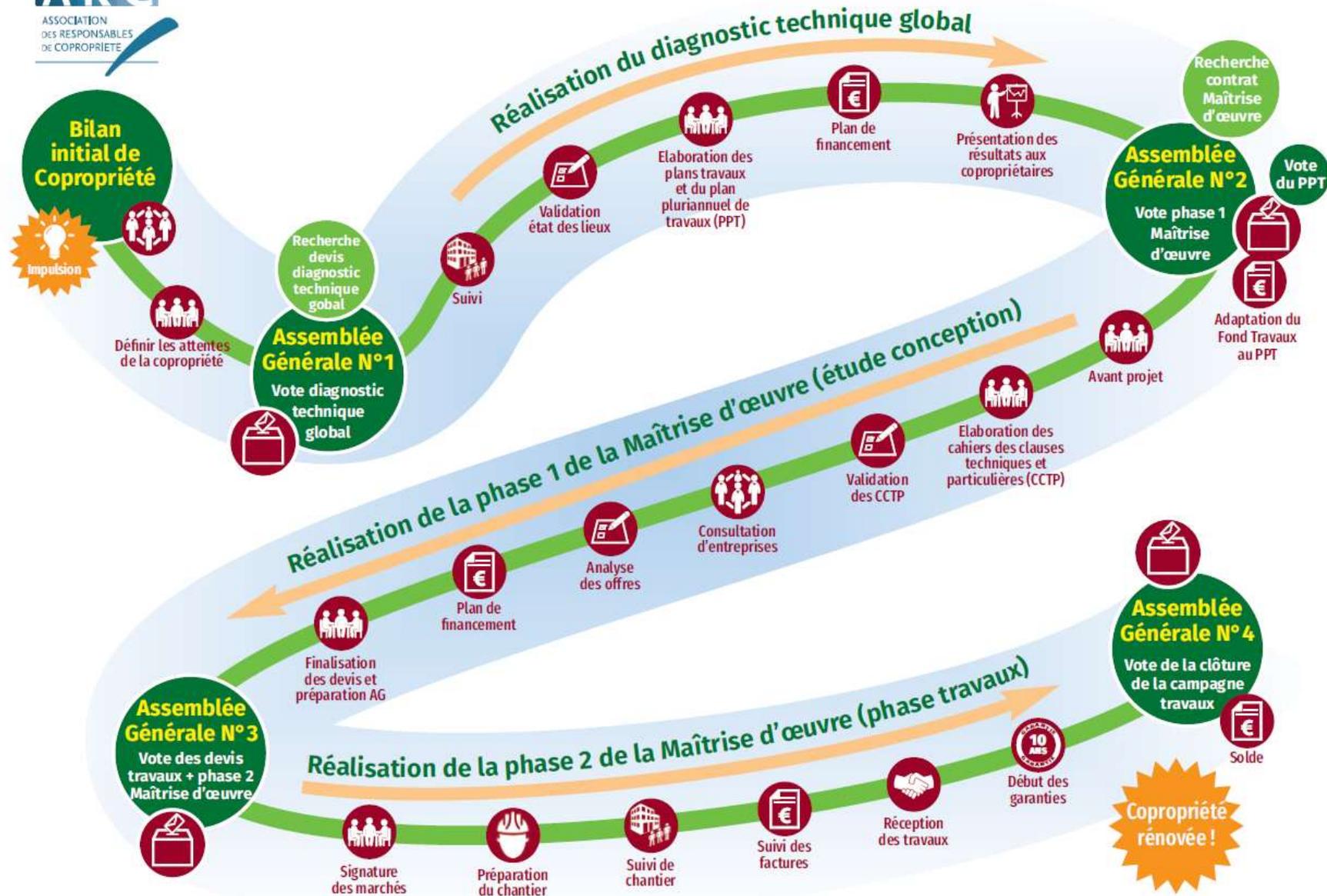
1 ^{er} janvier 2025	Classes A à F
1 ^{er} janvier 2028	Classes A à E
1 ^{er} janvier 2034	Classes A et D

Revue du fil conducteur de la formation

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION



ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRÉTIÉ



Sommaire

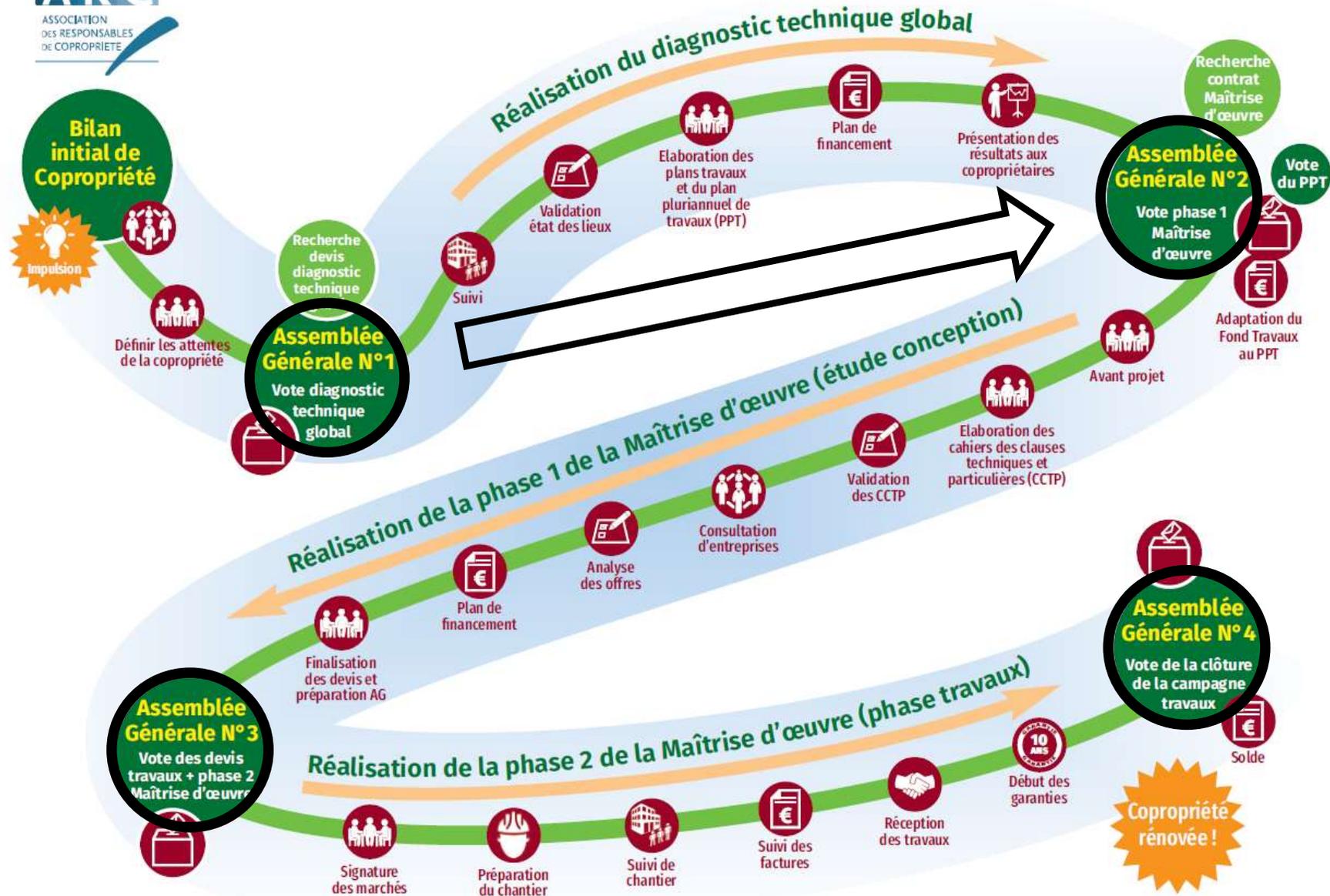
- 1. Réaliser un audit de la copropriété**
- 2. La phase conception de la maîtrise d'œuvre**
- 3. La phase chantier et la réception des travaux**
- 4. Suivi de l'évolution des consommations énergétiques**

Revue du fil conducteur de la formation

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION



ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRÉTIÉ



Définir les attentes de la copropriété

Réaliser le Bilan Initial de Copropriété (BIC):

C'est un outil permettant aux conseillers syndicaux de faire une première analyse de la copropriété pour faire émerger les actions à mener au niveau juridique, financier, technique ou encore réglementaire.

Définir les envies des copropriétaires :

Il est important qu'une majorité de copropriétaires soient convaincu d'un besoin de rénover, que ce soit la chaufferie ou le bâti. Cela s'accompagne d'une étude rapide de la santé financière de la copropriété et des copropriétaires.

Consulter des conseillers énergétiques :

Il peut être utile d'organiser des réunions avec des spécialistes pour aborder le sujet. Cela peut être avec des conseillers France Rénov' dans une ALEC ou avec l'ARC.

Rechercher des professionnels :

Si un besoin de diagnostic est apparu, le CS demande au syndic de rechercher des devis qui seront mis au vote de l'AG.

Panorama des audits et diagnostics en copropriété

Diagnostic architectural et équipements

Etat des lieux technique général

Structure du bâti, équipements collectifs...

Liste des travaux à envisager à court, moyen et long termes avec un coût prévisionnel

Obligation de réalisation: nouveau depuis la loi Climat d'août 2021 pour établir un projet de PPT

Définition réglementaire du contenu: succincte dans la loi Climat d'août 2021 pour établir un projet de PPT

Audit énergétique

Diagnostic thermique général

Enveloppe du bâti, équipements thermiques collectifs..

Niveau de consommation énergétique générale

Bouquets de travaux énergétiques avec coût prévisionnel

Obligation de réalisation: loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et modifiée par la loi Climat d'août 2021

Définition réglementaire du contenu: décret 2012-11 du 27 janvier 2012 et arrêté du 28 février 2013

Diagnostic Technique Global (DTG)

Etat des lieux technique et thermique général

Structure et enveloppe du bâti, tous les équipements collectifs

Niveau de consommation énergétique générale

Planification des travaux à envisager à court, moyen et long termes et bouquet de travaux énergétiques avec coût prévisionnel

Obligation de mise au vote AG: loi ALUR (article 58) du 24 mars 2014

Définition réglementaire du contenu: Article L 731-1 du CCH et décret 2016-1965 du 28 décembre 2016

DTG : une méthodologie de réalisation qui requiert l'implication du CS

1. La préparation de l'audit

- Validation des priorités et attentes du CS, validation des documents à transmettre ;
- Mise en place d'un planning : enquête résident, visites PC et PP, rendu du rapport provisoire...

2. La visite des parties communes et privatives :

- Les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures...
- Toutes les parties communes et tous les équipements collectifs dont la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et les systèmes de ventilation.

3. L'analyse des données par les auditeurs et l'élaboration du rapport provisoire :

- Transmission au CS et au syndic pour relecture ;
- Programmation de la réunion intermédiaire avec le CS et le syndic.

4. La réunion intermédiaire

- Validation de l'état des lieux et de l'enquête résidents ;
- Présentation des améliorations possibles poste par poste ;
- Élaboration d'une liste de travaux à réaliser à court, moyen et long terme (projet de PPT) ;
- Construction de plans de travaux (scénarios) et émergence de solutions de financement (option).

5. Le rapport final

- Scenarios de travaux consolidés et les économies énergétiques correspondantes ;
- Estimation du coût des travaux et panorama des aides financières possibles (MPR, CEE, Anah...);
- Transmission au CS et au syndic.

6. La présentation aux copropriétaires

- Elaboration d'une synthèse ;
- Présentation en AG ou lors d'une réunion d'information spécifique.



Les actualités législatives et réglementaires

L'article 171 de la loi « Climat » d'août 2021 modifie l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 avec le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

- **Le PPT s'impose pour toutes les copropriétés** ayant réceptionné les travaux de constructions depuis plus de quinze ans. Il devra être ensuite actualisé **tous les dix ans**.
- **Un projet de PPT doit être présenté en AG et mis au vote.**

→ **Calendrier :**

Au 1 ^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
Au 1 ^{er} janvier 2024 pour celles entre 51 et 200 lots ;
Au 1 ^{er} janvier 2025 pour celles de 50 lots et moins

→ **Le fonds travaux s'articule avec le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)**

- Alimenté par le syndicat annuellement ;
- Montant à voter en assemblée générale qui ne peut pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux indiqué dans le PPT ou à 5 % du budget prévisionnel voté ;
- À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations du fonds travaux lorsque son montant excède celui du budget prévisionnel ou bien lorsqu'il atteint 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté.

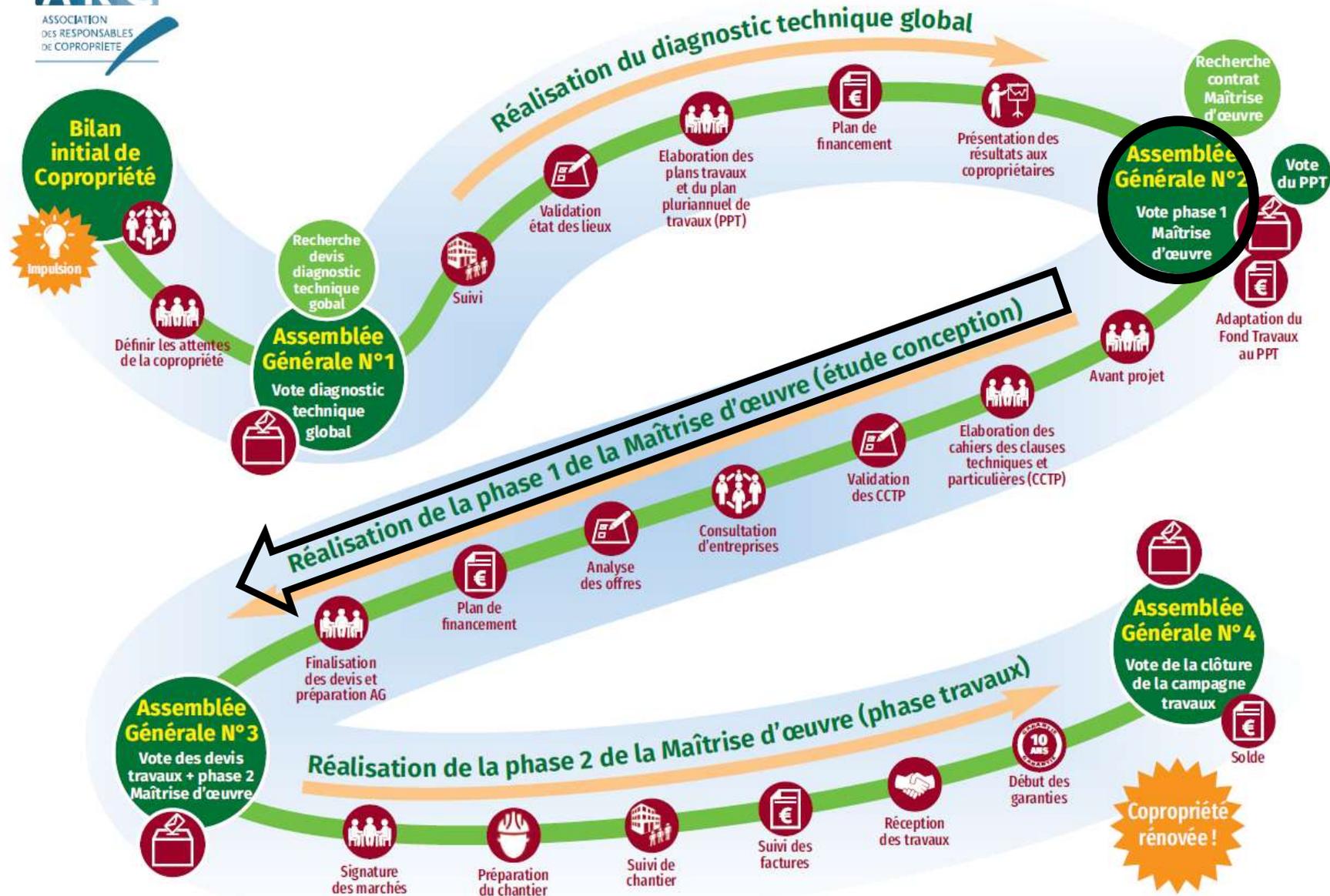
Le PPT est un outil de gestion pour les copropriétés. Il permet de constituer le fonds travaux sur la base des besoins d'entretien réels du bâtiment.

Revue du fil conducteur de la formation

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION



ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRÉTE



La recherche d'un contrat de maîtrise d'œuvre

Si le conseil syndical souhaite poursuivre le projet de rénovation et qu'il est bien perçu par les copropriétaires, c'est le moment d'engager la recherche de contrats de maîtrise d'œuvre pour approfondir le ou les scénarios travaux pressentis.

Les enjeux :

- Obtenir plusieurs devis de maîtres d'œuvres pour les présenter au vote de l'assemblée générale.

Nota: La maîtrise d'œuvre peut être l'entreprise qui a réalisé le diagnostic si elle dispose de l'ensemble des compétences et assurances nécessaires.

Les objectifs :

- Elaboration d'un projet répondant aux attentes du SDC sur le plan technique, financier, environnemental et juridique ;
- Engager la copropriété vers une amélioration des performances énergétiques tout en diminuant les charges ;
- Prescription de solutions techniques et des mises en œuvre ;
- Rédaction des pièces écrites (CCTP, DPGF, CCAP) et des pièces graphiques nécessaires aux futurs marchés et aux autorisations d'urbanisme le cas échéant ;
- Faciliter la préparation technique et administrative d'un projet de rénovation.

Les étapes de la phase conception

Conception de l'avant projet :

- confirmer la faisabilité des travaux envisagés ;
- définir les moyens techniques à mettre en œuvre ;
- répondre aux objectifs attendus des copropriétaires ou proposer des ajustements.

Les solutions techniques définitives apparaissent telles que le choix des matériaux, leurs performances, leurs aspects...

L'étude thermique réalisée au stade de l'audit peut-être actualisée lors de cette phase si le scénario travaux évolue.

Rédaction du cahier des charges :

- Document contractuel regroupant l'ensemble des clauses à caractère technique régissant les travaux. Il peut en outre comporter des plans, notices techniques, schémas...
- Prise en compte des contraintes extérieures (accès d'un pignon par la parcelle voisine, stockage des matériaux, emplacement de la base chantier, type d'échafaudage) ;
- Prise en compte des contraintes techniques liées à la présence d'amiante et de plomb avec la réalisation du DAAT sur les postes concernés par les travaux.

Envoi du dossier de consultations aux entreprises :

- Obtenir des devis auprès de plusieurs entreprises ;
- Consulter des entreprises répondant aux attendus (qualification, assurances) ;
- Obtenir des devis complets et conformes aux pièces marchés.

Dépouillement et analyse des offres :

- Obtenir une analyse des offres commerciales reçues :
 - ✓ Vérification point par point de la conformité du projet par rapport au CCTP ;
 - ✓ Vérification des métrés ;
 - ✓ Appréciation des coûts unitaires ;
 - ✓ Appréciation des suggestions techniques éventuelles.
- Engager des négociations avec les entreprises ;
- Rédaction d'une synthèse donnant un classement des offres de la mieux-disante à la moins-disante.

Elaboration des plans de financement :

- Élaborer les plans de financement définitifs sur la base des devis pressentis ;
- Calculer les montants des subventions mobilisables et les restes à charge pour chaque copropriétaire ;
- Identifier les possibilités de prêts collectifs et de préfinancement de subventions ;
- Identifier les caractéristiques sociaux-économiques des copropriétaires ;
- Identifier les aides financières individuelles au cas par cas.

Le contenu de l'assemblée générale pour voter les travaux

Lors de l'assemblée générale qui vote des travaux, de nombreuses résolutions sont à prévoir telles que :

- Voter les résolutions qui concernent le déroulement de l'assemblée générale (élection du président de séance, scrutateur, secrétaire) ;
- Voter les devis travaux et les modalités d'appels de fonds des montants votés ;
- Voter la mission de suivi de chantier du maître d'œuvre ;
- Voter les missions SPS et BC pour la phase chantier ;
- Voter le mandat au syndic pour solliciter des subventions ;
- Voter la souscription à un prêt collectif à adhésion individuel ou Eco-prêt à taux Zéro ;
- Voter la convention de rachat CEE.

La préparation de cette assemblée générale **est essentielle pour permettre la concrétisation du travail de la maîtrise d'œuvre et du conseil syndical pour aboutir aux travaux.**

C'est à cette AG que **les copropriétaires doivent connaître leur quote-part travaux définitif**, ainsi que le reste à charge après déduction des aides.

Les résolutions doivent suivre un certain formalisme tel que :

1. Une résolution doit être votée par type de travaux voté et par clef de charge. Si la copropriété dispose de plusieurs clefs de répartition, le vote des travaux devra être décliné par nombre de clef ;
2. Une résolution votant les travaux doit comporter le nom de l'entreprise et le montant exprimé en euros TTC. Les conditions d'appels de fonds de la somme exigible sont mentionnées ;
3. Une résolution spécifique doit être votée à la suite de celle qui vote les travaux afin de décider des honoraires du syndic conformément à l'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965.

Le rôle central du conseil syndical lors de l'assemblée générale

Les enjeux :

Le conseil syndical doit présenter son travail au sujet de la conception des travaux. Il rédige au moment de la préparation de l'assemblée générale une note qui sera jointe à la convocation dans laquelle doit figurer une rétrospective générale des enjeux de l'assemblée générale et des décisions qui vont lui être soumises.

Les points d'informations à présenter de manière succincte sont les suivants :

- la présentation des études menées par la maîtrise d'œuvre ;
- La description de la consistance des travaux ;
- Le coût global et les plans de financement collectifs, individuels ;
- Un calendrier prévisionnel du démarrage, de la durée des travaux.

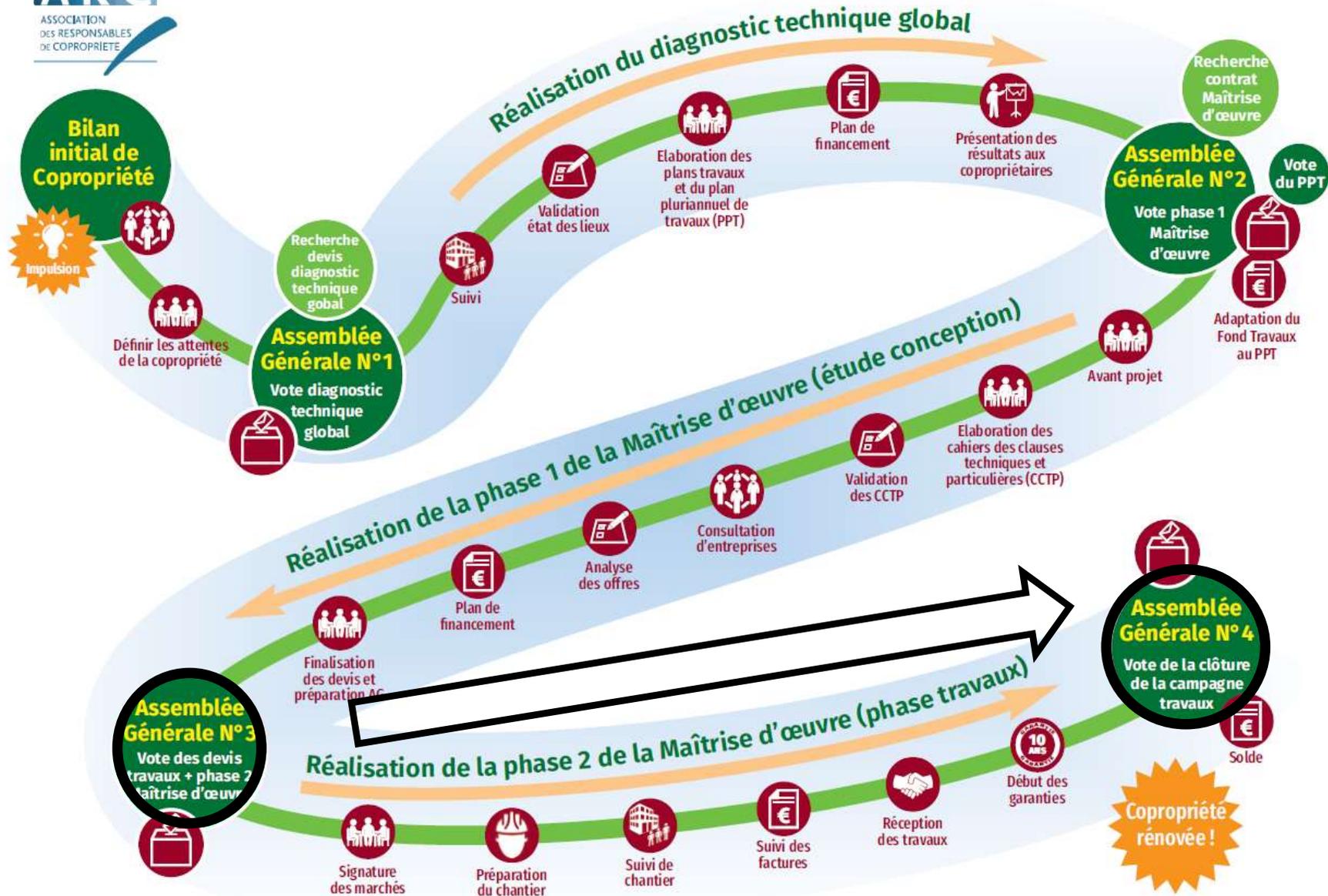
Le conseil syndical sera pendant l'AG épaulé par l'équipe de maîtrise d'œuvre et le syndic qui expliqueront plus en détails les aspects techniques des travaux, les modalités de financements, les questions de planning.

Revue du fil conducteur de la formation

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION



ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRÉTIÉ



Les étapes de la phase travaux

Pour mémoire, durant cette phase c'est le maître d'œuvre qui détient le rôle central. Tout doit passer et être validé par lui.

La signature des marchés et le lancement des travaux :

- Sécuriser le financement des travaux (appels de fonds effectifs, dépose des dossiers d'aides collectives et individuelles, activation des prêts) ;
- Procéder aux affichages contractuels ;
- Signer les ordres de service et payer les acomptes ;
- S'assurer de la commande des matériels dans les délais annoncés dans les devis ;
- Préparer l'installation du chantier ;
- Obtenir la validation de l'organisation du chantier par le SPS.

Le suivi des travaux et des paiements :

- Le maître d'œuvre programme des **réunions de chantier régulières** avec les entreprises qui réalisent les travaux, pour superviser **l'avancée des travaux par rapport aux devis signés** ;
- Le maître d'œuvre établit le planning des interventions ;
- Le maître d'œuvre communique avec le SPS et le BC et les convoque aux réunions le nécessitant ;
- Le maître d'œuvre vise les factures des entreprises (VISA).

La réception des travaux et le début des garanties :

- La réception des travaux marque la fin du chantier d'exécution des travaux et conditionne le paiement du solde des factures émises par l'entreprise.
- Elle est actée par un procès-verbal écrit :
 - Si des détails mineurs sont encore imparfaits, il peut être envisagé de poser des réserves qui seront indiquées précisément dans le procès-verbal de réception ;
 - Si aucune désordre n'est visible : la réception est sans réserve ;
 - S'il y a des désordres trop importants, la réception peut être refusée.
- Le procès verbal marque le début des garanties.
- Les demandes de paiement des soldes de subventions peuvent être effectuées.

Garantie en fonction du problème rencontré	Qui doit la garantie	Délai de déclaration	Délai de reprise	Point de départ des délais	Texte référence
Garantie de parfait achèvement pour les désordres qui apparaissent après la livraison	Les entreprises	1 an	1 an	La réception	1792-6 du code civil
Garantie biennale ou garantie de parfait fonctionnement lorsqu'un équipement n'est plus fonctionnel	Le promoteur et les entreprises	2 ans	2 ans	La réception	1792-3 du code civil
Malfaçon relevant de la garantie décennale: - Compromettant la solidité de l'ouvrage - Rendant l'ouvrage impropre à sa destination	L'assurance dommages-ouvrages	10 ans	10 ans	La réception	1646-1, 1792 et 1792-2 du code civil

La clôture comptable de la campagne travaux :

- L'approbation des dépenses de la campagne travaux en assemblée générale ordinaire : le syndic doit porter à l'ordre du jour une résolution dédiée pour proposer le vote de la clôture de la campagne : elle reprend le détail des montants votés, appelés, facturés, dépensés et sans oublier les subventions perçues .

Quiz « phase chantier »

Question n°1 :

Le syndic peut-il lancer les travaux (signer les ordres de service) sans avoir récupéré la totalité des fonds ?

Réponse: il n'y a **aucune obligation** mais c'est quand même plus prudent.

Question n°2 :

Le syndic peut-il payer les entreprises sans l'accord du CS ?

Réponse : **Oui**. L'AMO doit mettre en place un suivi partagé des facturations qui d'ailleurs doivent être validées par la MOE avant le paiement (VISA).

Question n°3 :

Qui doit être présent le jour de la réception des travaux ?

Réponse : **Le syndic et les entreprises** (mais le CS, la MOE et l'AMO peuvent participer).

Question n°4 :

L'AMO signe t-elle le procès verbal de réception des travaux ?

Réponse : **Non**, le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires. Seul le syndic représentant légal du syndicat des copropriétaires peut signer le procès verbal.

Question n°5 :

Les garanties prennent-elles effet suite à la levée des réserves indiquées au PV de réception ?

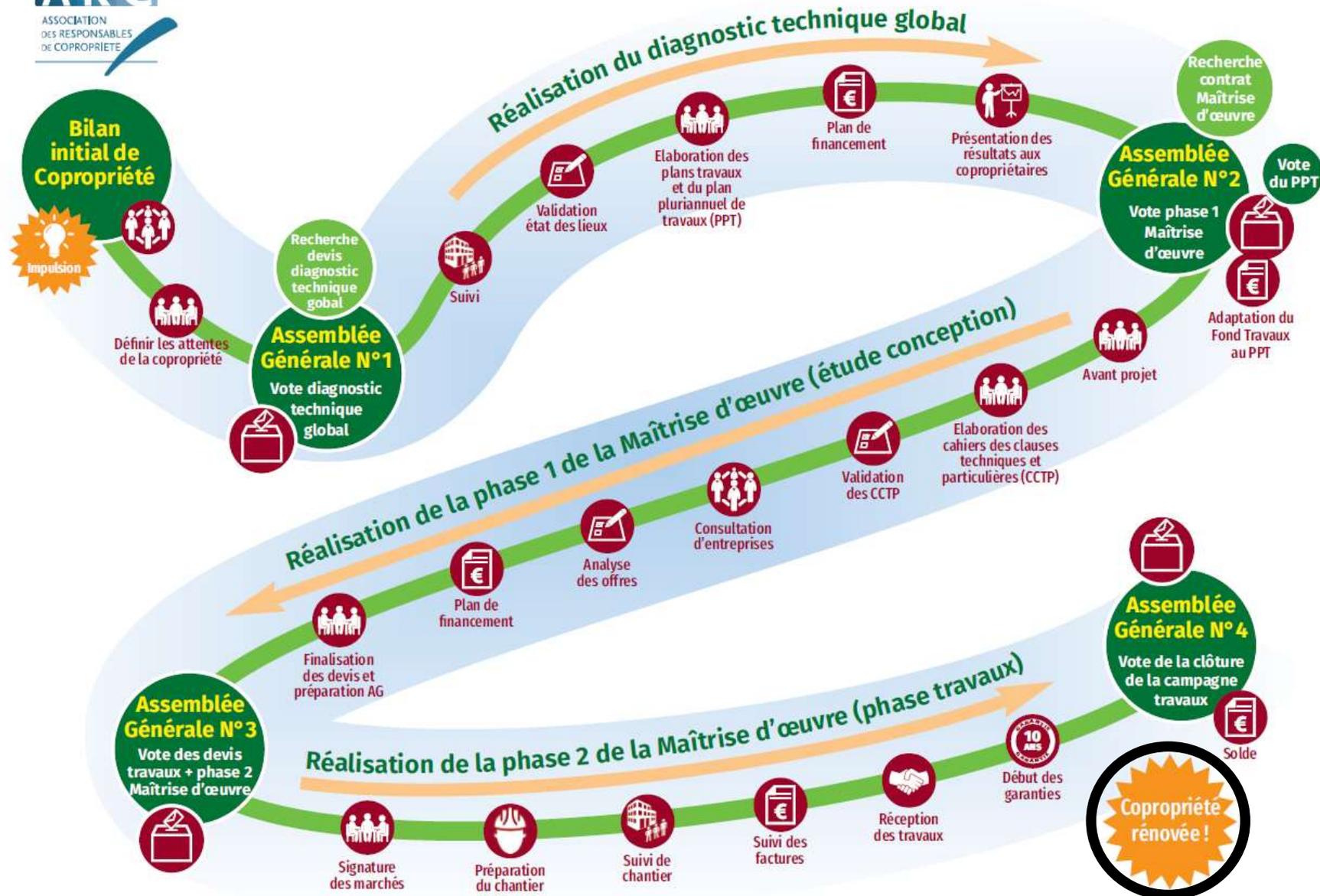
Réponse : **Non**, c'est la signature du PV qui déclenche le début des garanties.

Revue du fil conducteur de la formation

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION



ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRRIÉTÉ



Prise en main de l'outil Bilan Énergétique Simplifié (BES), élaboration d'un suivi des consommations après travaux

ANNÉES	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Consommation de chauffage en tonnes vapeur	2 242 367	2 555 913	2 589 349	2 731 116	2 085 945	1 640 291
Consommation totale en kWh PCI	2 018 130,3	2 300 321,70	2 330 414,10	2 458 004,40	1 877 350,50	1 476 261,90
Production collective d'ECS : consommation en m ³	84 470	103 480	67 389	67 653	59 635	29 573
Consommation d'eau chaude sanitaire en kWh PCS	929 170,00	1 138 280,00	741 280,00	744 188,00	655 984,00	325 308,00
Consommation de chauffage en kWh PCS	1 313 197,0	1 417 633,00	1 848 069,00	1 986 928,00	1 429 961,00	1 314 983,00
Nombre de DJU de la période considérée (chauffe)	2 327	2 154	2 123	2 215	2 007	2 399
Coefficient Z (conso. chauffage / DJU)	564,3305	658,1397	870,4988	897,0330	712,4868	548,1380
Évolution du coefficient Z par rapport à l'année précédente		16,62%	32,27%	3,05%	-20,57%	-23,07%

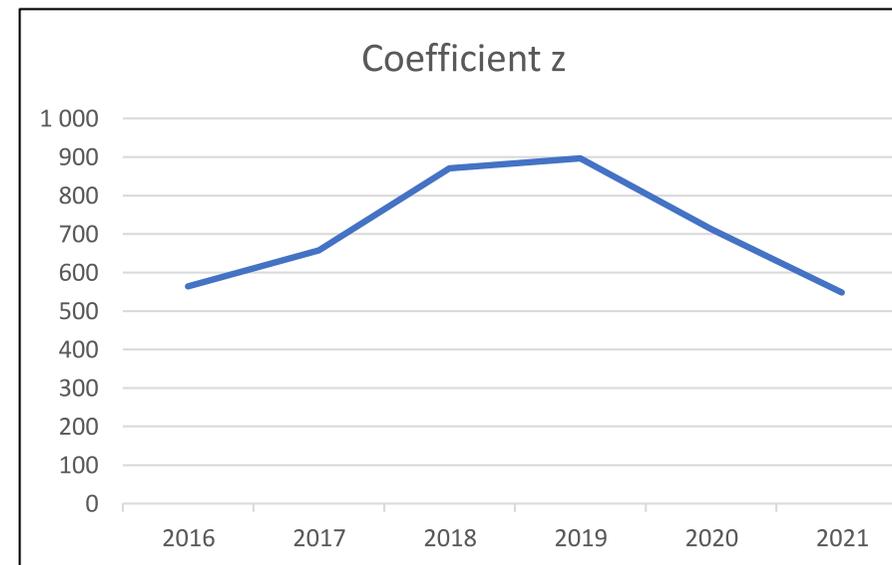
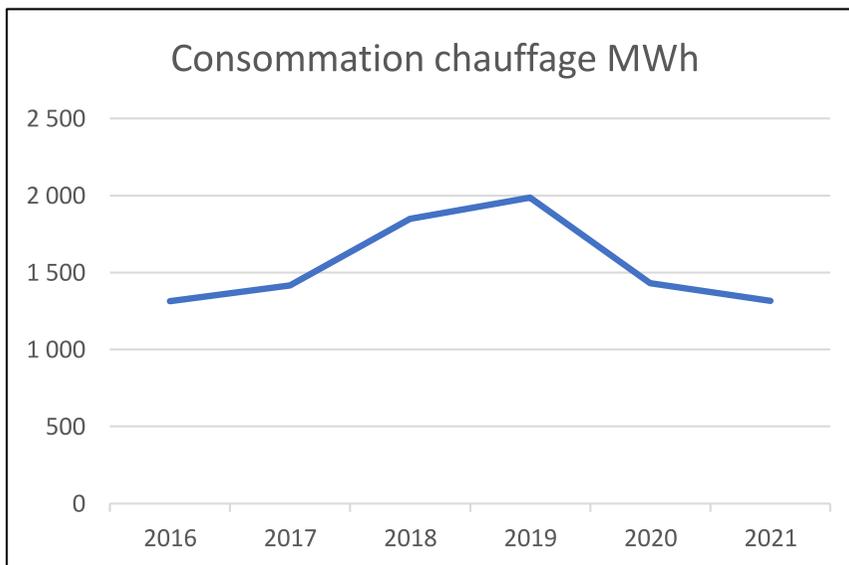


Tableau du Bilan Énergétique Simplifié

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Merci de votre attention