



**ACCOMPAGNER
LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
DES COPROPRIÉTÉS**





L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat Ouest Essonne (ALEC Ouest Essonne) est une association d'élus créée en 2011. Elle a pour objet de favoriser et d'entreprendre, sous l'impulsion et le contrôle de ses membres et en complémentarité avec eux, des opérations visant à assurer :

- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- l'efficacité énergétique des bâtiments,
- la promotion des énergies renouvelables et de l'écoconstruction.

Elle a, dans le cadre de sa mission d'intérêt général, pour principaux objectifs : l'information, le conseil et l'expertise technique sur la sobriété, l'efficacité et la diversification énergétiques des communes de moins de 10 000 habitants de la moitié Ouest de l'Essonne.

Ses conseillers Énergie fournissent des informations et avis techniques personnalisés et gratuits sur l'isolation, le chauffage, la ventilation, l'utilisation des matériaux biosourcés, les énergies renouvelables...

LA RÉNO DES COPRO, LE GUIDE!

Ce guide, à destination des collectivités locales et des copropriétés installées sur leur territoire, a pour objet de préciser les modalités d'accompagnement de l'ALEC auprès des copropriétés et de leurs copropriétaires.

En effet, l'ALEC Ouest Essonne peut fournir :

- Un conseil de « premier niveau » : information et sensibilisation.
- Un accompagnement sur mesure, dans la durée si la copropriété le souhaite.

Ce document précise :

- Les enjeux et le processus d'une rénovation performante.
- Les modalités d'intervention de l'ALEC.

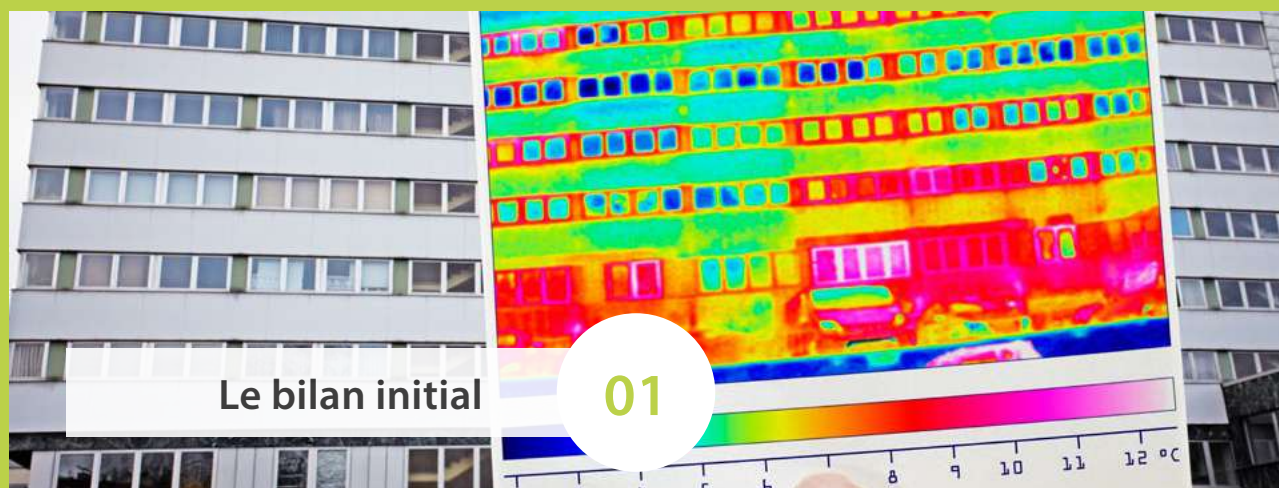
POURQUOI UNE RÉNOVATION PERFORMANTE ?

- 1 - Améliorer le confort et le cadre de vie
- 2 - Valoriser le patrimoine (architectural et financier)
- 3 - Réduire l'empreinte environnementale
- 4 - Obtenir des aides financières



La rénovation énergétique performante des copropriétés

4 étapes clés



ANNÉE 1 : BILAN

- > Établissement du Bilan Initial de Copropriété (BIC)
- > Parcours de rénovation et accompagnement de l'ALECOE
 - > Prêt de la caméra thermique
- > Analyse technique sur la base du BIC
 - > Plan de communication
 - > Questionnaire à destination des copropriétaires
 - > Réunion d'information
- > Fourniture d'un modèle de Cahier des Charges (CC) Audit
- > Assistance à l'adaptation du CC Audit
- > Orientation vers des professionnels adaptés
- > Appui technique à la sélection d'un auditeur



VOTE DE L'AUDIT

ANNÉE 2 : AUDIT

- > Présence à la restitution
 - > Traduction de l'Audit
- > Fourniture d'un modèle de CC Conception
- > Assistance à la rédaction du CC Conception
 - > Réunion avec les professionnels
 - > Analyse des contrats
- > Exploitation d'une grille de sélection du maître d'œuvre (MOE)
- > Appui technique à la sélection du MOE



VOTE CONCEPTION

ANNÉE 3 : CONCEPTION

- > Participation à la réunion de lancement
- > Facilitation et suivi des échanges avec le MOE, Soliha, le syndic...
 - > Analyse des devis
 - > Rencontre des prestataires
 - > Réunions pré-AG



VOTE DES TRAVAUX

ANNÉES 4 ET 5 : TRAVAUX

- > Aides financières / juridiques / aux prêts



RÉCEPTION DES TRAVAUX

- > Collecte du coût des travaux et des gains énergétiques
- > Visites post-travaux avec une caméra thermique

L'ALEC tout au long du projet :

- > Facilite la prise de décision
- > Met en confiance et rassure la copropriété sur les aspects techniques et réglementaires
 - > Explique le rôle des intervenants
- > Interroge les partenaires et prestataires sur l'avancement du projet

Lorsque la copropriété prend contact avec l'ALEC Ouest Essonne par mail ou par téléphone, nous fixons une date de rendez-vous et nous remettons un **BIC (Bilan Initial de Copropriété)**, un outil créé par l'association *Planète Copropriété (l'ARC aujourd'hui)*. Le BIC permet au Conseil Syndical (CS) de faire un premier état des lieux de sa copropriété : consommations, équipements, finances, etc. Il le complète pour le rendez-vous : c'est le **point de départ** qui permet au CS et à l'ALEC OE de discuter sur une base commune. C'est une étape primordiale car le **BIC sert à rédiger le cahier des charges AUDIT**.

Durant ce rendez-vous, nous détaillons le parcours et les étapes à suivre d'une rénovation globale efficace. Nous précisons en quoi l'ALE COE peut soutenir le projet. Nous recommandons au CS de se faire accompagner par les compétences énumérées schéma p. 7. Le **CS devient alors « chef de projet »**. L'ALECOE l'aide à monter en compétences.

www.arc-copro.fr/librairie/le-bic-le-bilan-initial-de-copropriete



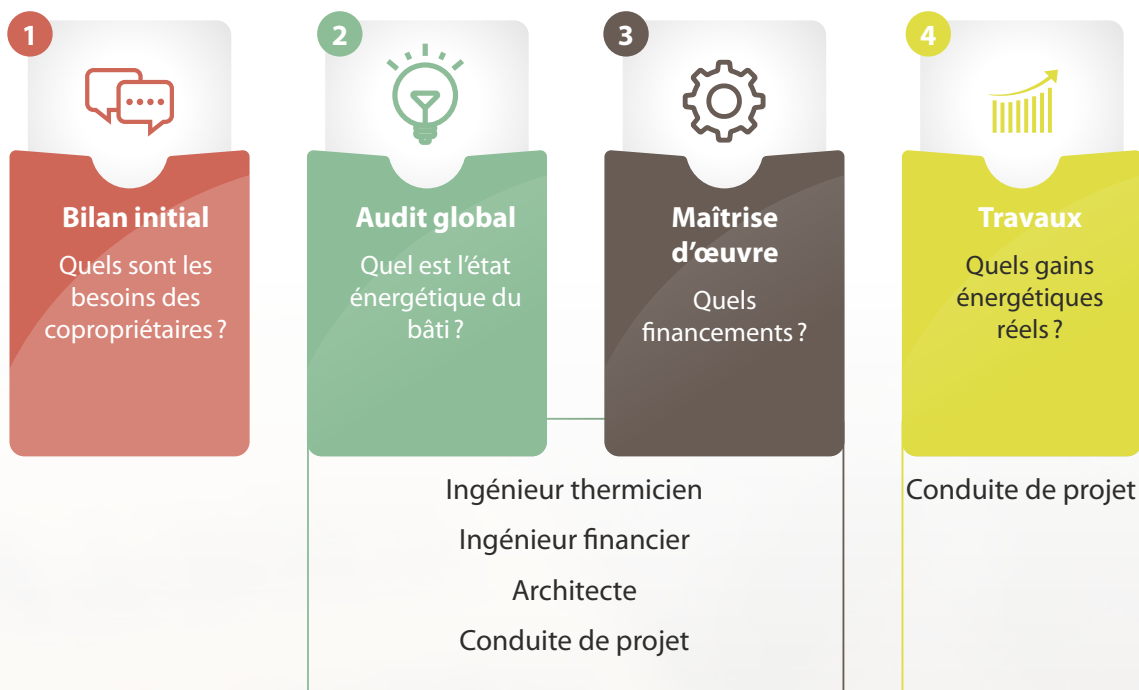
- > Rencontrer un conseiller Énergie de l'ALECOE
- > Établir un plan de communication
- > Préparer l'audit énergétique global

Bilan initial de copropriété

Un rendez-vous pour un parcours

Des compétences complémentaires

Tout au long du projet, l'ALEC OE est un facilitateur et un tiers de confiance



Le prêt d'une caméra thermique

Les déperditions à l'œil nu

S'ils le souhaitent, si la saison s'y prête (froide), les copropriétaires peuvent emprunter la caméra thermique de l'ALECOE.

Cela ne remplace pas un audit, mais les images permettent de prendre conscience de déperditions, invisibles à l'œil nu. Elles constituent un élément visuel percutant à présenter en Assemblée Générale (AG) pour convaincre de la nécessité d'une rénovation énergétique globale, et donc faciliter le vote des études préalables.



Le plan de communication

Convaincre les copropriétaires

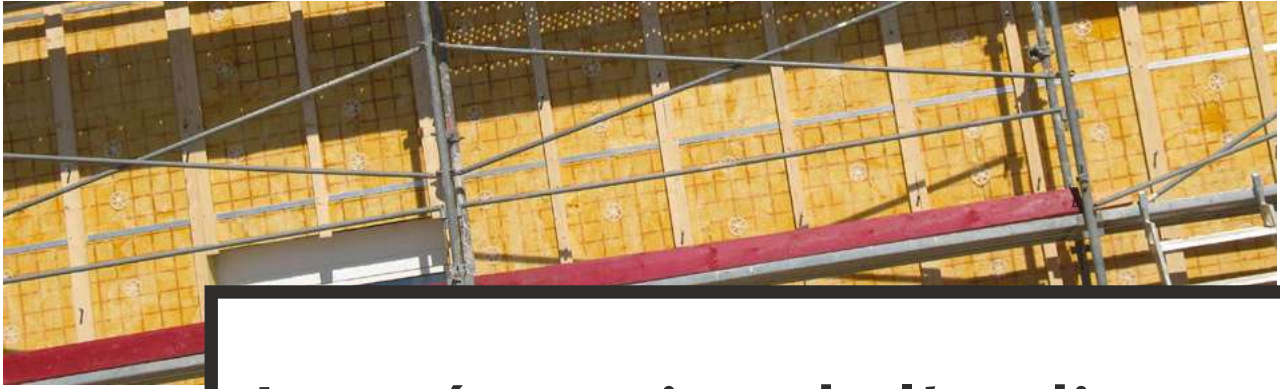
Si le CS (ou un groupe identifié) est souvent leader du projet, **l'Assemblée Générale reste souveraine** : chaque copropriétaire doit se sentir concerné par le projet. Nous aidons le CS à préparer le plan de communication en sélectionnant judicieusement les informations à mettre en valeur, de façon à rester clairs, concis et pertinents.

Nous recommandons le recours à un **questionnaire destiné aux copropriétaires** visant à annoncer le projet

et sonder les copropriétaires sur les travaux les plus urgents à mener, les inconforts, les motivations, etc.

C'est un moment fondateur. Grâce à nos retours d'expériences (base de données à disposition), nous pouvons co-construire ce questionnaire pour qu'il soit efficace.

Il est important d'en faire une restitution aux copropriétaires : points majeurs, étapes, échéances, implications, etc.



La préparation de l'audit

Cahier des charges et choix

L'ALEC OE a repris et adapté le **cahier des charges AUDIT** créé par l'Agence Parisienne du Climat (APC). Nous incitons le CS à s'en inspirer pour démarcher les auditeurs car les prix varient de x1 à x10 pour des prestations parfois non comparables. Un **audit complet constitue un véritable outil pour la suite du projet** et mérite un investissement à la hauteur de son utilité.

En fonction des attentes et besoins, nous participons à l'adaptation du CC Audit avec le CS. Pour le réaliser, nous aidons le CS à trouver des auditeurs qualifiés et expérimentés.

Une fois le CC soumis et les réponses reçues, les copropriétaires sont parfois

tentés de privilégier le moins-disant en négligeant l'analyse de l'ensemble des services proposés et conditions (nombre de jours, qualité du rendu final, visite des appartements.) Nous mettons à la disposition du CS une grille d'évaluation, que nous remplissons en parallèle sur la base des propositions, comme un outil d'aide à la décision.

Nous aidons ensuite le CS à se préparer pour le vote en AG.

L'auditeur a besoin de 4 à 10 mois pour réaliser l'étude et sa restitution au CS. Nous pouvons assister le CS lors de cette restitution pour amorcer au mieux la prochaine étape.

Nous conseillons aux copropriétés de faire un « résumé » de l'audit : points forts et faibles du/des bâtiments(s), travaux indispensables, points de vigilance, etc.

Le CS organise alors des réunions pour présenter cet audit et échanger avec les copropriétaires. C'est un moyen de discuter de la suite à donner et d'envisager si besoin un second questionnaire, plus poussé, basé sur les résultats de l'audit. Nous pouvons seconder le CS dans la construction de ces

réunions (sélection, vulgarisation des informations, diaporama).

L'audit évalue l'état de l'existant et les travaux à envisager. Il faut rédiger sur cette base un cahier des charges pour expliquer au maître d'œuvre (MOE) ce que la copropriété attend : gain énergétique, bouquet de travaux, contraintes de coûts... au travers du Cahier des Charges Conception. Il est important de communiquer les travaux déjà effectués, la santé financière de la copropriété, le profil des habitants et toute autre information utile.

L'accompagnement de l'ALEC sur le CC Conception est semblable que celui pour l'Audit.



2



Audit global

Quel est l'état énergétique du bâti ?

- > Partager l'audit
- > Élaborer le scénario de travaux
- > Préparer la maîtrise d'œuvre

L'audit énergétique

Résultats et maîtrise d'œuvre

Rencontre avec les professionnels

Choisir le maître d'œuvre...

Le CS reçoit plusieurs offres en réponse au CC Conception. Nous mettons à disposition du CS une grille d'analyse et d'évaluation pour identifier les propositions les plus intéressantes.

Le CS **rencontre individuellement** les différents maîtres d'œuvre pour **comprendre plus précisément leur proposition** et discuter d'un éventuel contrat.

Nous pouvons assister le CS lors de ces entretiens pour aider à la compréhension technique. Cela permet au CS d'être plus confiant face aux professionnels et de monter en compétence sur leur projet.

Une fois la grille d'évaluation complétée, le CS se réunit pour sélectionner le maître d'œuvre qui les accompagnera par la suite.

Nous pouvons compléter cette grille et participer à cette réunion de sélection.

Nous aidons ensuite le CS à **préparer le vote en AG**, en rappelant que le vote ne porte pas sur les travaux, mais sur l'étude des travaux qui seront mis au vote à l'AG suivante.

Nous participons à la réunion de lancement, en appui au CS, en insistant sur des points importants : échéances, rendus, réunions, etc.

Lors de ce type de projet, il existe des délais incompressibles : contestation d'AG, études thermiques, instruction des aides financières, obtention des prêts...

Nous sommes disponibles pour être l'intermédiaire entre les copropriétaires et les professionnels qui les accompagnent (MOE, syndic...), c'est-à-dire obtenir les informations nécessaires, rappeler les échéances, proposer des solutions de communication de sorte que le projet se passe au mieux.

Après avoir terminé son étude de conception, le MOE propose des devis de plusieurs entreprises

afin de pouvoir soumettre au vote les travaux en AG (contenu, coûts et entreprises). L'ALEC OE fournit au CS une grille d'évaluation qu'il remplit également.

C'est, selon nous, l'étape la plus importante de tout le processus de rénovation : l'AG doit être une formalité, pas un lieu de débat. Pour y parvenir, tous les copropriétaires doivent avoir pris connaissance du projet avant l'AG. L'ALEC OE incite très fortement le CS et son MOE à organiser une/des réunions pré-AG où nous pouvons intervenir au titre de « tiers de confiance neutre et indépendant ».



- > Concevoir le bouquet de travaux
- > Rechercher les financements

Conception

Planification et devis



Les travaux

Aides financières et suivi de gains

Les travaux sont votés !

Il y a toujours des questions de dernière minute sur les aides (qui sont à demander avant la réalisation des travaux), les prêts, les droits et devoirs, etc. Nous répondons à ces questions.

Après les travaux, l'ALECOE contacte les copropriétés suivies pour savoir où elles en sont : quels travaux ont été faits, quelles ont été les conditions, à quels coûts et pour quel gain énergétique. Cela nous permet de faire des retours à nos EPCI* et communes, de remplir la base « coach copro » afin de disposer de statistiques à l'échelle régionale et nationale.

À la fin des travaux, nous proposons de faire une visite avec une caméra thermique. Cela permet de voir la qualité des travaux, de repérer d'éventuelles malfaçons et surtout de rassurer la copropriété sur ce qui a été fait.



- > Suivre les travaux
- > Suivre les consommations



La plateforme Coach Copro

L'ALEC Ouest Essonne bénéficie de la plateforme numérique Coach Copro via la PTRE** Rénover Malin. Cet outil permet à l'ALEC et aux CS un suivi personnalisé de l'avancée de leur projet.

www.renover-malin.coachcopro.com

*Établissements Publics de Coopération Intercommunale

**Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique

Retour sur une rénovation exemplaire

Résidence du Parc de Gravigny – Chilly Mazarin (91)

Contexte - Le ravalement de la façade n'ayant pas été fait depuis plus de 30 ans des traces d'humidité apparaissaient. Les murs dépourvus d'isolation présentaient des phénomènes de condensation sur les parois froides, augmentant l'inconfort thermique. Pour ces raisons, en 2014, la résidence décide de lancer un audit énergétique. **Les travaux débutent en 2020. La copropriété, vise un gain énergétique de 35 %** ce qui lui permet d'avoir accès à des aides financières conséquentes. Au-delà des économies de chauffage, l'objectif est de gagner en confort et d'entretenir le patrimoine des copropriétaires.

Travaux effectués :

- > Isolation thermique par l'extérieur
- > Étanchéité des balcons et de la toiture
- > Isolation des planchers bas
- > Amélioration de la ventilation
- > Achat groupé de fenêtres pour les intéressés

COÛT ET FINANCEMENTS

15 600 euros par logement

- > ANAH, collective et individuelle
- > Département Essonne
- > Aide individuelle de la Communauté Paris Saclay



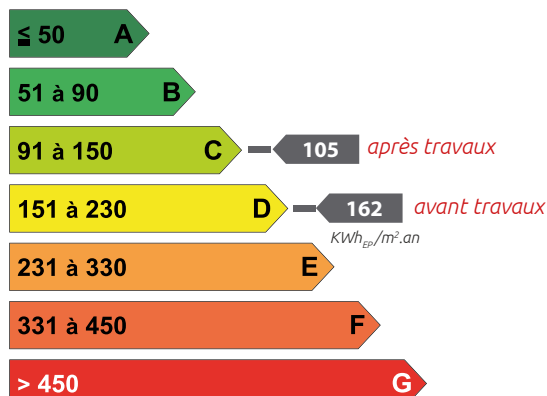
EN BREF

- > Année de construction : 1971
- > 12 bâtiments, 468 logements
- > Chauffage collectif gaz par une ASL
- > Durée 8 ans jusqu'à la livraison des travaux prévue en 2022

CONSOMMATIONS

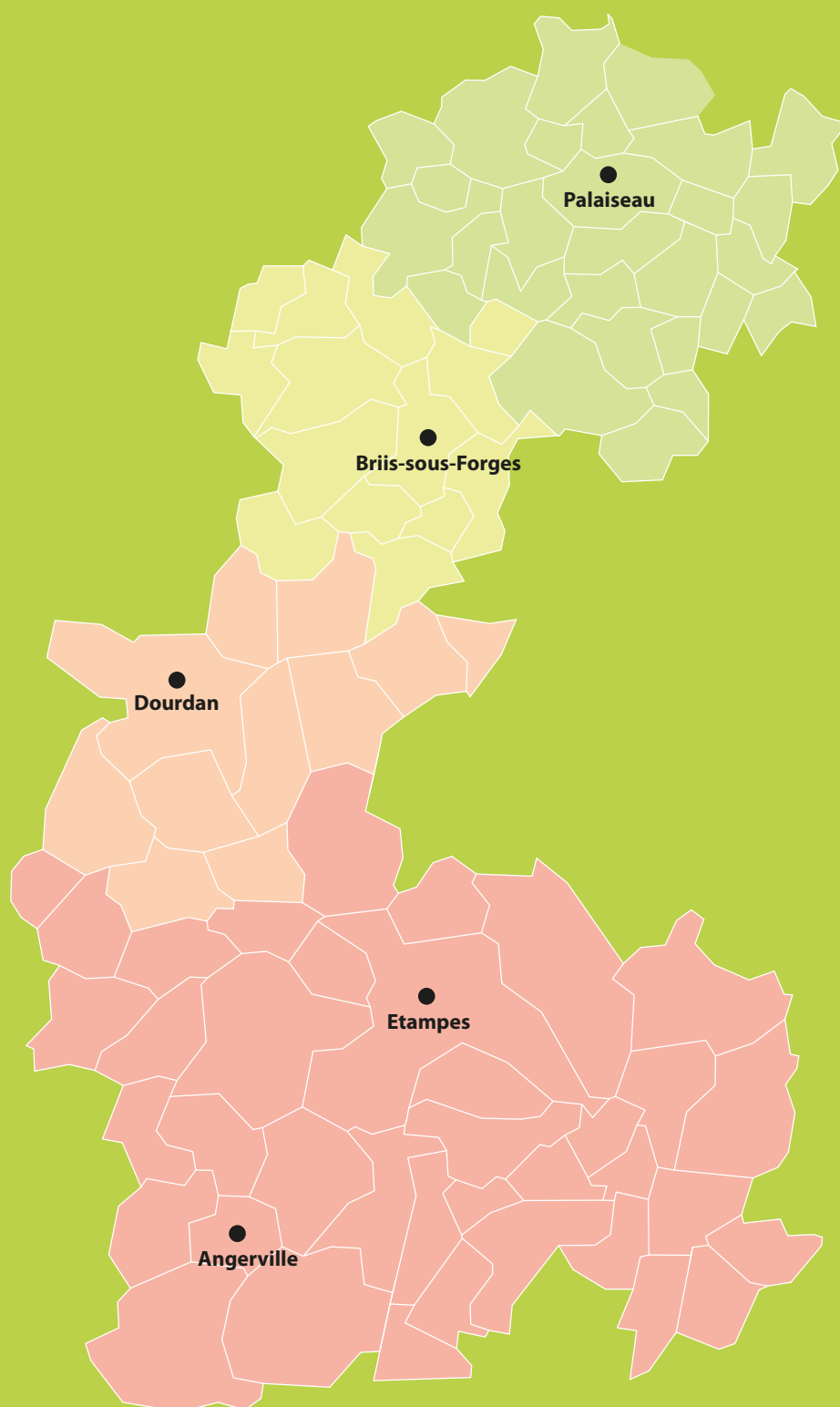
- > 35 % d'économies d'énergie

Consommation énergétique



Logement énergivore

NOTRE TERRITOIRE D'INTERVENTION



**Carte à jour du 1^{er} juillet 2021*



La parole des intervenants extérieurs est souvent plus entendue que celle du conseil syndical, ce que je comprends. C'est une des raisons pour lesquelles il était indispensable pour nous d'être accompagnés par des professionnels compétents. Nous avons par exemple, fait le choix de financer une ingénierie financière et de proposer de très nombreuses permanences individuelles pour renseigner au mieux chaque copropriétaire demandeur. C'est un surcoût que nous n'avons pas regretté. Dès le début et pendant plusieurs mois, l'Alec a été présente à nos côtés, a conseillé et accompagné le conseil syndical. Leur conseillère s'est très investie dans notre projet, elle a participé activement à plusieurs réunions notamment avec les copropriétaires. Son aide a été précieuse pour remplir le cahier des charges et le BIC, préalables indispensables aux missions de maîtrises d'œuvres."

Chantal Juste, présidente du conseil syndical du Parc de Gravigny



CONTACT :

01 69 58 74 78

stephanie.bricout@alecoe.fr

www.alec-ouest-essonne.fr

ADRESSE

25, avenue des meuniers

91150 Étampes

