



# ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS



avec le soutien de **PARIS  
SACLAY**  
Communauté d'agglomération





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 but 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 des énergies et l'efficacité énergétique dans les bâtiments,
- le développement de la maîtrise des usages énergétiques,
- la promotion des énergies renouvelables et de l'éco-construction.

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

Nos conseillers Énergie apportent des conseils techniques personnalisés et gratuits : que ce soit en matière d'isolation, de choix de chauffage, de ventilation, de matériaux biosourcés, d'énergies renouvelables...

# LA RÉNO DES COPRO, LE GUIDE!

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

En effet, l'ALEC Ouest Essonne apporte :

- Un conseil de « premier niveau » (information, sensibilisation) grâce à l'adhésion de la communauté de communes Paris-Saclay
- Un accompagnement sur mesure à la condition que la commune soit adhérente à l'ALEC.

Ce document précise :

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



*Certaines offres sont réservées aux communes adhérentes à l'ALEC Ouest Essonne. Trouvez la liste des communes adhérentes en page 15.*

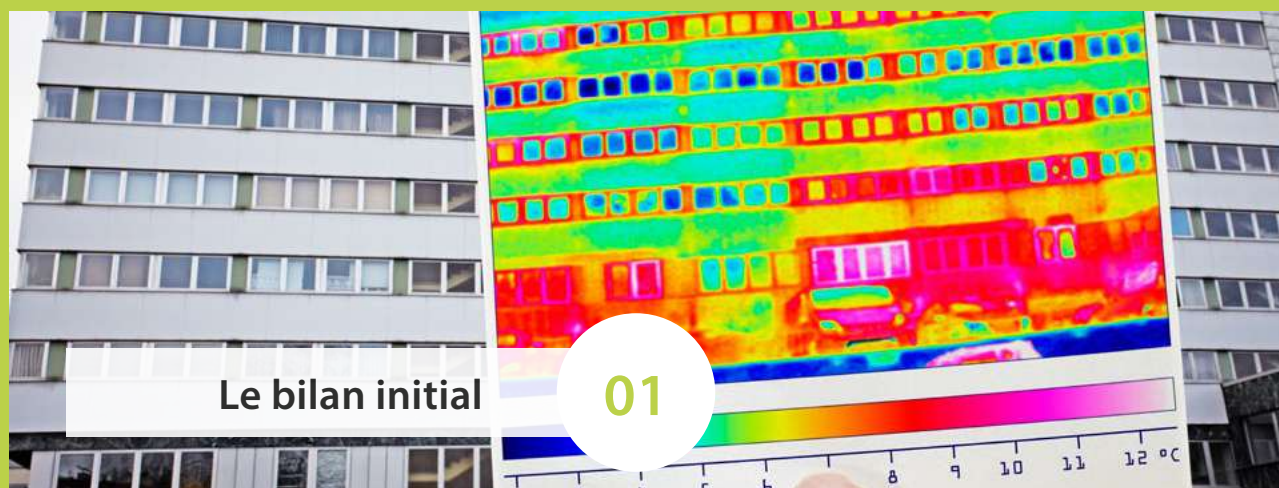
## POURQUOI UNE RÉNOVATION PERFORMANTE ?

- 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

- > Établir le Bilan Initial de Copropriété
  - > Parcours de rénovation et l'accompagnement de l'ALEC OE
  - > Prêt de la caméra thermique
  - > Analyse technique à partir du BIC
  - > Plan de communication
- > Questionnaire pour les copropriétaires
  - > Réunion d'information sur place
- > Fourniture du Cahier des Charges Audit
- > Assistance à la rédaction du cahier des charges
- > 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
  - > Partage de l'audit
- > Fourniture Cahier des Charges Conception
  - > Assistance à la rédaction du cahier des charges
  - > Réunion avec les pros
  - > Analyse des contrats
- > Partage d'une grille de sélection du maître d'œuvre
- > Appui technique à la sélection d'un maître d'œuvre



### VOTE CONCEPTION

## ANNÉE 3 : CONCEPTION

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



### VOTE DES TRAVAUX

## ANNÉES 4 ET 5 : TRAVAUX

- > Aides financières/juridiques/prêts



### RÉCEPTION DES TRAVAUX

- > Récupérer les prix des travaux et gains énergétiques
- > Visites post-travaux à la caméra thermique



Certaines offres (en vert sur le visuel ci-dessus) sont réservées aux communes adhérentes.

### Tout au long du projet :

- > Faciliter la prise de décision
- > Mettre en confiance et rassurer sur des aspects technique et réglementaire.
  - > Expliquer les techniques, le rôle des intervenants, interroger les partenaires et prestataires sur l'avancement

Lorsque la copropriété prend contact avec l'ALEC Ouest Essonne par mail ou par téléphone, nous fixons une date de rendez-vous et nous lui remettons un BIC (**Bilan Initial de Copropriété**), un outil créé par l'association Planète Copropriété.

Le BIC permet au Conseil Syndical (CS) de faire un premier état des lieux de sa copropriété : consommations, équipements, etc.

Il le complète et nous le renvoie avant 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 ensuite à rédiger le cahier des charges de l'AUDIT.**

Durant le premier rendez-vous, nous détaillons le parcours et les étapes à suivre pour une rénovation globale réussie. Nous précisons en quoi l'ALEC OE peut soutenir le projet. Nous préconisons également au Conseil Syndical de se faire accompagner par les compétences représentées sur le schéma sur la page suivante. Le **CS devient alors « chef de projet »** et l'ALEC OE est là pour l'aider à monter en compétences.

[www.arc-copro.fr/librairie/le-bic-le-bilan-initial-de-copropriete](http://www.arc-copro.fr/librairie/le-bic-le-bilan-initial-de-copropriete)



1

**Bilan initial**  
Quels sont les besoins des copropriétaires ?

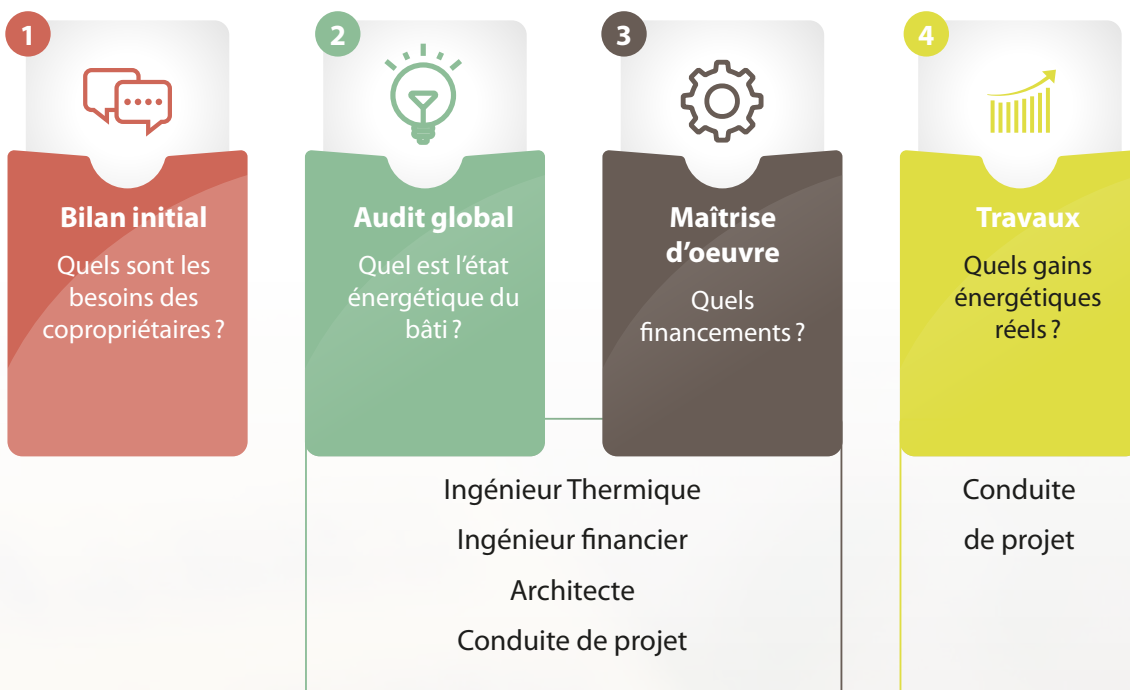
- > Rencontrer un conseiller Info-Énergie de l'ALEC OE
- > Établir un plan de communication
- > Préparer l'audit énergétique global.

## Bilan initial de copropriétés

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, et si la saison s'y prête, les copropriétaires peuvent emprunter la caméra thermique de l'ALEC OE.

Cela ne remplace pas un audit, mais ces images permettent de prendre conscience des déperditions, invisibles à l'œil nu. Elles sont un argument à présenter aux copropriétaires en Assemblée Générale 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

Même si c'est souvent le Conseil Syndical (ou un groupe identifié) qui va être leader du projet, c'est **l'Assemblée Générale qui est souveraine** : chaque copropriétaire doit donc 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, afin de rester clairs, concis et pertinents.

Nous préconisons dans un premier temps d'établir un **questionnaire destiné aux copropriétaires** pour annoncer le projet et demander leur avis sur les travaux les plus

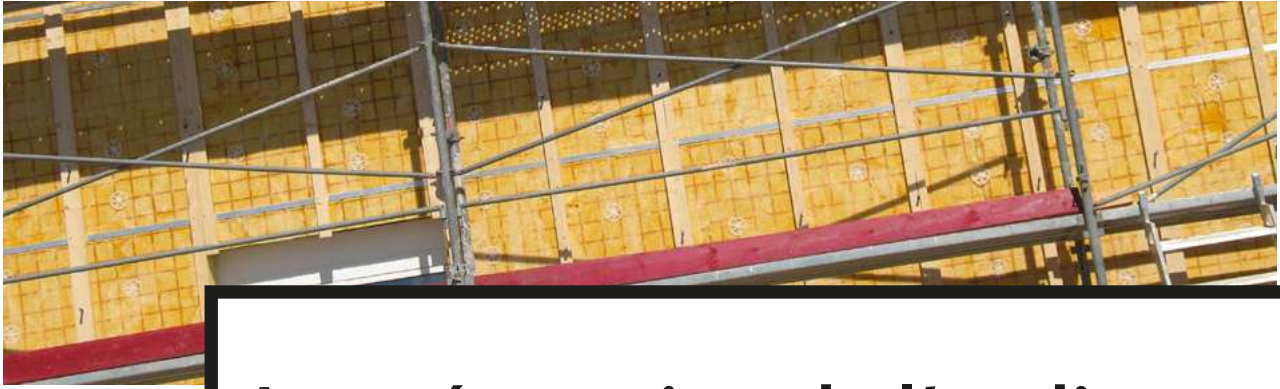
urgents, leurs inconforts, leurs motivations pour faire les travaux, etc.



C'est un moment crucial, et grâce à nos retours d'expériences (base de données d'exemples à disposition), nous proposons de co-construire ce questionnaire avec eux pour qu'il soit efficace.

Dans un second temps, il est suggéré au CS de faire une restitution de ce questionnaire aux copropriétaires : ce qui en ressort, les prochaines étapes et échéances, ce qui est attendu d'eux, etc.





# La préparation de l'audit

## Cahier des charges et choix

L'ALEC OE a repris et adapté le **cahier des charges AUDIT** crée par l'Agence Parisienne du Climat. Nous incitons fortement le Conseil Syndical à s'en servir pour démarcher les auditeurs car les prix varient du simple au décuple pour des prestations parfois hétérogènes. Un **audit complet constitue un vrai outil pour la suite du projet** et mérite un investissement

à sa hauteur!



Nous participons à la rédaction de A à Z du cahier des charges en échangeant autant que nécessaire avec le conseil syndical.

Nous pouvons aider la copropriété à trouver des auditeurs qualifiés qui ont déjà travaillé sur des copropriétés.

Lorsque le cahier des charges a été envoyé et les réponses reçues, les copropriétaires ont parfois tendance à sélectionner le moins-disant sans analyser en détail l'ensemble des services proposés et les conditions (nombre de jours de travail, qualité du rendu final, visite des appartements.) Nous leur donnons une grille d'évaluation avec des critères neutres et objectifs comprenant aussi le volet financier. Nous remplissons aussi cette grille de notation sur la base des propositions des auditeurs et nous confrontons notre grille à celle du Conseil Syndical.

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

L'auditeur a besoin de 4 à 10 mois pour élaborer son étude et le rendu qu'il restitue au Conseil Syndical.



Nous pouvons aider le CS à poser les bonnes questions lors de cette réunion et en tirer des conclusions pour la prochaine étape.

Nous conseillons aux copropriétés de faire un « résumé » de l'audit : les points forts et faibles de leur bâtiment, les travaux indispensables, les points de vigilance, etc.

Le CS organise des réunions pour partager ses conclusions avec l'ensemble des copropriétaires.

C'est l'occasion de discuter tous ensemble de la suite à donner et éventuellement de faire un second questionnaire, plus poussé, se basant sur

les résultats de l'audit. Nous pouvons assister le CS dans la construction de ces réunions (sélection et vulgarisation des informations, diaporama).

L'audit a mis en évidence l'état de l'existant et les travaux nécessaires. À partir de ces conclusions, il faut maintenant rédiger un cahier des charges pour expliquer au maître d'œuvre ce que l'on attend de son travail : un gain énergétique, un bouquet de travaux incluant certains travaux déterminés, des coûts limités... Il est important de donner des informations telles que les travaux déjà effectués, la santé financière de la copropriété, le profil des habitants et toutes autres informations judicieuses.

L'accompagnement de l'ALEC sur le cahier de charges conception est le même que 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'oeuvre

# Rencontre avec les professionnels

## Choisir le maître d'oeuvre

Le Conseil Syndical reçoit plusieurs offres suite à l'envoi du cahier des charges. Nous mettons à disposition une grille avec des critères neutres et objectifs pour faire émerger les propositions les plus intéressantes.

Le CS reçoit en **rendez-vous individuels** les différents maîtres d'oeuvre pour **étudier en profondeur la proposition** et discuter d'un potentiel contrat.



Nous pouvons assister à ces entretiens pour poser des questions plus techniques au maître d'oeuvre. Cela permet au CS d'être plus confiant face aux professionnels et de monter en compétence sur leur projet.

La grille de notation est complétée et le CS se réunit pour sélectionner le maître d'oeuvre qui les accompagnera par la suite.

Nous pouvons compléter cette grille et participer à la réunion de sélection du maître d'oeuvre.

Nous aidons ensuite le CS à **préparer le vote en Assemblée Générale**, tout en leur rappelant qu'ils ne votent pas pour faire les travaux, mais pour étudier les travaux qui seront mis au vote l'année suivante.



Nous participons à la réunion de lancement. Nous appuyons le conseil syndical et complétons des points

importants : échéances, rendus, réunions, etc.

Lors de ce type de projet, il y a des délais incompressibles : contestation d'assemblée générale, études thermiques, instruction des aides financières, des prêts... Nous sommes souvent sollicités et disponibles pour être intermédiaire entre les copropriétaires et les professionnels qui les accompagnent (maître d'œuvre, syndic...) pour avoir des informations lorsque cela est nécessaire, rappeler les échéances, proposer des solutions de communication pour que la suite du projet se passe au mieux.

Après avoir terminé son étude de conception, le maître d'œuvre propose des devis de plusieurs entreprises afin de pouvoir proposer au vote les travaux (contenu, coûts et entreprises) en AG. Nous fournissons au Conseil Syndical une grille de notation pour les entreprises **que nous remplissons aussi pour comparaison.**

C'est selon nous l'étape la plus importante de tout le cheminement des travaux : l'AG ne doit être qu'une formalité, pas un lieu de débat. Pour cela, tous les copropriétaires doivent avoir pris connaissance du projet avant cette date. Nous incitons très fortement le CS et son maître d'œuvre à organiser une (ou des) réunion(s) pré-AG. **Nous pouvons intervenir lors de cette réunion au titre de « tiers de confiance neutre et indépendant ».**

3



**Maîtrise  
d'œuvre**

Quels  
financements ?

- > 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 dernières minutes sur les aides (à demander avant les travaux), les prêts, leurs droits, leurs devoirs, etc. Nous répondons à toutes ces questions.

Nous contactons les copropriétés que nous avons suivies après leurs travaux pour savoir où elles en sont : quels travaux ont été faits, à quel prix et pour quel gain énergétique. Cela nous permet de faire des retours à nos EPCI\* et communes, et de remplir « coach copro » afin d'avoir des 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 toute la copropriété sur la thermique de leur bâtiment.



- > 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 conseils syndicaux un suivi personnalisé de l'avancé du projet.

[www.renover-malin.coachcopro.com](http://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.

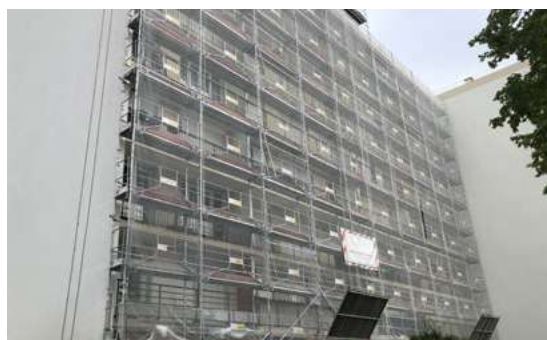
### Les travaux :

- > 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
- > CPS individuelle



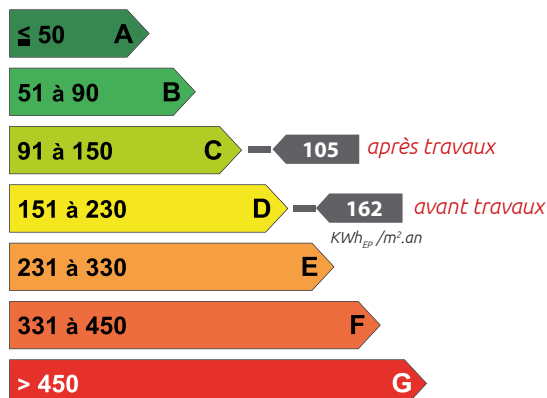
### EN BREF

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

### CONSOMMATIONS

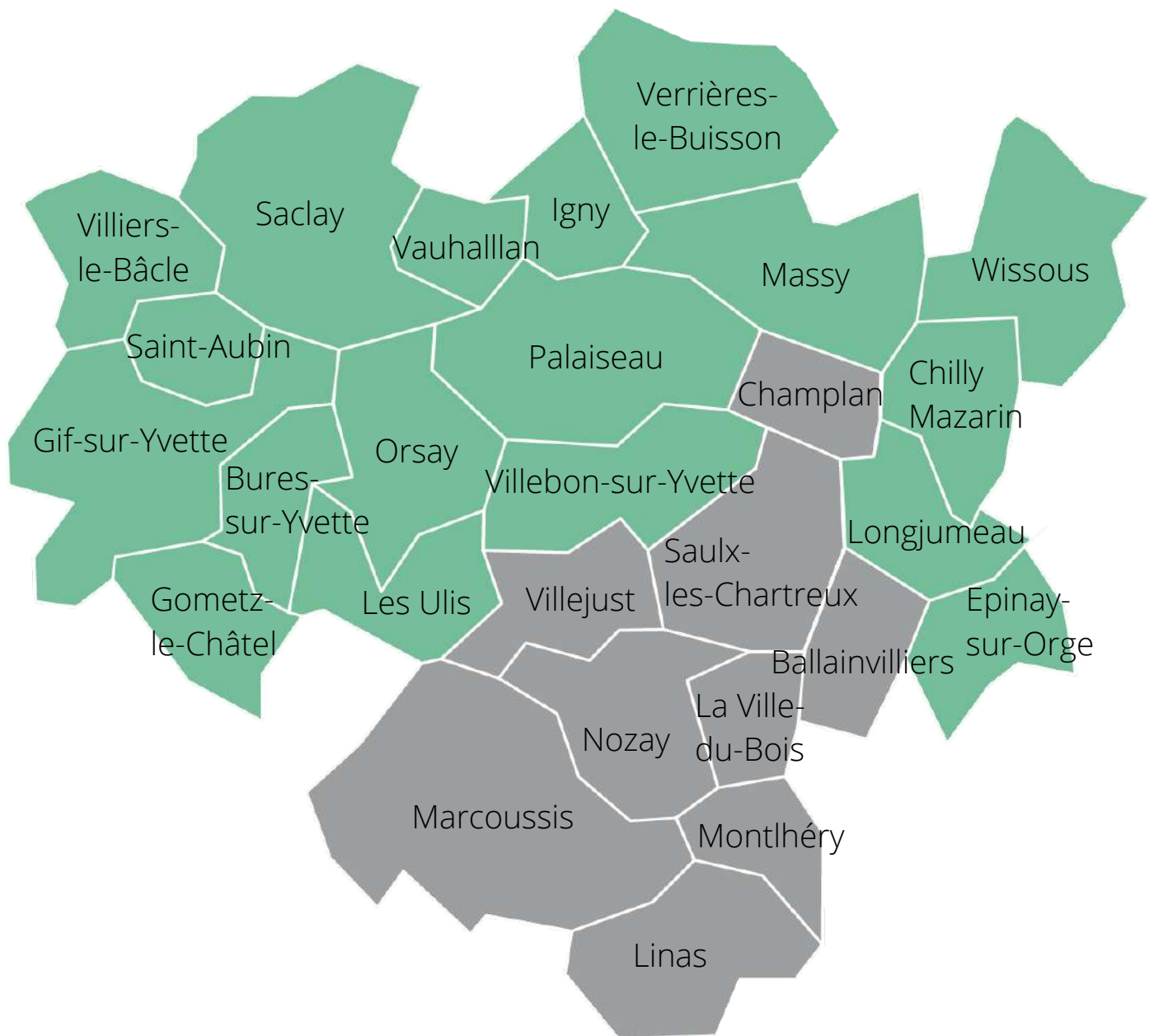
- > 35 % d'économies d'énergie

#### Consommation énergétique



#### Logement énergivore

# VOTRE COMMUNE EST-ELLE ADHÉRENTE ?\*



■ Adhérente  
■ Non adhérente

\*Carte à jour du 1er février 2022



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 60 19 10 95

[cie@alecoe.fr](mailto:cie@alecoe.fr)

[www.alec-ouest-essonne.fr](http://www.alec-ouest-essonne.fr)

## ADRESSE

13, voie de la Cardon

91120 Palaiseau

