

Les cahiers de la construction durable en Bourgogne

N° 2 • DÉCEMBRE 2012

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

- 3 Enjeux et chiffres clés des copropriétés
- 5 Jeu d'acteurs et processus de décisions
- 7 Gestion d'un projet de rénovation
- 10 Plan de travaux et stratégie de rénovation
- 12 Plan et modes de financement

Avec le soutien financier de :



La Bourgogne est en marche...

La France et la Bourgogne se sont engagées de manière très ambitieuse dans l'amélioration de leur efficacité énergétique tous secteurs confondus. Elles ont notamment pour objectif de réduire leur consommation d'énergie de 20 % d'ici à 2020.

Le bâtiment devra nécessairement contribuer à cet effort car il est à la fois le premier secteur consommateur d'énergie finale (44 %) et un gisement important d'économies. C'est pourquoi le Gouvernement a décidé d'améliorer la performance thermique de 500 000 logements anciens par an au plan national.

L'atteinte de cet objectif nécessitera la mobilisation des copropriétés. En Bourgogne, elles représentent 16 % de l'ensemble des résidences principales avec des taux supérieurs à 20 % dans les grandes agglomérations, atteignant même 56 % pour le Grand Dijon.

La rénovation énergétique de ces bâtiments est plus difficile que celle des logements individuels ou du parc locatif social. Les prises de décisions sont plus complexes, notamment en raison d'une hétérogénéité des modes d'occupation (locataires ou propriétaires occupants) et des moyens financiers qui varient d'un propriétaire à l'autre.

De plus, l'augmentation du coût de l'énergie rend ces réhabilitations nécessaires car la précarité énergétique peut mettre en difficulté les occupants, menaçant ainsi le fonctionnement des copropriétés avec des risques d'impayés de charges ou de loyers. Outre ces aspects environnementaux et sociaux, la rénovation énergétique de ces logements peut également prévenir l'apparition de copropriétés dégradées.

Ce second numéro des « Cahiers de la construction durable en Bourgogne » a pour objectif de vous donner une meilleure vision des enjeux, des difficultés rencontrées et des moyens pouvant être mis en oeuvre pour développer la rénovation énergétique des copropriétés.

Corinne ETAIX,
Directrice régionale
en charge de
l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement



La rénovation énergétique des copropriétés

Les engagements pris par la France en termes de réduction des émissions des gaz à effet de serre, d'énergies renouvelables et d'efficacité énergétique, ainsi que ceux validés par la Bourgogne dans le cadre de son Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), soulignent tous l'importance du bâtiment comme étant l'un des secteurs prioritaires en matière d'économies d'énergie, facilement et rapidement mobilisables pour atteindre le « Facteur 4 » d'ici à 2050 (division par 4 des émissions de gaz à effet de serre par rapport à celles de 1990).

Comme les constructions neuves sont désormais encadrées par une réglementation thermique contraignante en termes d'objectifs de résultats (RT 2012 ; cf. *Les cahiers de la construction durable en Bourgogne N° 1*) et qu'elles ne seront pas suffisantes, à elles seules, pour aboutir aux objectifs précédemment cités, il est devenu primordial d'engager massivement la rénovation énergétique du parc existant, et notamment celle des logements les plus anciens (logements privés et parc social public). En Bourgogne comme sur l'ensemble du territoire, même si les logements détenus en copropriétés sont moins nombreux et pour la plupart moins énergivores que les maisons individuelles, ils n'en représentent pas moins l'un des piliers incontournables pour respecter l'objectif intermédiaire de la Loi Grenelle 1 : diminution de 38 % des consommations d'énergie du parc existant d'ici à 2020.

Les copropriétés bourguignonnes, construites pour la grande majorité avant la 1^{re} réglementation thermique de 1974, n'ont pratiquement jamais réalisé de travaux de réhabilitation thermique. Celles qui souhaitent s'engager aujourd'hui dans cette voie vont être confrontées à un processus long et complexe dont la durée totale peut varier entre 3 et 5 ans. En effet, les règles de fonctionnement des copropriétés, régies par une loi datant de 1965, et les difficultés à financer les travaux sur les parties communes et privatives ne facilitent pas les prises de décisions.

Pour essayer de lever ces principaux blocages et convaincre plus facilement le syndicat de copropriétaires, les pouvoirs publics (Loi Grenelle 2) ont prévu l'obligation, préalablement à tout plan de travaux, de faire réaliser un audit énergétique ou un diagnostic de performance énergétique pour les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Un échelonnement judicieux des interventions comme lors d'une rénovation par étape, ainsi que de nouveaux dispositifs financiers (tiers-investissement et/ou surélévation) et contractuels (certificats d'économie d'énergie et contrat de performance énergétique), complémentaires au « fonds travaux » de la copropriété et aux aides existantes pour les parties privatives (crédit d'impôt, éco-prêt à taux zéro, subventions publiques, ...), peuvent également faciliter la réhabilitation. Enfin, en fonction de l'avancement du projet, ce processus peut être grandement amélioré grâce à l'appui et/ou à l'accompagnement spécifique du conseil syndical (acteur moteur du projet) et de son syndic par des spécialistes professionnels (architecte, thermicien, ...) et des experts indépendants comme les Espaces INFO → ENERGIE.

Bien que cette deuxième publication de Bourgogne Bâtiment Durable soit centrée sur les copropriétés de logements, il n'en reste pas moins que certains aspects sont identiques pour les bâtiments tertiaires détenus en copropriétés : jeu d'acteurs et processus de décisions collectives, préparation et planification des travaux, et disponibilité de financements innovants ou de contrats permettant de valoriser les économies d'énergie.

ENJEUX ET CHIFFRES CLÉS DES COPROPRIÉTÉS

La France compte près de 9,3 millions de logements détenus en copropriétés. Deux tiers d'entre eux ont été construits avant la 1^{re} réglementation thermique de 1974.

Ces logements, parfois très partiellement rénovés, sont aujourd'hui la cible prioritaire en matière d'amélioration énergétique du parc bâti, en raison de leur nombre et surtout de leur mauvaise performance thermique.

Chiffres clés

➔ PARC DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉS

- En Bourgogne, 149 000 logements sont détenus en copropriétés, soit 16 % du total des résidences principales (28 % en France et 23 % hors Île-de-France).
- En France, l'augmentation du nombre de résidences principales détenues en copropriétés (+700 000 entre 2002 et 2006) est proportionnellement plus forte que pour l'ensemble des résidences principales (13 % au lieu de 7 %).

➔ LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

- La copropriété est essentiellement un phénomène urbain : en 2006, près de 82 % des copropriétés se situaient dans des zones urbaines françaises de plus de 100 000 habitants et dans l'agglomération parisienne.
- En Bourgogne, 82 % des copropriétés sont situées en Saône-et-Loire et Côte d'Or (50 % pour la seule agglomération dijonnaise).

➔ TAILLES ET PÉRIODES DE CONSTRUCTION

- En Bourgogne, 25 % des copropriétés ont été construites avant 1915, 40 % entre 1944 et 1974 et 38 % après 1974. Près de 28 % ont moins de 10 logements, 36 % de 10 à 50 logements, 20 % de 50 à 100 logements et 16 % plus de 100 logements.
- La taille d'une copropriété varie selon son époque de construction : 70 % des logements sont situés dans des immeubles de petite taille (moins de 10 lots) datant d'avant 1975 et 90 % des grands immeubles (plus de 50 lots) datent d'après 1948.

➔ OCCUPATION ET TAILLE DES LOGEMENTS

- Le parc de copropriétés se compose à 51 % de propriétaires, 41 % de locataires et 8 % d'occupants à titre gratuit.
- Un ménage vivant en copropriété dispose d'une pièce de moins que l'ensemble des ménages. La surface moyenne d'un logement est de 65 m² contre 91 m² pour l'ensemble des résidences principales.

➔ DÉPENSES ET CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

- Les dépenses d'un ménage, liées à son logement détenu en copropriété, représentent en moyenne 19,4 % de son revenu total contre 16,6 % pour l'ensemble des ménages.
- Le poids des dépenses d'énergie est logiquement moins élevé pour les ménages logés en copropriétés (11 €/an.m²) que pour l'ensemble des ménages (13 €/an.m² pour ceux logés en maison individuelle). Ces dépenses représentent en moyenne 2,2 % de leur revenu total contre 4 % pour l'ensemble des ménages.
- Le montant moyen des charges déclarées par les copropriétaires est de 114 €/mois. Les différents observatoires des charges de copropriété indiquent, quant à eux, un montant annuel moyen compris entre 31,9 €/m² et 33,5 €/m². Ce montant varie selon la localisation géographique (+30 % en région parisienne), la taille et l'âge du bâtiment, le niveau de charges étant plus élevé dans les bâtiments construits après 1945 (+7 %) et dans ceux de plus de 100 lots.

➔ AIDES EN DIRECTION DES COPROPRIÉTÉS

- En 2011, 408 copropriétés (22 314 logements) ont été aidées par l'ANAH pour un montant de 57 millions € d'aides aux syndicats et de 31 millions € d'aides à titre individuel. Le redressement des copropriétés en difficulté représente un montant de 87 millions € d'aides aux syndicats et à titre individuel, et ce, pour 28 791 logements. En Bourgogne, 5,8 millions € de subventions ont été accordées pour 995 logements.
- Entre 2008 et 2012, l'ADEME Bourgogne a financé 35 audits énergétiques à hauteur de 128 000 €, pour 62 bâtiments représentant 2 541 logements et une surface de 227 000 m².

➔ LITIGES EN COPROPRIÉTÉS

- Entre 1990 et 2009, le nombre annuel de litiges portés devant les tribunaux est passé de 25 000 à 38 000. Malgré cette augmentation, ils demeurent peu nombreux par rapport au nombre total de logements (0,5 %). Le défaut de paiement des charges constitue la principale source de litige (2/3 des contentieux) pour des sommes relativement élevées (plus de 4 000 € dans 60 % des cas).
- Le nombre de copropriétés endettées, pour lesquelles il y a eu désignation d'un administrateur provisoire, est passé de 382 en 2007 à 695 en 2009.



➔ FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

- L'organisme assurant le fonctionnement de la copropriété est dans 93 % des cas un syndic professionnel. Dans la quasi-totalité des cas (95 %), les assemblées générales sont tenues tous les ans.
- Le profil type d'un membre de conseil syndical est un homme de plus de 55 ans.

Sources : DREAL Filicom 2011, enquête nationale logement 2006 ; ADEME Bourgogne ; ANAH, chiffres clés 2011 ; Ministère de la justice, octobre 2010 ; Observatoire national des charges de copropriétés, 2012.

Prise en compte des spécificités des bâtiments collectifs anciens

Conduire la rénovation énergétique d'un bâtiment collectif nécessite dans un premier temps d'analyser l'existant. Pour concilier les considérations architecturales, techniques, sociales, administratives et financières, il est nécessaire de connaître l'histoire du site, ses contraintes et ses opportunités. L'analyse globale de l'édifice passe donc par la compréhension de son système constructif, la connaissance de l'organisation des espaces et le

relevé des éléments d'architecture remarquables et des pathologies du bâti, ainsi que par l'observation des consommations d'énergie.

Différentes études réalisées ces dernières années ont permis de mieux distinguer les caractéristiques et performances des bâtiments collectifs anciens et de définir ainsi une typologie selon les périodes de construction¹.

¹ Projet BATAN, CETE de l'Est ; « Exemples de solutions pour la rénovation des bâtiments existants », COSTIC 2007 ; « Analyse de la performance énergétique des logements parisiens construits d'avant 1800 à 2000 », APUR 2011 ; Le Guide ABC, Amélioration thermique des bâtiments collectifs, 2011.

Caractéristiques des principaux types de bâtiments collectifs de 1850 à 1974

Période de construction		SOURCE	1850 - 1914	1918 - 1939	1944 - 1966	1967 - 1974
Type de construction		ABC	Haussmannien Faubourien/ouvrier Post Haussmannien	HBM 1920-1940 Moderne	Grand ensemble Reconstruction traditionnelle Petit collectif urbain Rationaliste Classicisme moderne	Tour Grand ensemble Petit collectif
Exemple		ABC	 1 boulevard Saint-Michel - Paris 75005 Lecomte architecte	 247-251 rue Marcadet - Paris 75018 F.Dumail architecte	 Zup d'Orzy - Revin 08500 Jean Bossu architecte	 Tour de l'Eperon, dalle du Colombier 17-18 place du Maréchal Juin - Rennes 35000 - Louis Arretche architecte
Part dans le parc français en %		FFB	15	18	20	12
Forme urbaine		APUR				
Intégration urbaine		ABC	Alignement sur la rue et bâtiments mitoyens	Alignement sur la rue et bâtiments mitoyens	Bâtiments isolés et implantés perpendiculairement les uns par rapport aux autres	Bâtiments isolés et construits sur dalles
Mixité d'usages		ABC	Logements en étages Commerces en RDC	Logements en étages Locaux communs et commerces en RDC	Logements	Logements
Bâti	Dimensions	ABC	Hauteur : 17,5 m R+4 avec 2 niveaux de combles Epaisseur : 10 m Hsp : 3,00 m	Hauteur : 20 m R+6 avec 1 niveau de combles Epaisseur : 5 à 18 m Hsp : 2,60 m	Hauteur : 10 à 30 m R+4 à +8 Epaisseur : 10 à 12 m Hsp : 2,50 m	Hauteur : 100 m R+30 Epaisseur : 16,2 m Hsp : 2,50 m
	SHAB moyenne / par logement en m ²	FFB	83	48	58 à 61	85
	Coefficient de forme Compacité en m ⁻¹	FFB	0,34	0,49	0,45 à 0,47	0,34
	Inertie	FFB	Moyenne	Lourde	Moyenne à très lourde	Très lourde
Enveloppe	Murs	ABC	Façades en pierres de taille Murs mitoyens en meulrières	Murs mitoyen et façades RDC en meulrières Briques pleines aux étages	Murs porteurs en béton Façades avec des panneaux préfabriqués en béton avec isolant (2 cm)	Murs porteurs en béton Façades avec des panneaux préfabriqués en béton avec isolant (4 cm)
	Toits	ABC	Charpente bois traditionnelle et couverture en zinc	Charpente bois traditionnelle et couverture en ardoises ou tuiles mécaniques	Toiture terrasse (dalle béton et étanchéité)	Toiture terrasse (dalle béton, 4 cm d'isolant et étanchéité)
	Menuiseries	ABC	Bois simple vitrage	Bois simple vitrage	Bois et aluminium simple vitrage	Bois et aluminium simple vitrage
Equipements	Mode de chauffage le plus courant	FFB	Individuel	Collectif	Individuel et collectif	Individuel, collectif ou réseau de chaleur
	Ventilation	FFB	Naturelle par ouvrants	Naturelle par ouvrants	Entrées d'air hautes et basses	Entrées d'air hautes et basses
Impact énergétique et climatique (données parisiennes)**	Consommation réelle* en kWh _{ep} /an.m ²	APUR	241 (Etiquette énergie E)	190 (Etiquette énergie D)	377 (Etiquette énergie F)	337 (Etiquette énergie F)
	Emission réelle* en kg _{eq} CO ₂ /an.m ²	APUR	46 (Etiquette climat E)	43 (Etiquette climat E)	82 (Etiquette climat G)	64 (Etiquette climat F)

* Chauffage et eau chaude sanitaire

** Données spécifiques non disponibles en Bourgogne

Hsp : Hauteur sous plafond des logements - Shab : Surface habitable

Sources : APUR - Atelier parisien d'urbanisme. Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage des résidences principales parisiennes, décembre 2007 / ABC - Le guide « Amélioration thermique des Bâtiments Collectifs ». POUGET Consultants, CSTB, Marin & De jean Architectes, Ebök, Transsolar, édition EDIPA, 2011 / FFB - Fédération Française du Bâtiment - Exemple de solutions de rénovation BBC en logement collectif, janvier 2012.

JEU D'ACTEURS ET PROCESSUS DE DÉCISIONS

Le fonctionnement d'une copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965, est marqué par la volonté de protéger en priorité les intérêts individuels. Cependant, elle n'en demeure pas moins une somme d'habitants partageant des biens communs. Cette antagonisme n'est donc pas propice à l'engagement de projets de rénovation énergétique.

Par ailleurs, un défaut d'information ainsi qu'un manque d'implication de la part des copropriétaires, accentué par la diversité de leur situation personnelle, les amènent à opter pour des stratégies différentes vis-à-vis de l'entretien et de l'amélioration de leur immeuble.

Les acteurs de la copropriété

LE COPROPRIÉTAIRE

Lorsqu'une personne achète un bien immobilier en copropriété, elle devient également propriétaire d'une partie indivise de l'immeuble ou du groupe d'immeubles auquel appartient son logement. Celle-ci, appelée « quote-part des parties communes », comprend les éléments de structure du bâtiment (murs porteurs, toiture, ...) ainsi que les espaces et équipements communs (couloirs, espaces verts, ascenseurs, chauffage collectif, ...).

Devenir copropriétaire, c'est s'engager à assumer le règlement de cette quote-part des charges qui seront décidées par la communauté ou imposées par la réglementation. Cet engagement est doublé d'une solidarité entre les copropriétaires. Ainsi, si certains ne paient pas leurs propres charges, les autres copropriétaires seront invités à combler ce déficit.



S'informer sur les règles de copropriété

Lors de l'achat d'un logement en copropriété, le notaire a le devoir d'informer le futur acheteur et de lui transmettre la documentation dont il dispose : règlement, carnet d'entretien, travaux votés ou projet de travaux et, éventuellement, les procès-verbaux des dernières assemblées générales. Ces aspects ne sont cependant pas toujours bien pris en compte par les acquéreurs et ne suffisent pas à apprécier l'état de l'immeuble et ses futurs besoins d'entretien.

Les copropriétaires, qui souhaitent disposer de conseils et de documentations juridiques, peuvent s'adresser à leur agence départementale d'information sur le logement (ADIL) et consulter le site Internet de l'ANIL : www.anil.org

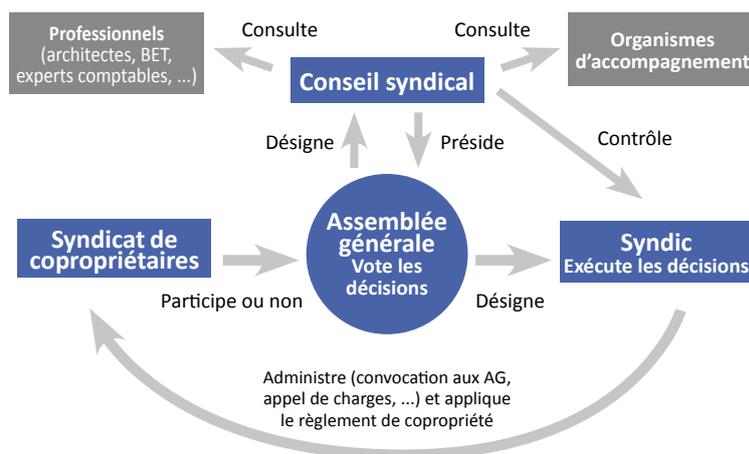
LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Composé de l'ensemble des propriétaires sans exception, le syndicat administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs. Doté de la personnalité juridique, il a des droits et des obligations et peut voir sa responsabilité engagée.

LE CONSEIL SYNDICAL

Composé de copropriétaires, élus par l'assemblée générale à la majorité absolue pour une durée de 3 ans renouvelable, le conseil syndical assiste le syndic, contrôle sa gestion et vérifie la comptabilité du syndicat de copropriétaires. Il fait la liaison entre le syndic et les propriétaires, mais n'a pas de personnalité juridique ni de pouvoir de décision. Il peut prendre conseil auprès de toutes les personnes de son choix et demander des avis techniques à des professionnels. Son organisation et son fonctionnement sont fixés par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale.

Relations entre les différents acteurs de la copropriété



Source : Bourgogne Bâtiment Durable

LE SYNDIC

La loi impose au syndicat de copropriétaires de confier la gestion de la copropriété à un syndic élu à la majorité absolue pour une durée maximale de 3 ans renouvelable. Il a pour mission d'exécuter les décisions prises en assemblée générale, de veiller à l'application du règlement de copropriété, d'administrer l'immeuble, de tenir la comptabilité du syndicat, de le représenter, de le conseiller et de l'informer.

Cette mission peut être assurée soit par un copropriétaire bénévole, soit par un syndic professionnel. Ce dernier perçoit alors des honoraires comprenant une part forfaitaire pour les opérations de gestion courante et une part variable pour les prestations complémentaires optionnelles comme la gestion des travaux.



Bon à savoir

La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967. Cette législation, qui intègre les dispositions relatives au fonctionnement de la copropriété, vise à protéger les droits individuels et à encadrer les actions collectives de manière à limiter les litiges. Elle s'applique dès qu'un ensemble immobilier appartient à deux personnes.

Ces textes, qui ont fait l'objet de nombreux aménagements principalement destinés à améliorer la transparence de la gestion du syndic, n'ont cependant pas connu de grandes évolutions sur le fond. Les organisations et personnalités représentatives de ce secteur (cf. rapport « Braye » de l'ANAH) appellent aujourd'hui à une réforme en profondeur de cette loi.

L'assemblée générale, organe décisionnaire de la copropriété

L'assemblée générale (AG) permet, une fois par an, de statuer sur l'ensemble des sujets relatifs au bon fonctionnement de la copropriété (approbation des comptes, vote du budget prévisionnel des charges, ...). Toute décision prise en AG doit faire l'objet d'un vote selon les règles de majorité définies par la loi, chaque copropriétaire disposant d'un nombre de voix correspondant au total des tantièmes de tous ses lots (logement(s), cave(s), grenier(s), parking(s) couvert(s), ...).

Un procès-verbal est établi et envoyé à tous les copropriétaires. Les décisions peuvent être contestées par l'un d'entre eux, dans un délai de deux mois devant le tribunal de grande instance.

Les règles de majorité de la loi de 1965

Majorité	Champ(s) d'application*	Règle
Simple	Gestion courante	Nbre de voix POUR > Nbre de voix CONTRE (Propriétaires présents ou représentés)
Absolue	Choix du syndic, élection du conseil syndical, travaux d'amélioration énergétique et travaux autres que l'entretien, ...	+ de 50 % des voix (tantièmes) des copropriétaires présents, représentés et absents
Double qualifiée	Modification du règlement de copropriété, travaux d'amélioration (ascenseurs, chauffage collectif, ...)	+ de 50 % de tous les copropriétaires et plus des 2/3 des voix (tantièmes)
Unanimité	Nouvelle répartition de l'état de division ou de modification de la destination de l'immeuble, ...	100 % des voix

* Listes non exhaustives ; pour en savoir plus, consulter les articles 24 à 26 de la loi de 1965.

?

Bon à savoir

La loi Grenelle 2, qui a modifié la loi du 10 juillet 1965, change les règles de majorité pour le vote de travaux d'amélioration énergétique : la double majorité qualifiée n'est plus nécessaire ; seule la majorité absolue des copropriétaires suffit. Cela concerne notamment les travaux d'économie d'énergie qui, réalisés sur les parties privatives, sont désormais considérés comme des « travaux d'intérêt collectif ». De même, l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage est désormais décidée à la majorité absolue.

Les difficultés de prises de décisions et de gestion de travaux

Différents écueils peuvent empêcher de mener à bien un projet de rénovation énergétique. En matière de prises de décisions, les principales difficultés résultent de la complexité même des règles de fonctionnement de la copropriété (rythme et délai d'application trop longs, règles de majorité bloquantes, ...) et d'un défaut d'information en direction des propriétaires (dossiers trop volumineux et trop techniques). Au final, la plupart d'entre eux se désintéresse des sujets et subit les décisions, leurs votes étant orientés par des considérations autres que celles relatives aux critères techniques du projet.

De plus, la dynamique collective est souvent largement dominée par les intérêts individuels des copropriétaires et par la disparité de leur situation personnelle, sociale et financière. Ainsi, en matière de travaux, leur stratégie peut être influencée par la nature et la destination de leur bien et par leur capacité financière à investir, fortement liée à leur âge.

Enfin, les exigences d'un chantier de rénovation peuvent se heurter à divers problèmes propres à la copropriété : l'inadaptation de la gouvernance à la conduite de tels projets, l'absence chronique d'une maîtrise d'ouvrage, les difficultés à organiser, décider et financer les études nécessaires à la cohérence technique et économique des travaux, la nécessité de soumettre à l'AG tout projet chiffré (devis), l'interaction entre des parties communes (murs) et des parties privatives (ouvrants), le manque d'anticipation et la faiblesse d'autofinancement des interventions, ...

TÉMOIGNAGE

« Le principal blocage (...) est lié au modèle même de gestion de la copropriété. »



2 questions à...
Pierre OLIVIER
de COPRO +

Quels sont pour vous les principaux blocages dans la gestion des travaux en copropriété ?

Le principal blocage dans la mise en oeuvre des travaux est lié au modèle même de gestion de la copropriété. Dans toutes les autres organisations ou entreprises, les travaux sont considérés comme des investissements faisant l'objet d'un amortissement comptable. En copropriété, les charges de travaux sont des dépenses que chaque propriétaire doit assumer immédiatement. L'intérêt individuel est alors de les différer, si possible jusqu'à la vente de son propre logement.

Le deuxième point est la méconnaissance des copropriétaires sur la nature et la valeur des parties communes qu'ils sont censés entretenir. Il n'existe aucun dispositif permettant de suivre le degré d'usure des installations et de faire préfinancer, par les copropriétaires successifs, la réparation des ouvrages du temps. Chaque intervention apparaît alors comme un accident. Le mode de décision en assemblée générale ajoute à la confusion. Les copropriétaires ne sont généralement pas en situation de faire un choix éclairé sur les dossiers épais qui leur sont présentés.

Enfin, la copropriété privée, contrairement aux organismes HLM, n'a pas de maîtrise d'ouvrage clairement identifiable. Le conseil syndical n'a aucun pouvoir officiel et celui du syndic est limité à l'exécution des décisions de l'assemblée générale. D'ailleurs, le rôle du syndic est sujet à suspicion tant sur le plan technique que financier. Ses intérêts et ceux des copropriétaires n'étant pas naturellement convergents, la méfiance s'invite aux débats.

Quelles sont les améliorations à apporter dans la gestion des travaux pour permettre aux copropriétaires de s'engager ?

Dans l'attente d'une profonde réforme de la structuration juridique et de la gouvernance de la copropriété, les propriétaires doivent se prendre en main. Le conseil syndical doit prendre les initiatives nécessaires et s'organiser pour réaliser un inventaire technico-économique des parties communes, une gestion prévisionnelle de l'entretien des équipements, un plan de communication de nature à favoriser la prise de conscience individuelle et collective, le pilotage des études techniques confiées à des bureaux d'études, l'insertion de la dimension énergétique dans chaque projet de travaux, et le financement amont (fonds travaux) et aval (emprunts collectifs) du programme de rénovation.

Il est rare que le conseil syndical et ses membres disposent de suffisamment de temps et de l'ensemble des compétences pour être les seuls pilotes à bord. Aussi, comme cela est prévu par la loi, ils peuvent se faire accompagner par des spécialistes indépendants, rémunérés de manière forfaitaire et non au pourcentage de travaux.

Pour en savoir plus : www.coproplus.fr - 04.72.38.88.88

GESTION D'UN PROJET DE RÉNOVATION

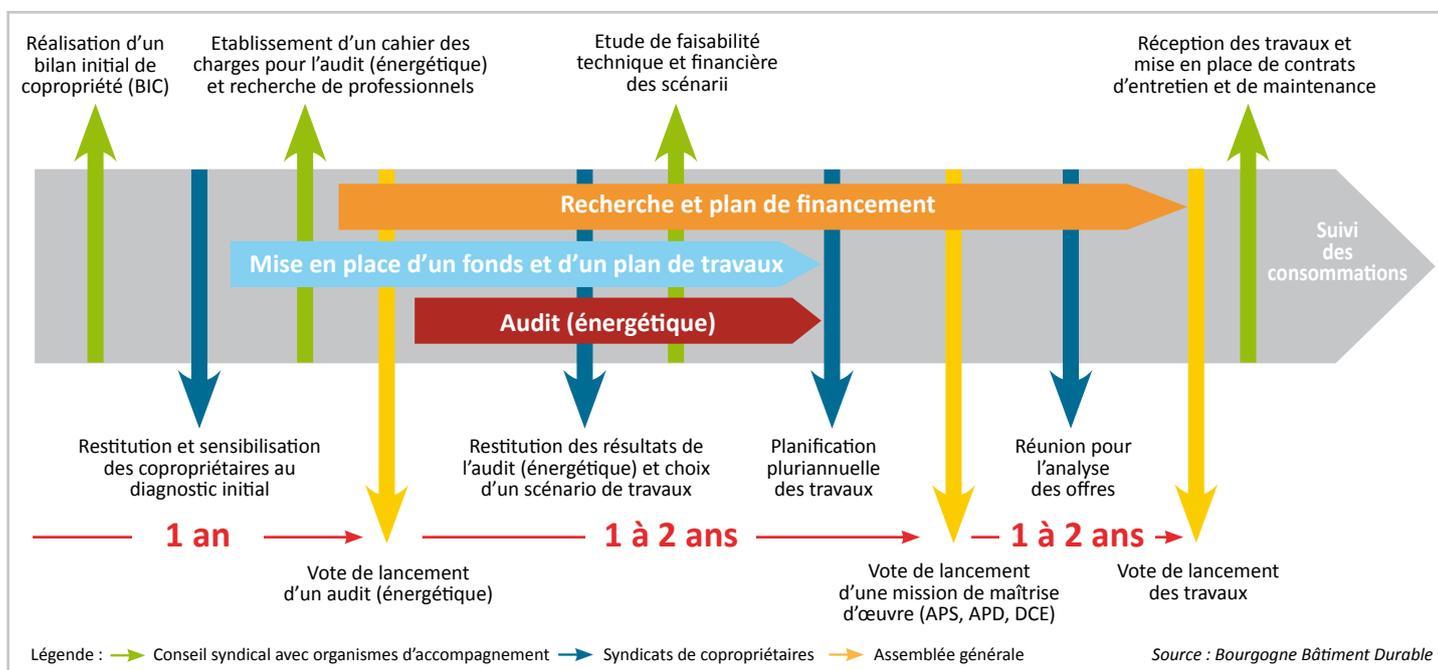
La gestion d'un projet de rénovation énergétique est un processus long et complexe qui doit tenir compte des règles de fonctionnement de la copropriété et passer par les étapes incontournables que sont le bilan initial et l'audit.

L'identification des éventuels problèmes de gestion, le dynamisme du conseil syndical et l'implication, par la pédagogie, de l'ensemble des propriétaires sont indispensables pour que les différentes études menées puissent au final se traduire par l'élaboration et le lancement d'un plan de travaux opérationnel.

Enfin, l'accompagnement des acteurs paraît être un levier indispensable pour mettre en mouvement la copropriété et lui donner les outils pour agir.

L'implication du conseil syndical et les étapes clés d'une rénovation

Dans l'objectif de faire voter un programme de travaux d'économie d'énergie performant, le conseil syndical et ses membres doivent s'impliquer et se répartir les différentes tâches en matière de gestion et de financement. La qualité des relations qu'ils doivent entretenir avec les autres copropriétaires est également un élément incontournable au bon déroulement du projet.



Le bilan initial de copropriété (BIC), la première marche

Réalisé par le conseil syndical, le BIC constitue un premier état des lieux de la situation de la copropriété. Outre un bilan énergétique simplifié permettant d'évaluer les consommations de chauffage, d'électricité et d'eau, il dresse un portrait complet de la copropriété (mode de gestion, fonctionnement, équilibres financiers, équipements techniques et besoins de travaux). De plus, celui-ci doit être préparé de façon optimale en s'efforçant de recueillir les informations et documents utiles à un travail de qualité.

Par ailleurs, son analyse par un organisme d'accompagnement permet de s'assurer de l'état de « bonne marche » de la copropriété et d'identifier les éventuels problèmes de gestion qu'il convient de régler avant d'engager un audit : maîtrise des charges, contrôle des impayés, relations de travail avec le syndicat, relations de voisinage entre les occupants, ...

Ce bilan initial permet ainsi au conseil syndical d'être moteur et actif dans son projet de rénovation, ainsi que dans la définition du périmètre et des contenus de l'audit préalable à la décision de financer les travaux.

Guides des bonnes pratiques et du BIC

L'association « Planète Copropriété », créée en 2009 suite au Plan bâtiment du Grenelle de l'environnement, a permis aux différents acteurs du secteur de se regrouper pour partager leurs expériences et définir les actions à mener dans l'objectif de relever le défi de la rénovation énergétique des copropriétés. Le guide des bonnes pratiques est le fruit de ce travail collectif. Un deuxième guide permettant au Conseil syndical de réaliser son BIC vient de paraître.

Ces deux ressources sont disponibles gratuitement en ligne : <http://planete-copropriete.com>



D'un audit énergétique à un audit global et partagé

Le Grenelle de l'environnement, en rendant l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots, lui a donné une place centrale. Cet outil d'aide à la décision permet de mieux localiser les principales déperditions thermiques d'un bâtiment, de prioriser les travaux à réaliser, d'estimer le coût de la rénovation et d'évaluer les futures consommations énergétiques et les économies de charges possibles.

Pour autant, sa réalisation n'est pas suffisante pour décider les propriétaires à voter les travaux et il est rarement suivi d'effets.

C'est pourquoi il doit s'inscrire dans une démarche plus large, dite « d'audit global », comprenant une analyse architecturale, fonctionnelle, juridique (contrats d'entretien, de fournitures d'énergie, ...), économique et sociale de la copropriété. Le choix d'un binôme « architecte / thermicien » semble être la meilleure solution en termes de compétences pour réaliser cet audit global et proposer les scénarii de rénovation les plus adaptés. Une enquête des usagers, notamment sur leurs capacités à investir et à bénéficier d'aides, peut en outre permettre d'éviter des préconisations trop éloignées de la réalité financière de l'opération.

Enfin, grâce à l'implication forte et au rôle actif du conseil syndical, cet audit global pourra être partagé et accepté plus facilement par l'ensemble des propriétaires.

Bon à savoir

L'audit énergétique, prévu par la loi Grenelle 2, doit être réalisé dans un délai de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2012. Les copropriétés à usage d'habitation de 50 lots ou plus², équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001, doivent faire l'objet d'un audit énergétique. Le syndic doit inscrire, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, sa réalisation par une personne qualifiée et indépendante. Il doit comporter des propositions de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Si les copropriétés possèdent moins de 50 lots, c'est un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'ensemble de la copropriété qui doit être réalisé.

La loi Grenelle 2 prévoit également que le syndic inscrive à l'ordre du jour de l'assemblée générale, qui suit l'établissement de l'audit ou du DPE, la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

² Outre les logements eux-mêmes, le comptage des lots comprend les caves, greniers, parkings couverts, ...

TÉMOIGNAGE

« Il est donc nécessaire de faire preuve de pédagogie (...) pour prioriser les travaux et/ou encourager une démarche de rénovation globale. »



3 questions à...
Fabienne SERIGNAC
Chargée de mission copropriétés
à Bourgogne Energies
Renouvelables (BER)

Le Grand Dijon et le Grand Chalon ont lancé une campagne expérimentale d'audits énergétiques. Pouvez-vous nous présenter ces initiatives locales ?

Ces campagnes, basées sur le volontariat, concernent des copropriétés construites avant 1975 avec de gros besoins en rénovation. L'objectif est de démontrer la faisabilité technico-économique de réhabilitations énergétiques ambitieuses. Suite à un appel à candidatures auprès de syndicats, 7 copropriétés du Grand Dijon et 6 du Grand Chalon se sont engagées dans la réalisation d'un audit énergétique, financé par l'ADEME, les collectivités territoriales concernées et par l'ANAH pour le Grand Dijon.

Quels sont les principaux résultats et enseignements de ces audits ?

Les bâtiments, construits avant la 1^{re} réglementation thermique de 1974 et qui n'ont pas encore engagé de travaux, ont tous une consommation oscillant entre 250 à 400 kWh_{ep}/an.m². Pour la réduire, ces audits proposent deux scénarii : un « basique » visant le niveau « HPE rénovation »³ (180 kWh_{ep}/an.m², soit une division par 2) pour des coûts variant entre 4 et 13 000 € HT par logement (moyenne de 7 000 € HT) et un « ambitieux » visant le niveau « BBC rénovation »⁴ (96 kWh_{ep}/an.m², soit une division par 3) pour des tarifs oscillant entre 8 et 35 000 € HT par logement (moyenne de 16 500 € HT).

Le scénario HPE est techniquement simple à atteindre, grâce à une isolation des murs par l'extérieur associée à une ventilation efficace permettant d'éviter des dommages structurels.

³ Haute Performance Énergétique en rénovation.

⁴ Bâtiment Basse Consommation énergétique en rénovation.

Toutefois, même s'il permet déjà d'importantes économies d'énergie, il n'est pas satisfaisant et optimal au regard de la performance énergétique à atteindre et de l'investissement à réaliser. Par ailleurs, le fait d'étaler dans le temps les travaux présente le risque de tarir le gisement d'économies d'énergie.

Le scénario BBC, quant à lui, traite l'ensemble des déperditions thermiques et optimise les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, mais requiert un très lourd investissement financier qui peut atteindre le triple du scénario HPE. Il est quasi-systématiquement refusé par les copropriétaires.

Quelles solutions préconisez-vous pour contourner les principales difficultés rencontrées lors de ces audits ?

Les auditeurs ont eu d'énormes difficultés à obtenir les informations dont ils avaient besoin (parties privées). Par exemple, sur la campagne du Grand Chalon, seulement 40 % des copropriétaires interrogés ont répondu aux sollicitations du bureau d'études. Leur manque d'implication a conduit à des résultats très approximatifs dans le rendu des audits. A cela s'ajoute, généralement suite au changement de syndic, un manque de traçabilité et de suivi des données concernant les parties collectives. Enfin, des estimations financières, parfois très éloignées des premiers devis, peuvent entraîner une perte de confiance de la part des propriétaires et un rejet des solutions proposées.

C'est pourquoi il est nécessaire de faire preuve de pédagogie, notamment lors de la restitution des audits, pour prioriser les travaux et/ou encourager une démarche de rénovation globale. BER recherche et propose un scénario intermédiaire et personnalisé pour chacune de ces copropriétés. Celui-ci optimise l'ordonnancement des interventions et les coûts qui leur sont associés. Il privilégie également les mesures correctives sur l'enveloppe par rapport aux actions concernant les systèmes de production et de fourniture d'énergie.

Enfin, il est à noter que le prêt à taux zéro collectif, un engagement du Grenelle de l'environnement qui n'a pas encore été tenu, manque cruellement aujourd'hui pour faciliter le vote des travaux.

Pour en savoir plus :

Fabienne SERIGNAC - 03.80.59.38.68
fabienne.serignac@ber.asso.fr



Mur/Mur : un référentiel de travaux performant sans audit

Suite à une quarantaine d'audits énergétiques réalisés il y a quelques années et qui avaient montré l'importance d'isoler les façades des bâtiments, la Communauté d'agglomération de Grenoble Alpes Métropole (Métro) a décidé d'engager une nouvelle dynamique en 2010. Il s'agit de l'opération « Mur/Mur », dispositif d'incitation, de soutien et d'accompagnement à la rénovation thermique des copropriétés construites entre 1945 et 1975.

Pour atteindre le niveau « BBC rénovation »⁵ et bénéficier des aides mises en place, cette opération impose le respect d'un référentiel de travaux qui ne nécessite pas de passer par un audit énergétique. Préalablement à sa mise en place, une étude avait été réalisée sur quatre copropriétés regroupant les différentes caractéristiques et typologies de ce parc de bâtiments. Celle-ci visait à vérifier, par des simulations thermiques dynamiques, que les travaux préconisés permettraient bien d'atteindre ce haut niveau de performance.

Le référentiel, quant à lui, impose des résistances thermiques minimales pour chaque type de paroi, ainsi qu'une isolation par l'extérieur des murs et la mise en œuvre d'une ventilation en cas de remplacement des fenêtres.

Il est complété par des dispositifs et des dérogations éventuelles permettant une application intelligente et adaptée : un accompagnement et des conseils personnalisés par l'Agence locale de l'énergie et du climat de Grenoble (ALEC), le recours obligatoire à un architecte pour mener le projet, la validation par l'architecte de la ville et, enfin, une formation à la rénovation énergétique pour la maîtrise d'œuvre et les entreprises du bâtiment.



Pour en savoir plus :

Agence locale de l'énergie et du climat de Grenoble (ALEC) : www.alec-grenoble.org - 04.76.00.19.09

⁵ Bâtiment Basse Consommation énergétique en rénovation réglementairement fixé pour Grenoble à 96 kWh_{ep}/an.m² (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires dont la ventilation).

L'accompagnement des copropriétés pour faciliter la rénovation énergétique

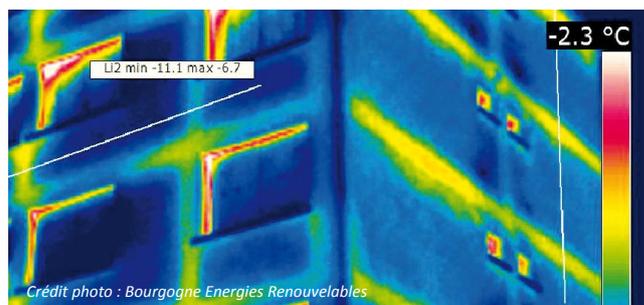
La réussite d'une opération de rénovation énergétique nécessite l'élaboration d'un projet adapté aux besoins de l'immeuble, aux attentes des propriétaires et à leur capacité d'investissement.

Celui-ci doit donc prendre en compte les difficultés inhérentes à la copropriété : maîtrise d'ouvrage éclatée voire divisée, peu compétente, méfiante et présentant des ressources financières souvent faibles et inégales d'un ménage à l'autre.

Un accompagnement spécifique peut alors se révéler indispensable. Il se traduit par un appui en direction du conseil syndical et des copropriétaires motivés.

Deux types d'accompagnement peuvent être envisagés :

- 1. L'accompagnement « public »** a pour principaux objectifs de sensibiliser les propriétaires, d'expliquer la démarche, d'impulser et d'entretenir la dynamique, de donner des conseils indépendants et pédagogiques, de jouer le rôle de médiateur/facilitateur et d'aider au choix des professionnels. Il existe plusieurs initiatives locales où cette mission d'accompagnement, plus ou moins aboutie, est assurée par des organismes de conseils gratuits, objectifs, indépendants et soutenus par les pouvoirs publics : Agences locales de l'énergie et/ou du climat de Lyon, de Grenoble et de Paris, Espaces INFO→ ENERGIE des régions Centre et Lorraine, ...
- 2. L'accompagnement « privé »**, qui s'apparente à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, doit quant à lui permettre à la copropriété d'élaborer un projet adapté, de voter le programme de travaux, de trouver les financements nécessaires, de sélectionner et coordonner les différents acteurs du projet (architecte, bureau d'études et entreprises du bâtiment) et de contrôler le bon achèvement des travaux. Cette mission peut être assurée par un prestataire rémunéré à cet effet.



L'accompagnement des copropriétés par les EIE

Afin de faire émerger des opérations ambitieuses et reproductibles en matière de rénovation énergétique, l'ADEME Bourgogne souhaite déployer les Espaces INFO→ ENERGIE sur l'accompagnement des copropriétés, en priorité et en partenariat avec les territoires qui se sont engagés dans un Plan Climat Energie Territoriale (PCET).

Les Espaces INFO→ ENERGIE en Bourgogne auront donc pour tâches d'informer les syndics, de sensibiliser les conseils syndicaux et les copropriétaires (réunions d'information, thermographies, ...) et d'accompagner ces mêmes publics à l'élaboration et à la mise en œuvre de programmes de travaux sur la base d'audits énergétiques.

Pour mener à bien ce travail, ils pourront s'appuyer sur la mission spécifique de Bourgogne Energies Renouvelables.

Pour en savoir plus sur les EIE : www.infoenergie.org



PLAN DE TRAVAUX ET STRATÉGIE DE RÉNOVATION

Les conclusions de l'audit, une fois partagées, permettent aux copropriétaires de connaître précisément les améliorations énergétiques possibles, les économies de charges envisageables, les besoins de travaux de leur immeuble et le budget nécessaire. Ils peuvent ainsi décider de mettre en place un plan de travaux pluriannuel.

Il s'agit alors de déterminer la stratégie de rénovation qui tiendra compte des contraintes techniques du projet et permettra d'optimiser l'investissement à réaliser en fonction des économies d'énergie potentielles. La cohérence et l'incidence des travaux entre eux, ainsi que l'objectif de performance énergétique finale du bâtiment, sont alors des critères essentiels.

Le plan de travaux pluriannuel et son volet énergétique

L'entretien d'un immeuble ne doit pas se faire dans l'urgence, notamment lors de travaux importants (changement de chaudière, ravalement de façades, étanchéification de toiture, ...). C'est pourquoi il est préférable de définir un plan de travaux pluriannuel dont l'intérêt est de tenir compte du vieillissement des ouvrages et des équipements, de connaître précisément les interventions à réaliser dans les prochaines années, de prévoir leur financement et de disposer en permanence d'un bâtiment en bon état. Par ailleurs, il permet de lancer en amont des consultations d'entreprises selon des démarches d'appel d'offres rigoureuses qui généreront les véritables économies. La mise en oeuvre d'un tel plan nécessite également un inventaire des éléments communs qui devront un jour ou l'autre être réparés, et la tenue à jour d'un carnet d'entretien et de maintenance exhaustif.

Les travaux d'amélioration énergétique, quant à eux, s'insèrent dans ce plan et l'influencent de différentes manières : ils peuvent être soit reculés (prolongement de la durée de vie de la chaudière de manière à programmer des travaux d'isolation en amont), soit avancés (travaux d'isolation en amont afin de ne pas surdimensionner la chaudière lors de son remplacement).

L'ampleur d'un plan de travaux, en termes d'échéances, de prestations et de coûts, dépendra donc de l'ambition du scénario d'amélioration énergétique choisi.



Conseils sur la préservation du patrimoine en espaces protégés

Les copropriétés, dont leur bâtiment est situé en secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou aux abords de monuments historiques doivent consulter le Service territorial d'architecture et du patrimoine (STAP) de leur département.

Ce service d'Etat, dirigé par un architecte des bâtiments de France (ABF), donne un avis sur toute demande d'autorisation de travaux situés dans un espace protégé, quelle qu'en soit son importance et sa nature. L'absence et, dans certains cas, le non-respect de cet avis peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation. Le STAP a également une mission de conseils auprès des particuliers et des collectivités pour intégrer au mieux la préservation du patrimoine dans leurs projets. Il est donc préférable de le consulter en amont.

Pour en savoir plus :

www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-Bourgogne

Performance énergétique à atteindre et stratégie de travaux

Pour notamment réduire les effets du changement climatique et anticiper des problèmes socioéconomiques inhérents à l'augmentation du prix de l'énergie, le niveau « BBC rénovation », réglementairement fixé entre 96 et 112 kWh_{ep}/an. m² SHON pour la Bourgogne, doit être la cible à atteindre en matière de performance énergétique. Pour atteindre ce niveau, il est nécessaire d'intervenir en priorité sur le bâti (murs, toiture, plancher, fenêtres, ...), puis sur les équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, ...).

Chaque projet de rénovation est un cas unique de par sa situation initiale, ses spécificités et sa valeur patrimoniale. Même s'il n'existe pas de solutions standards et de recette toute faite, il est possible d'engager une démarche adaptée aux attentes du maître d'ouvrage et aux prédispositions de l'existant.

Ainsi, en fonction du niveau de performance et/ou des travaux décidés par la copropriété, trois types de démarches peuvent être envisagés :

1. RÉNOVATION PAR OPPORTUNITÉ

Il s'agit de saisir les occasions de gros travaux d'entretien pour réaliser des économies d'énergie. Par exemple, lors d'un ravalement de façades ou de la rénovation d'une toiture terrasse, la copropriété doit également prévoir un renforcement de l'isolation thermique.

Ce type de couplage lui permettra ainsi de réaliser des gains financiers conséquents grâce aux économies d'énergie et à la mutualisation de coûts fixes de chantier (temps d'intervention des entreprises, mise en place et utilisation de matériels professionnels, ...).

2. RÉNOVATION GLOBALE

Cette solution, qui vise d'emblée le niveau « BBC rénovation », permet de réaliser l'ensemble des interventions en une seule fois. Les travaux étant ainsi mieux coordonnés, elle est par exemple bénéfique pour le traitement des ponts thermiques et l'amélioration de l'étanchéité à l'air du bâtiment, deux points importants pour les liaisons entre les murs et les fenêtres.

Comme pour la rénovation par opportunité, la copropriété réalisera des économies d'échelle sur les coûts de chantier. Ainsi, les différents postes de travaux seront plus économes que dans le cadre d'une rénovation par étape. De plus, en investissant directement dans un programme ambitieux, la copropriété maîtrisera plus rapidement ses charges. Au final, c'est cette solution qui offre les meilleurs résultats tant sur les aspects techniques, qu'énergétiques et économiques.

3. RÉNOVATION PAR ÉTAPE

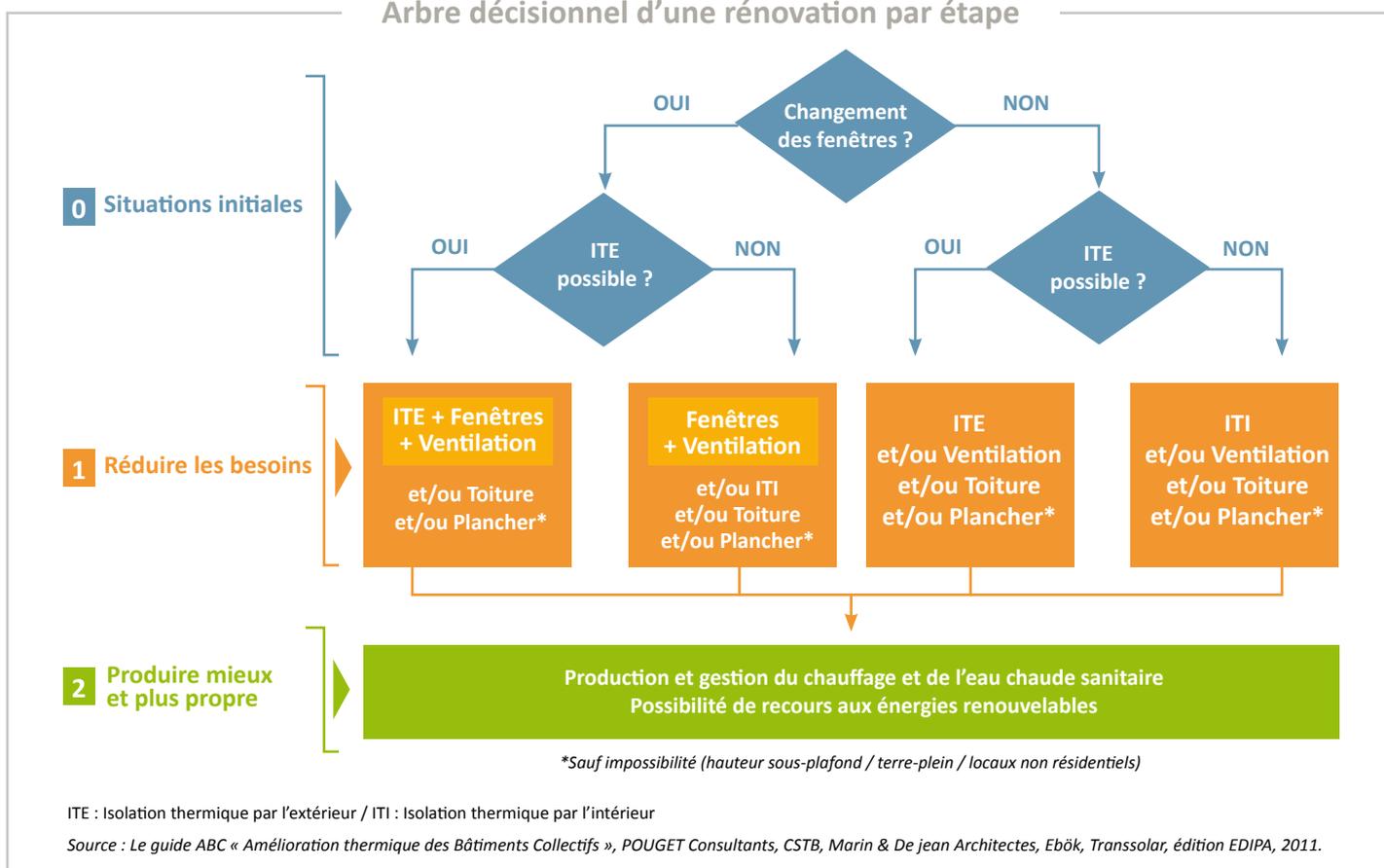
L'objectif est de réaliser les travaux en plusieurs tranches et d'étaler les investissements dans le temps. Cela permet aux copropriétaires de ne pas supporter, d'un seul coup, un effort financier trop important, ce qui peut être très problématique pour des ménages en situation de précarité. Chaque intervention ou solution technique doit être compatible avec le niveau « BBC rénovation », c'est-à-dire qu'à terme, une fois cumulées, elles doivent permettre au bâtiment d'atteindre cette performance énergétique globale.

La rénovation par étape doit, par ailleurs, faire face à différentes contraintes psychologiques et techniques : réaliser des travaux en site occupé est une gêne incontestable qui risque de ne pas inciter les propriétaires à engager les autres tranches ; pour éviter l'apparition de

graves pathologies au niveau du bâtiment, certaines interventions doivent obligatoirement être coordonnées et réalisées en même temps (par exemple, le changement des fenêtres et l'amélioration de l'étanchéité à l'air du bâti doivent être couplés avec la mise en oeuvre d'une ventilation mécanique performante) ; si toutes les parties de l'immeuble ne bénéficient pas du même niveau d'amélioration thermique, les réglages des installations de chauffage (équilibrage et température d'eau chaude du circuit de distribution) seront difficiles à effectuer et ne permettront pas d'atteindre les économies prévues.

En conclusion, il est important de segmenter les travaux de façon cohérente et pertinente, sans mettre en péril financièrement ni techniquement le potentiel initial d'économies d'énergie du projet.

Arbre décisionnel d'une rénovation par étape



Exemple d'un scénario de rénovation énergétique en Bourgogne

Une copropriété de 42 logements, située à Chalon-sur-Saône, a fait réaliser un audit énergétique de son bâtiment construit en 1965, de type R+6 et d'une surface de 2 835 m² Shab. Celui-ci est très énergivore : murs en béton non isolés, toiture terrasse dégradée et faiblement isolée (6 cm), menuiseries en simple vitrage, ventilation naturelle, deux chaudières fioul et des canalisations de distribution non calorifugées. Les consommations actuelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire sont de 245 kWh_{ep}/an.m² Shab (74 kg_{eq} CO₂/an.m² Shab).

Le scénario « BBC rénovation », qui propose une isolation extérieure des murs, du plancher et de la toiture terrasse, le remplacement des menuiseries, ainsi que la mise en place de chaudières gaz à condensation et d'une ventilation mécanique (VMC), permettra d'atteindre une consommation finale de 81 kWh_{ep}/an.m² Shab (-67 %)

pour les mêmes usages, de réaliser une économie annuelle sur les dépenses énergétiques de fonctionnement de 34 000 € TTC et d'éviter l'émission de 165 t_{eq} CO₂/an.

Le montant total des travaux est estimé à 1,12 millions € TTC, soit environ 315 € TTC/m² Shab. Cette étude a fait ressortir un temps de retour brut de 33 ans et un temps de retour actualisé⁶ de 18 ans.

Pour un logement T3 de 65 m², cela représenterait un investissement de 19 500 € TTC, soit 1 300 € TTC/an avec un prêt à taux zéro sur 15 ans. Grâce à ces travaux, le propriétaire économiserait 788 € TTC sur ses charges annuelles. Le coût résiduel des travaux (remboursement du prêt, déduction faite des économies de charges) serait de 512 € TTC/an, soit 43 € TTC/mois.

⁶ Hypothèses d'une augmentation annuelle du coût de l'énergie de 4 % et d'une inflation de 2 % par an.

Shab : Surface habitable

Source : Audit énergétique réalisé par le bureau d'études H3C énergie.

PLAN ET MODES DE FINANCEMENT

Après avoir fait réaliser les études, défini un plan et une stratégie de travaux et sollicité des devis, il est par ailleurs nécessaire de boucler le plan de financement afin de déclencher les travaux de rénovation énergétique.

Pour notamment lever les freins psychologiques, la constitution d'un fonds travaux par la copropriété représente une première marche importante dans la construction de ce plan. Ce dernier doit également faire appel aux différentes sources de financement existantes, mobilisables par les copropriétaires pour leur propre logement (parties privatives) et les parties communes.

Néanmoins, tout cela n'est pas encore suffisant pour lever les derniers blocages et engager massivement la rénovation énergétique du parc immobilier privé. C'est pourquoi de nouveaux dispositifs de financement, plus adaptés aux copropriétés, sont à l'étude ou en cours d'expérimentation (tiers-investissement et surélévation).

Construire un plan de financement

Pour conduire des opérations de rénovation énergétique ambitieuses, il est impératif de construire un plan de financement combinant plusieurs ressources :

- le fonds travaux constitué par les provisions des copropriétaires pour le paiement des gros travaux d'entretien,
- les aides individuelles de l'Etat et/ou des collectivités territoriales (crédit d'impôt, subventions, prêt à taux zéro individuel, aides spécifiques pour les ménages les plus modestes),
- un prêt collectif de préférence à taux zéro,
- les certificats d'économie d'énergie,
- les futures économies d'énergie.

Sans ce plan de financement, les travaux ont peu de chances d'être votés : et, s'ils sont décidés sans un plan solide, le risque d'impayés devient plus élevé, ce qui peut provoquer des interruptions de chantier ou des malheurs difficiles à traiter par la suite. Il convient ensuite de bien appréhender les différentes modalités propres à chaque ressource, notamment afin de savoir si elles sont destinées aux parties privatives et/ou aux parties communes.

Bon à savoir

La loi « Warsmann » du 22 mars 2012 complète la loi de 1965 et permet de combler un vide juridique en matière de conditions d'emprunt collectif de la part du syndicat de copropriétaires. **De plus, le Grenelle de l'environnement a prévu l'élargissement de l'éco-prêt à taux zéro individuel⁷ pour financer les travaux sur les parties collectives de l'immeuble (chaufferie, isolation extérieure des murs, isolation de la toiture, ...). Le décret n'étant pas encore promulgué, il est pour l'instant impossible d'en présenter ses modalités d'application.**

⁷ Chaque propriétaire peut bénéficier, à titre individuel, de l'éco-prêt à taux zéro actuel pour financer les travaux de ses parties privatives.

Mettre en place un fonds travaux

De nombreux pays étrangers obligent les copropriétés à provisionner régulièrement des sommes pour constituer un « fonds travaux », afin d'anticiper les interventions importantes et de lisser l'effort des propriétaires dans le temps. En France, la législation prévoit seulement l'obligation, tous les trois ans, de voter ou non la création d'un fonds pour des travaux susceptibles d'être décidés dans les trois années à venir.

Si à ce jour peu de copropriétés l'ont instauré, un tel fonds facilite les prises de décisions, **la question n'étant plus de savoir « comment les financer ? », mais « quels travaux allons-nous pouvoir engager avec les sommes provisionnées ? ».**

Sa mise en place doit être votée en assemblée générale à la majorité absolue. D'après la loi, il s'agit « d'avances travaux » remboursables : lorsqu'un copropriétaire vend son bien, il récupère les sommes avancées et c'est au nouvel acquéreur de reconstituer cette mise de départ. Mais il est préférable d'introduire, dans la résolution votée, une clause précisant que ces avances devront être « acquises au lot », c'est-à-dire qu'elles ne seront pas restituées au vendeur. Il revient alors à ce dernier de s'arranger avec l'acheteur pour que sa part du fonds travaux soit intégrée dans le prix de vente. **Ainsi, les sommes d'argent mises de côté doivent être considérées comme des provisions et non comme des avances.**

D'autres clauses importantes, permettant de lever la méfiance des copropriétaires vis-à-vis de la gestion financière de ce fonds, doivent être intégrées à cette résolution : l'obligation pour le syndic de placer cet argent au profit du syndicat de copropriétaires ; la limitation et la justification des frais de gestion réclamés par le syndic ; l'affectation prioritaire au fonds travaux des sommes versées par les copropriétaires qui ne paieraient que partiellement leurs appels de charges ; l'impossibilité pour le syndic d'utiliser cet argent à d'autres fins que pour les gros travaux. Par ailleurs, la mise en place de comptes bancaires séparés, entre celui du syndicat de copropriétaires et celui du syndic, facilite le suivi des sommes confiées et, de manière générale, la transparence de la gestion financière de la copropriété.

Le montant de la contribution, demandée aux copropriétaires pour alimenter ce fonds, **peut être fixé en fonction :**

- 1. d'un seuil acceptable :** quel effort financier les copropriétaires sont-ils prêts à consentir ? Le montant risque d'être très faible et, ainsi, le fonds constitué ne sera pas suffisant pour réaliser les travaux.
- 2. du budget annuel :** quel pourcentage des charges communes ? Il s'agit d'un calcul simple qui tient compte des contributions déjà existantes pour les charges ainsi que de l'importance des équipements collectifs en place. La difficulté est de définir le taux optimal permettant de tenir compte des besoins réels de travaux.
- 3. des besoins réels de travaux (plan) :** quelle est la nature et le montant des travaux de rénovation énergétique ? Son avantage est d'apporter une part substantielle au plan de financement. Par contre, il demandera plus de temps et de pédagogie, car les sommes appelées seront beaucoup plus élevées que dans le premier cas.

* Pour retrouver une proposition de résolution à faire voter en assemblée générale et des informations complémentaires sur le fond travaux, consultez le guide de l'UNARC : " L'indispensable fonds travaux, comment bien le mettre en place ? ".

Les dispositifs de financement existants

Il existe plusieurs types d'aides potentiellement mobilisables pour des travaux participant à la rénovation énergétique d'un logement. Elles sont multiples, complexes et changeantes. Il est donc nécessaire de s'informer au préalable, notamment auprès de son Espace INFO → ENERGIE ou de son ADIL.

Aide	Crédit d'impôt Développement Durable (CIDD)	Eco-prêt à taux zéro individuel (éco-PTZ)	TVA à taux réduit	Aides locales	Aides de l'ANAH (dont le programme Habitez mieux)
Financier(s)	Etat	Etat	Etat	Collectivités territoriales	ANAH (Etat)
Publics éligibles	Propriétaires occupants Propriétaires bailleurs Locataires Occupants à titre gratuit	Propriétaires occupants Propriétaires bailleurs Sociétés civiles	Propriétaires occupants Propriétaires bailleurs Locataires Occupants à titre gratuit Sociétés civiles immobilières	Propriétaires occupants Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants sous conditions de ressources Propriétaires bailleurs sous certaines conditions
Logements concernés	Résidences principales		Résidences principales ou secondaires	Résidences principales	
Dépenses éligibles	Matériels (main d'œuvre uniquement pour les travaux d'isolation des parois opaques)	Matériels et main d'œuvre			
Dépenses cumulables ?	Oui avec l'éco-PTZ (sous conditions de ressources) Après déduction sur la base des dépenses éligibles pour les subventions	Oui avec le CIDD (sous conditions de ressources)	Oui		
Pour en savoir plus	http://ecocitoyens.ademe.fr			www.anil.org	www.anah.fr

Celles-ci peuvent être complétées par deux autres dispositifs contractuels permettant de valoriser les futures économies d'énergie :

1. LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Ce dispositif repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie, appelés les « obligés » (électricité, gaz, fioul domestique, ...). Ceux-ci sont incités à promouvoir l'efficacité énergétique auprès des ménages, des collectivités territoriales, des professionnels, ...

Un objectif triennal est réparti entre ces vendeurs en fonction de leurs volumes de ventes, définissant ainsi les obligations qu'ils doivent justifier à la fin de chaque période. Ils obtiennent des CEE à la suite d'actions entreprises sur leur patrimoine ou d'achats à d'autres acteurs éligibles ayant mené des opérations d'économie d'énergie (obligés, collectivités publiques, ANAH, organismes HLM et sociétés d'économie mixte). En cas de non-respect de leurs obligations, ils sont tenus de verser une pénalité libératoire de 20 €/MWh cumac⁸ manquant.

Ce dispositif peut donc, par le versement à posteriori d'une « éco-prime », permettre de diminuer le coût des travaux de rénovation énergétique d'une copropriété en valorisant la réalisation d'opérations standardisées (isolation thermique, mise en place d'équipements performants, ...). Ces économies d'énergie sont ensuite rémunérées dans le cadre d'une contractualisation effectuée en amont avec un obligé. A titre indicatif, le prix du marché des CEE a fluctué entre 4 et 4,5 €/MWh cumac en 2012.

⁸ cumulés et actualisés sur la durée de vie des produits et matériels.

2. LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

Il a pour objectif de garantir, dans la durée, l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment. Il est conclu entre une Société de services d'efficacité énergétique (SS2E) et le maître d'ouvrage. Il vise à garantir à ce dernier, par un investissement (travaux, fournitures ou services), la diminution des consommations énergétiques de son bien. Pour assurer cette garantie, l'Opérateur doit pouvoir contrôler l'ensemble de la chaîne des prestations, depuis les études préalables jusqu'à l'exploitation/maintenance des installations.

Le CPE est novateur dans son contenu car il intègre trois dispositions essentielles : il concerne tout l'immeuble et pas seulement les équipements techniques (l'exploitation et la maintenance) ; la garantie de résultats porte explicitement sur les consommations d'énergie ; une méthode rigoureuse de mesure et de vérification de la performance est appliquée, celle-ci étant opposable à chacun des co-contractants pendant toute la durée de vie de l'engagement.

Enfin, ce contrat doit également prévoir une indemnisation, par l'Opérateur (SS2E), en cas d'éventuelles sous-performances, ainsi que l'attribution d'une prime à l'Opérateur lors de performances plus élevées.

Il se concrétise donc au final par un contrat global d'exploitation avec garantie de résultats, comprenant ou pas le financement des travaux.

NR-PRO échange « économies d'énergie » contre « éco-prime »

Ce service gratuit met en relation les vendeurs d'énergie et les copropriétés pour permettre à ces dernières de valoriser financièrement leurs travaux d'économie d'énergie.

Le conseil syndical, éventuellement accompagné du syndic et/ou du bureau d'études chargé de réaliser l'audit, déclare ses futurs travaux sur cette plateforme, qui les valide et calcule leur montant en kWh cumac. Ensuite, des obligés transmettent leur offre et, une fois la contractualisation et les travaux effectués, la copropriété recevra son éco-prime de la part de l'obligé retenu.

Pour en savoir plus : www.nr-pro.fr

Les éléments essentiels du CPE appliqué aux bâtiments

La Fédération des services énergie environnement (Fedene) a publié un guide destiné aux maîtres d'ouvrage publics et privés, aux maîtres d'œuvre, aux entreprises de bâtiment, aux opérateurs d'efficacité énergétique, ... Il a pour vocation d'accompagner l'ensemble des parties prenantes dans la rédaction et le suivi d'un contrat de performance énergétique.

Synthétique, pratique et d'usage immédiat, ce guide permet d'identifier les différentes étapes menant à la garantie d'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment, mais aussi les modalités de mise en œuvre de cette garantie.

Pour télécharger ce guide : www.fedene.fr

Les modes de financement innovants

L'objectif de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment d'ici à 2050 (Facteur 4), comme celui des « -38 % » pour le parc existant d'ici à 2020, semblent difficile à atteindre dans les conditions économiques actuelles.

Il apparaît donc nécessaire non seulement d'amplifier l'utilisation des dispositifs financiers existants et de renforcer leur efficacité, mais également de réfléchir à la mise en place de nouveaux mécanismes comme le tiers-investissement ou la surélévation d'immeubles collectifs.



Expérimentations françaises de tiers-financements

La Région Île-de-France vient de créer la SEM Energies POSIT'IF, syndicat d'économie mixte de tiers-financement dédiée à l'efficacité énergétique. Elle a pour vocation d'intervenir sur l'habitat collectif, notamment les copropriétés, en assurant la maîtrise d'ouvrage complète de la rénovation (technique, financière et assurantielle).

Pour en savoir plus :

Julien BERTHIER, Chef de projet de la SEM Energies POSIT'IF
01.53.85.77.10 - julien.berthier@iledefrance.fr

La Région Picardie et l'ADEME ont lancé une mission de préfiguration pour la mise en place d'un service public d'efficacité énergétique en 2011, mais il n'y a pas encore de décision officielle pour l'expérimenter sur une agglomération pilote.

La Région Nord-Pas-de-Calais étudie en ce moment l'opportunité de créer un opérateur de tiers-financement et soutient un projet de recherche avec l'ADEME sur le service public d'efficacité énergétique dans cette région ou pour le généraliser sur l'ensemble du territoire.

LE TIERS-INVESTISSEMENT

Il s'agit d'une solution permettant aux propriétaires de faire financer leur rénovation par un tiers. Ce dernier est alors rémunéré, pour une période définie contractuellement, au moyen d'un « loyer » adossé au bien et correspondant aux économies d'énergie obtenues suite aux travaux et dont bénéficient les occupants du bâtiment. Les premières simulations montrent que ces économies peuvent assurer de 20 à 70 % du coût d'une rénovation, selon sa taille, son état et sa typologie de construction (logements collectifs ou bâtiments tertiaires), et ce, en se basant sur des hypothèses prudentes en matière d'évolution des prix de l'énergie. Ce dispositif permet ainsi aux copropriétaires de ne pas avancer des sommes trop importantes.

Ce mécanisme doit compléter, de façon intégrée, les autres ressources financières (participation des propriétaires, subventions publiques, ...), permettant ainsi de couvrir le surinvestissement nécessaire à une plus grande amélioration de la performance énergétique. Il est également recommandé de le coupler à la mise en place d'un engagement contractuel de garantie de cette performance (CPE), afin de sécuriser pleinement les propriétaires.

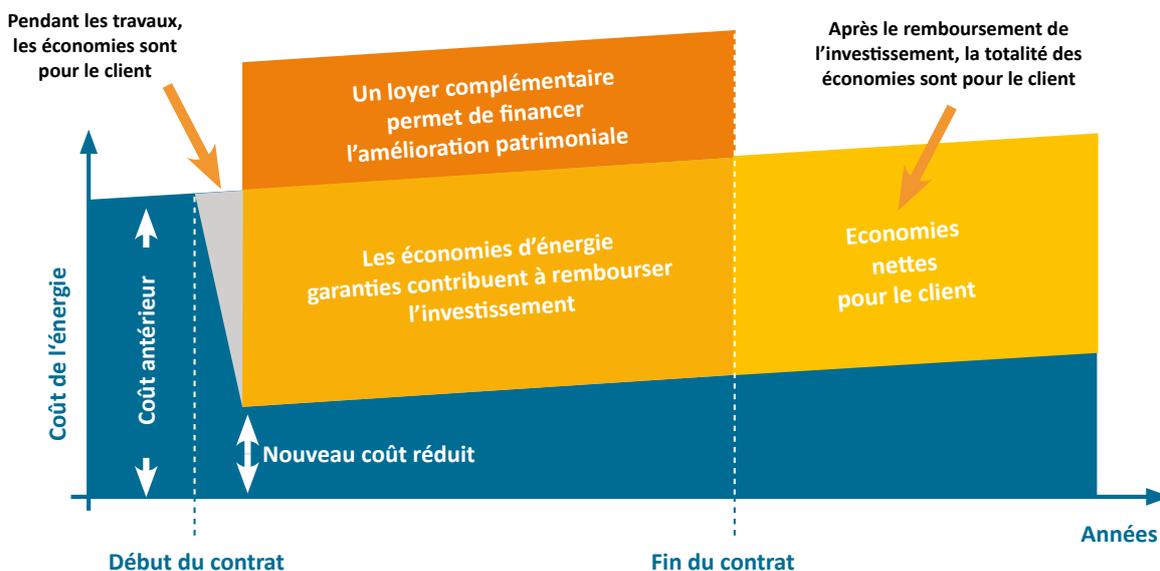
Enfin, le dispositif de tiers-investissement peut générer des externalités sociales positives : lutte contre le phénomène de précarité énergétique, réduction de la dépendance énergétique française, ...

Afin de généraliser ce mécanisme innovant, deux modèles de sociétés de tiers-investissement peuvent être constituées, soit :

- dans une logique de structuration de la demande, en exerçant un rôle de conseil, d'accompagnement des maîtres d'ouvrage publics ou privés, depuis le diagnostic stratégique immobilier jusqu'au suivi des consommations d'énergie des bâtiments pendant la durée du CPE. Cette prestation inclut l'aide au montage financier de l'opération.
- dans une logique de structuration de l'offre, en développant un modèle d'opérateur intégré assurant à leurs clients maîtres d'ouvrage, en complément du financement, la réalisation complète des travaux et l'exploitation des installations pour une durée à déterminer contractuellement (entre 15 et 40 ans).

Au final, le tiers-investisseur se distingue d'une banque par sa capacité à mobiliser et à sécuriser les économies d'énergie.

Tiers-investissement appliqué à une opération de rénovation globale



Source : Caisse des Dépôts et des Consignations, étude sur les modèles économiques et le dimensionnement de sociétés de tiers-investissement avec la ville de Paris et la région Île-de-France.

« Les dispositifs de tiers-investissement doivent intégrer d'autres missions complémentaires au seul financement. »



3 questions à...
Françoise REFABERT
de Vesta Conseil&Finance

Vous avez réalisé des études de faisabilité pour la mise en place d'opérateurs de tiers-financement, notamment sous la forme de services publics locaux d'efficacité énergétique. Quels obstacles permettent-ils de franchir ?

Des enquêtes, réalisées régulièrement par des institutions telles que l'ADEME, montrent comment réagissent les ménages aux sollicitations des professionnels. Le principal enseignement de ces différents sondages est la recherche d'un meilleur confort dans les décisions de travaux. De plus, l'augmentation des tarifs du gaz et de l'électricité ainsi que les anticipations négatives sur le pouvoir d'achat des ménages, loin d'être des leviers en faveur de la réalisation de travaux, conduisent à des attitudes d'inhibition de la part des familles les plus exposées. Enfin, le montant des investissements est un frein majeur à la réalisation des opérations. La recherche d'aides financières ou de prêts est également considérée comme une course d'obstacles, comme la mise en œuvre des travaux (conseils, recherche de devis, suivi des travaux, ...).

Compte tenu de leurs contraintes financières et de leur manque de connaissances techniques, les ménages ont donc naturellement tendance à se concentrer sur les travaux les plus simples et les moins onéreux, mais pas forcément les plus efficaces.

Quelles sont les missions et les avantages de ce service de tiers-investissement ?

Afin de contourner les réticences précédemment décrites, je pense que les dispositifs de tiers-investissement doivent intégrer d'autres missions complémentaires au seul financement. Le service public d'efficacité énergétique (SPEE) local doit notamment permettre de mobiliser la population par des actions de communication comme la thermographie, fédérer les initiatives de conseils déjà lancées sur le territoire (OPAH⁹, Espaces INFO → ENERGIE, Agence locale de l'énergie, ADIL, ...), aider à définir les interventions à réaliser par un audit global, évaluer le plan de financement et ajuster le programme de travaux à la capacité de remboursement des ménages, de telle sorte que la contribution de chacun ne dépasse pas les économies de charges.

Le rôle de tiers-financier de ce service public doit ensuite permettre d'optimiser le financement des travaux d'économie d'énergie en intégrant les différentes aides auxquelles les ménages peuvent prétendre, notamment l'éco-prêt à taux zéro et les CEE, mais aussi en avançant les aides de l'ANAH et des collectivités. Il permet également de financer des travaux sur le long terme, grâce à une redevance attachée au bien immobilier et non au propriétaire.

Quel rôle peuvent jouer les collectivités territoriales dans ce service public ?

Un tel dispositif doit être conçu et organisé à l'échelle d'un territoire car la proximité, l'exemplarité et l'effet des réseaux locaux sont des vecteurs puissants pour non seulement informer, mais aussi passer à l'action. De plus, les collectivités territoriales sont des acteurs légitimes parce qu'elles ne sont pas suspectées de conflits d'intérêt dans le choix des solutions. Enfin, ce mécanisme, en contribuant à augmenter la solvabilité des ménages, peut solliciter en contrepartie l'adhésion de professionnels à des pratiques permettant de garantir des prestations d'un haut niveau de qualité.

Pour en savoir plus : francoise.refabert@vestaconseilfinance.fr
06.70.79.19.99 ou 09.77.19.63.90 - www.vestaconseilfinance.fr

⁹ OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (www.lesopah.fr).

LA SURÉLEVATION D'IMMEUBLES COLLECTIFS

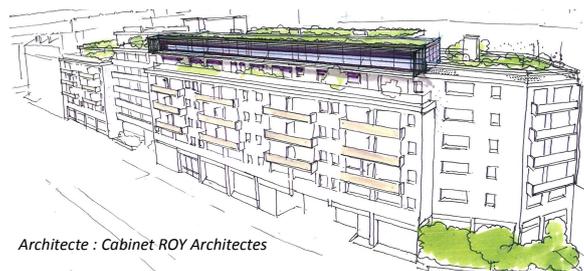
La surélévation de bâtiments existants est un principe constructif ancien, qui a guidé le développement historique de certaines villes en manque d'espaces et dans l'obligation de densifier leur population. Aujourd'hui, certains immeubles possèdent un droit résiduel à construire, c'est-à-dire que l'augmentation de leur hauteur (surélévation) ou de leur surface construite sur la parcelle (extension) peut être autorisée par le règlement d'urbanisme.

Dans un environnement économique difficile, cette solution constitue une perspective intéressante pour financer la rénovation énergétique de copropriétés. En effet, en vendant les nouvelles surfaces créées, la copropriété va pouvoir financer la totalité ou une grande partie des coûts de sa rénovation et de la construction neuve édifiée sur son toit. La surélévation permet ainsi de faire baisser les charges grâce aux économies d'énergies générées par cette rénovation, de partager les charges plus largement entre tous les propriétaires (y compris les acquéreurs de ces nouveaux logements) et, au final, d'accroître la valeur patrimoniale de l'immeuble (création d'une valeur verte comprise entre 2 et 7 % selon l'ADEME).

Un projet de surélévation est un chemin long et complexe (information, communication et négociation avec tous les copropriétaires). Les étapes décisives doivent être votées à la majorité absolue ou à la double majorité si la commune ne dispose pas d'un droit de préemption urbain, ainsi qu'à l'unanimité des résidents du dernier niveau avant surélévation. La copropriété doit également s'assurer, pour son projet, de la faisabilité administrative (coefficient d'occupation des sols, plan local d'urbanisme, ...), technique (ex. : capacité structurelle de l'immeuble à supporter la surélévation) et financière (ex. : respect ou non de l'équilibre financier). Cette dernière condition sera grandement influencée par la localisation de l'opération qui détermine en grande partie le prix de vente de nouveaux logements (prix du marché de l'immobilier).



Un exemple chiffré de surélévation en Île-de-France



Architecte : Cabinet ROY Architectes

Un projet, suivi par l'association « Planète surélévation », est en cours de vote dans une copropriété (129 lots) située à Boulogne-Billancourt. Construite en 1977 et d'une surface chauffée de 4 075 m², elle consomme 309 kWh_{ep}/an.m² SHON. Le coût de sa rénovation énergétique, au niveau BBC, est de 1,4 million € TTC. Elle peut construire 3 logements BBC (200 m² au total) sur son toit terrasse, pour un coût de 600 000 € TTC (3 000 €/m²). La vente de ces logements neufs, estimée à 2 millions € (10 000 €/m²), permettrait ainsi à la copropriété de réaliser une opération financière équilibrée.

Pour en savoir plus : l'association « Planète surélévation » développe la mise en place de procédures pour mener à bien les opérations, accompagne des projets pilotes et assure le suivi et les retours d'expériences.

Contact : 06.14.04.06.08 - planetesurelevation@gmail.com

Crédit photo : ADEME Bourgogne - ©Pierre COMBLER ; Architectes : Arte Charpentier

PROCHAINS ÉVÉNEMENTS

POUR CONNAÎTRE L'ENSEMBLE DES ÉVÉNEMENTS ORGANISÉS EN 2013 PAR BOURGOGNE BÂTIMENT DURABLE, NOUS VOUS INVITONS À CONSULTER NOTRE SITE INTERNET.

INFORMATIONS ET MODALITÉS DISPONIBLES EN LIGNE SUR :
www.bourgogne-batiment-durable.fr

Publication semestrielle de Bourgogne Bâtiment Durable, plateforme régionale de ressources et de dialogue autour de la construction durable.

Son action se structure autour de trois axes de travail : la capitalisation technique, la transmission de l'information et des connaissances, et l'accompagnement des projets des partenaires régionaux.

Directeur de la publication :
Pierre Terrier

Rédaction :
Antonin Madeline

Ont collaboré à la rédaction :
Sébastien Flon, Stéphanie Jannin, Perrine Moulinié, Philippe Mérat et Clémence Lacoste

Remerciements :
Lionel COMBET et Lilian GENEY (ADEME Bourgogne)
Nihad SIVAC (DREAL Bourgogne)
Fabienne SERIGNAC (Bourgogne Energies Renouvelables)
Cécile BARNASSON et Pierre OLIVIER (COPRO+)
Françoise REFABERT (Vesta Conseil&Finance)
François SIVARDIERE (ALEC Grenoble)
Jean-Louis TAIEB (Planète copropriété)
Dominique SEVRAY (Planète surélévation)
Charles ARQUIN (Pouget consultant)

Conception graphique : Griffin.

Impression : S2E Impressions sur papier certifié PEFC 

Crédit photo de la page de couverture :
Bourgogne Bâtiment Durable

Date de dépôt légal : Juin 2012

N°ISSN : 2260-5401

Bourgogne Bâtiment Durable

1C Boulevard de Champagne
21000 DIJON

Tél. : 03 80 59 59 60

contact@bourgogne-batiment-durable.fr

www.bourgogne-batiment-durable.fr

Bibliographie - Sitographie

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

- Planète Copropriété - <http://planete-copropriete.com>
 - ✓ Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques, juillet 2010, 95 pages.
 - ✓ Le Bilan Initial de Copropriété (BIC), octobre 2012, 34 pages.
- Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété - www.unarc.asso.fr
Collection « Les écobilans en Copropriété », 2010.
 - ✓ Bilan Eau, 50 pages.
 - ✓ Bilan Electricité, 26 pages.
 - ✓ Bilan Énergétique Simplifié, 54 pages.
- Association de Responsables de Copropriété - www.lacoproprietedans25ans.fr/guides.php
 - ✓ La copropriété depuis 25 ans, septembre 2012, 29 pages.
 - ✓ L'isolation par l'extérieur dans un fauteuil, octobre 2012, 26 pages.
 - ✓ L'indispensable fonds travaux : comment bien le mettre en place ?, octobre 2012, 34 pages.
 - ✓ Le quatre-quarts ou comment financer les travaux en copropriété, octobre 2012, 22 pages.
- POUGET Consultants, CSTB, Marin & De Jean Architectes, Ebök, Transsolar.
Le guide ABC « Amélioration thermique des Bâtiments Collectifs construits de 1850 à 1974 », édition EDIPA, 2011, 350 pages.
- Agence locale de l'énergie (ALE) de l'Agglomération Lyonnaise - www.ale-lyon.org
 - ✓ Eco-rénovation en copropriétés : comment motiver les copropriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique ? « La lettre d'information de l'Agence locale de l'énergie », N° 31, 3^{ème} trimestre 2010.
 - ✓ La rénovation des copropriétés : du bon coup aux bons coûts ! « La lettre d'information de l'Agence locale de l'énergie », N° 34, été 2011.
- Agence locale de l'énergie (ALE) du Grand Nancy - <http://eie-lorraine.fr>
« Réussir sa rénovation énergétique en copropriété » avec les Espaces INFO → ENERGIE.
- ADEME - <http://ecocitoyens.ademe.fr/tous-nos-guides-pratiques>
Economies d'énergie, confort, revalorisation du patrimoine : rénovation énergétique en copropriété, avril 2012, 27 pages.
- ADEME Rhône-Alpes - <http://rhone-alpes.ademe.fr>
Elaborer un programme de rénovation énergétique dans les bâtiments : guide d'aide au montage, conception, réalisation et suivi d'opérations à destination des professionnels du bâtiment, février 2011, 71 pages.

LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

- Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété - www.unarc.asso.fr
Copropriétés fragiles : le mode d'emploi du redressement, octobre 2012, 22 pages.
- Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat - www.anah.fr
 - ✓ Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, janvier 2012, 114 pages.
 - ✓ Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées, février 2010, 49 pages.

AUTRES RESSOURCES DISPONIBLES SUR LES COPROPRIÉTÉS

- Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété - www.unarc.asso.fr
Une trentaine de guides gratuits.
- Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires - www.ancc.fr
- Site des copropriétaires de l'association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV) - www.actioncoproprietaires.org
- Cécile BARNASSON & Pierre OLIVIER. « Sauvons les copropriétés, ce qu'il faut changer », Imprimerie JYB REPRO, octobre 2011, 238 pages.
- Union des Syndicats de l'Immobilier - www.unis-immobilier.fr
Des fiches pratiques et un observatoire des charges de copropriété.
- Observatoire et comparateur des charges de copropriété - <http://oscar.unarc.fr>