

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndic et copropriétaires

Créer une commission énergie

Qui et pourquoi ?

Il est important de créer une « commission énergie » motivée, impliquée et persévérante au sein du Conseil Syndical, afin de porter le projet de rénovation énergétique de la copropriété. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs membres du Conseil Syndical, qui en décident entre eux lors d'une réunion. Un(e) président(e) doit être désigné(e) au sein de la commission.

N.B. : s'il s'avère que l'un des copropriétaires est de profession architecte, artisan, ingénieur ou autre en lien avec le bâtiment, il peut être très utile de l'associer, s'il l'accepte, à la commission énergie.

Le rôle de cette « commission » est d'être le représentant de la copropriété auprès des autres intervenants du projet (copropriétaires, syndic, conseillers, maître d'œuvre, entreprises...) et de s'assurer de la bonne avancée du projet.

Sa première tâche est de contacter le syndic et de lui faire part de la volonté de réaliser des économies d'énergie au niveau de la copropriété, de maîtriser les charges, en passant notamment par la réalisation des travaux d'amélioration énergétique.



Se former

Si besoin, la commission énergie, ainsi que le syndic, peuvent se former gratuitement aux principaux sujets relatifs à un projet de rénovation énergétique en copropriété (réglementation, bases de la thermique, mesurer ses consommations, gestion de projet...) en suivant la formation en ligne (ou « e-learning ») créée par l'ALE de l'agglomération lyonnaise (04 37 48 22 42) et HESPUL (04 37 47 80 90) - opérationnelle mi-septembre 2013.

Pour accéder à cette formation en ligne gratuite :

- demander un identifiant et mot de passe auprès de [l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#)
- [cliquer ici](#) pour accéder au site web

Les modules de formation en ligne :

MODULE 1 : Enjeux énergétiques et réglementaires

MODULE 2 : Les bases de la thermique

MODULE 3 : Les consommations de son bâtiment

MODULE 4 : Comment améliorer son bâtiment ?

MODULE 5 : Gestion de projet (freins & leviers, les acteurs, les aspects réglementaires, les aides, les étapes)

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

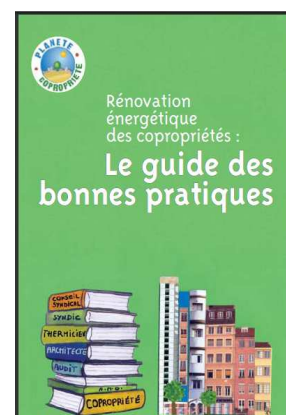
Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

- + des fiches de projets exemplaires
- + des liens vers d'autres ressources diverses (lexique de l'éco-construction, forum, guides en ligne...)

Pour aller plus loin, lire les guides « grand public » :

Guide de l'UNARC : « Rénovation énergétique des copropriétés : Le guide des bonnes pratiques », 98 pages (juillet 2010) – [téléchargeable gratuitement en cliquant ici.](#)

- Que faut-il pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse (et efficace) en copropriété ?
- Bien comprendre les copropriétés
- Les premiers pas vers la rénovation énergétique en copropriété : le BES et le carnet d'entretien amélioré
- Conseil syndical : les 10 étapes à respecter pour faire voter des travaux adaptés
- Le Contrat de Performance Energétique (CPE) : une voie à explorer en copropriété
- Le fonds travaux ou comment financer les travaux « doucement mais sûrement »
- L'audit efficace de base en copropriété : technique, énergétique et socio-économique
- Syndics : 4 témoignages
- L'ingénieur thermicien et l'architecte dans la copropriété
- L'assistant à maîtrise d'ouvrage (A.M.O)
- Le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique
- L'indispensable plan de financement complet



Guide de l'ADEME : « Économies d'énergie, confort, revalorisation du patrimoine : rénovation énergétique en copropriété », (juin 2013) - [téléchargeable gratuitement en cliquant ici](#) :

Objectifs, difficultés et perspectives

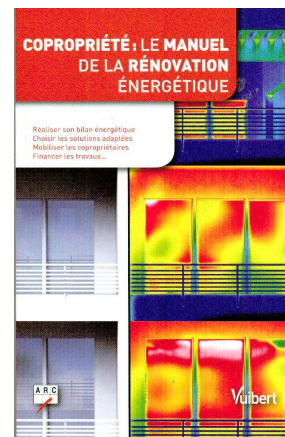
- Des rénovations importantes à mener
- Les clés d'une rénovation réussie
- Quelles priorités pour être efficace ?
- Indispensable, le plan de financement
- L'ADEME

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndic et copropriétaires

Livre de l'ARC : « Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique », 340 pages, (septembre 2013)

- Comment effectuer soi-même un diagnostic de sa situation énergétique ?
- Comment travailler avec le chauffagiste, le thermicien, le syndic, l'architecte pour bâtir un projet efficace ?
- Comment financer des travaux qui s'annoncent coûteux (on parle de 20000 € par logement en moyenne) ?
- Comment se faire aider et par qui ?
- Comment mobiliser ses voisins copropriétaires ?



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndicats et copropriétaires

S'entourer de conseillers

Pourquoi ?

Avoir une commission énergie et un syndic avisés et dynamiques pour porter le projet est une nécessité, mais s'entourer de conseillers est une autre clé de la réussite du projet. En effet, ces derniers peuvent apporter des connaissances et conseils plus pointus en matières de technique, procédures administratives, réglementation et financements. Ils peuvent faciliter les échanges entre les différentes parties prenantes du projet – indispensables à la réussite du projet !

Qui ?

- A. [Un\(e\) conseiller\(e\) de l'Espace Info Energie \(EIE\) du Rhône](#) peut vous donner un premier niveau de conseils neutres et gratuits.
- B. Pour un accompagnement plus poussé réservé aux conseils syndicaux et aux syndicats, [un\(e\) conseiller\(e\) copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) peut être à disposition pour apporter une assistance neutre et gratuite à la commission énergie, tout au long de son projet.
- C. Pour un accompagnement encore plus poussé, vous pouvez faire appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO – voir définition ci-après).
- D. D'autres structures telles que les associations de copropriétaires et de consommateurs, les opérateurs ou les associations de syndicats peuvent aussi vous apporter un soutien.

Les conseillers des Espaces Info Energie

L'ADEME a mis en place depuis 2001 un réseau de plus de 250 points d'information sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables à travers le territoire français : les Espaces Info Energie (EIE).

Animés par près de 500 conseillers, on y trouve des centres de ressources (livres, revues, CD-Rom...) et on y propose des conseils neutres et gratuits.

Co-financés par les collectivités territoriales, notamment les conseils régionaux, ces structures peuvent donner aux copropriétés des conseils neutres de premier niveau. L'ALE de l'agglomération lyonnaise gère l'Espace Info Energie du Grand Lyon.



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndic et copropriétaires

L'accompagnement d'un(e) conseiller(e) copropriété

Aperçu de l'accompagnement possible

Un(e) conseiller(e) copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise peut apporter à la copropriété/conseil syndical/commission énergie une assistance neutre et gratuite, tout au long de son projet.

Pour avoir un aperçu de cet accompagnement proposé aux copropriétés, cliquer ici puis sur les titres en violet pour dérouler le texte <http://www.ale-lyon.org/accompagner-agir/construire-renover/l-accompagnement-des-coproprietes.html>.

• Informer & conseiller

• Sensibiliser & Communiquer

• Former & éduquer

• **Accompagner & agir**

■ Construire & rénover

• Accompagnement des bailleurs sociaux

• Conseils personnalisés pour maîtres (...)

• L'accompagnement des copropriétés

• Les référentiels Grand Lyon

• 1000 rénovations basse énergie : (...)

+ Promouvoir les énergies renouvelables

+ Développer les éco-quartiers

+ Lutter contre la précarité

L'accompagnement des copropriétés

Les copropriétés privées représentent plus de 64% du parc de logement du Grand Lyon (soit environ 211 000 logements).

L'accompagnement de cette cible particulière est donc un axe de travail prioritaire pour l'ALE au vu des objectifs du Grenelle et du Plan Climat Territorial du Grand Lyon.

Pour ce faire l'ALE a mis en place différents niveaux d'intervention auprès des copropriétés pour répondre aux différents besoins du terrain :

▼ Phase réflexion et préparation du projet :

1^{er} rendez-vous à l'ALE du représentant de la copropriété et si possible le syndic.

⇒ Objectif : échanger et présenter les actions à mettre en œuvre

♦ Rôle de la copropriété :

- Le(s) représentant(s) de la copropriété prépare son rendez-vous à l'ALE : recueil d'informations techniques sur le/les bâtiments (plans, factures...)

♦ Rôle du conseiller de l'ALE :

- Présente l'accompagnement proposé par l'ALE
- Fait une mise au point des besoins de la copropriété et de son avancée dans sa réflexion autour de sa consommation énergétique

Conseil personnalisé : visite de la copropriété par le conseiller de l'ALE

⇒ Objectif : rédaction d'un compte rendu présentant un premier niveau de solutions pour l'amélioration énergétique de la copropriété



LYON

Logement individuel
Logement collectif
Etablissements collectifs
Etablissements publics
Etablissements privés
Etablissements industriels
Etablissements commerciaux
Etablissements agricoles
Etablissements logistiques

Un assistant à maîtrise d'ouvrage énergie (AMO)

Un aide le maître d'ouvrage, c'est-à-dire la copropriété, à fixer des objectifs au regard de la performance énergétique de l'immeuble, avec des objectifs de moyens et des objectifs de résultats. Il valide au fil du projet que le bâtiment est bien en mesure de répondre aux objectifs définis. Vis à vis du maître d'œuvre (le cas échéant), il se contente d'expliquer ce que souhaite le maître d'ouvrage, mais ne prend pas de décision à la place de ce dernier.



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

Un assistance à maîtrise d'ouvrage peut vous aider principalement à :

- faire un état des lieux
- identifier les besoins de la copropriété
- rédiger le cahier des charges d'audit énergétique et/ou de travaux
- consulter les intervenants (bureau d'études, maître d'œuvre, entreprises...)
- vérifier la qualité des livrables des intervenants
- faire la médiation entre les différentes parties prenantes (copropriétaires, maître d'œuvre, entreprises...)
- faire le montage des financements
- aider à la négociation des contrats d'exploitation et de maintenance des systèmes
- aider à la mise en place un Contrat de Performance Energétique
- aider à la mise en place un système de suivi des consommations

Les autres structures d'aide clés

Les structures d'informations et d'accompagnements :

Les agences locales de l'énergie et du climat (réseau FLAME) :

Les CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement : missions d'information, de conseil et de formation du public dans les domaines de l'architecture et du paysage.

Les ADIL - Agences départementales d'information sur le logement : leurs conseillers informent gratuitement les particuliers sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

Les associations de copropriétaires et de consommateurs

L'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriétés : propose à ses adhérents des permanences par téléphone, courriel, sur rendez-vous, avec étude de dossier.

UCIM : union des copropriétaires immobiliers

UNPI : union national de la propriété immobilière

CLCV - ActionsCopropriétaires.org : association de défense des consommateurs.

Les opérateurs

Le PACT-ARIM : Réseau d'associations parapubliques au service de l'habitat en France

Habitat & Développement

Urbanis

Les associations de syndics

L'UNIS - Union des syndicats de l'immobilier et la FNAIM peuvent soutenir les syndics dans leur recherche d'informations juridiques et dans leurs démarches de rénovation.

Faire un état des lieux de 1er niveau du bâtiment

Pourquoi ?

Afin d'avoir des arguments pour sensibiliser les copropriétaires aux enjeux spécifiques à leur copropriété, la commission énergie doit réaliser un état des lieux de premier niveau du bâtiment (caractéristiques architecturales, état des équipements, consommations...) Le recueil de ces données doit être fait en lien avec le syndic. Il faut ensuite synthétiser les éléments en 1 page recto-verso.



Un problème d'étanchéité, un dysfonctionnement de chaudière, une injonction de ravalement de façade... sont des opportunités à ne pas laisser passer pour réaliser de travaux d'économies d'énergie : ajout d'une couche d'isolation sur la façade, remplacement de la chaudière par une chaudière plus performante...

Comment ?

Carnet d'entretien

Bien mettre à jour le carnet d'entretien, imposé par la loi depuis 2011, qui doit référencer les contrats d'assurance, d'entretien et de maintenance des équipements et ouvrage, et recenser tous les travaux des 20 dernières années (pour cela, consulter le registre des procès verbaux d'assemblées générales) et relevés de charges des 10 dernières années.

Analyse d'opportunité

Un [conseiller copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) peut être sollicité pour réaliser un « conseil personnalisé » ou « analyse d'opportunité » : compte-rendu, suite à une visite de la copropriété, présentant ses principales caractéristiques, son état, et des pistes d'amélioration.

Bilan Énergétique Simplifié (BES)

La commission peut, lorsque l'immeuble est en chauffage collectif, réaliser un Bilan Énergétique Simplifié (BES), grâce à un outil Excel simple à utiliser développé par l'ARC et l'APC. En chauffage individuel, il faut récolter l'ensemble des factures des copropriétaires pour utiliser cet outil.

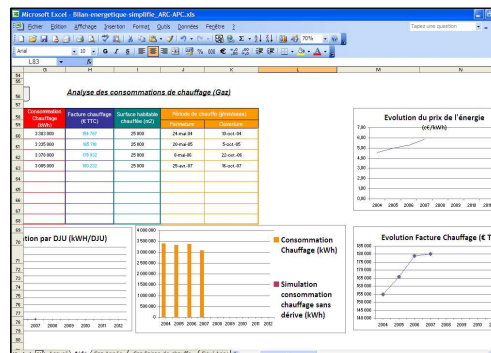
Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

- Cliquer [ici](#) pour télécharger le guide d'utilisation



Se renseigner auprès de l'ALE de l'agglomération lyonnaise pour savoir comment remplir les données de DJU (cf. 2ème onglet)



Aperçu de l'outil de BES développé par l'APC

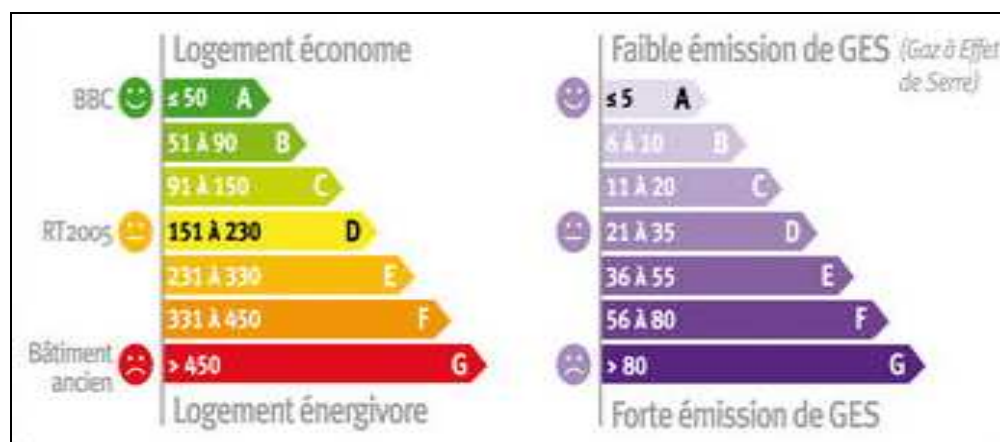
Bilan Initial de Copropriété (BIC)

Le BIC est un cahier développé par l'ARC permettant de mettre en évidence et en ordre toutes les informations relatives à la copropriété, composé de 4 volets distincts :

- bilan du fonctionnement des organes de gestion (syndic, conseil syndical, assemblée générale) et un pré-bilan financier
- bilan technique du bâti et historique des travaux
- bilan des consommations d'eau et de chauffage
- bilan des attentes des copropriétaires en matière de confort, de travaux d'amélioration, etc.

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Une fois les consommations du bâtiment estimées grâce au BES, situer son bâtiment sur l'échelle de l'étiquette énergétique du DPE, sachant que le parc résidentiel français se situe en moyenne entre les classes énergétiques D et E



L'étiquette énergétique de DPE (dedietrich-thermique.fr)

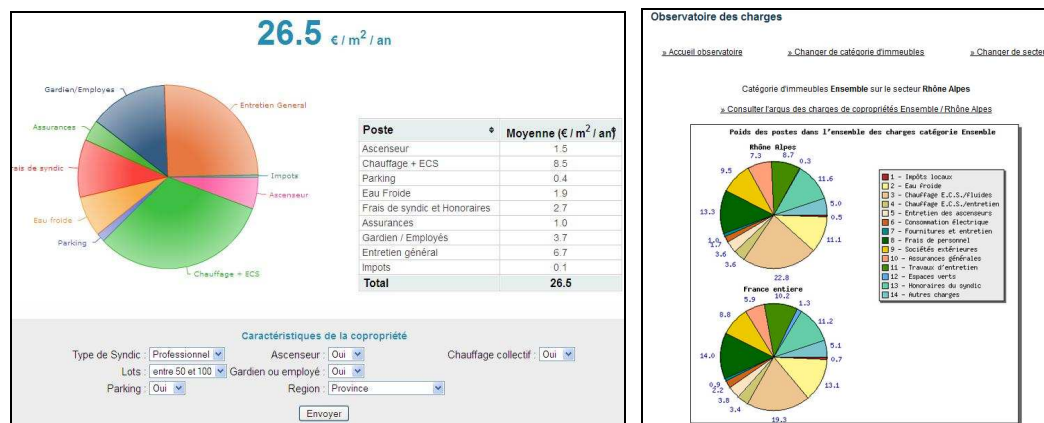
Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndicats et copropriétaires

Observatoire National des Charges de l'UNARC

La commission peut comparer les charges de la copropriété à la moyenne nationale des charges, grâce [l'observatoire de l'UNARC](#).

Aperçu :



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndic et copropriétaires

Préparer l'audit énergétique

Pourquoi faire un audit énergétique ?

Un outil d'aide à la décision pour identifier les actions permettant de réaliser des économies d'énergies

L'audit énergétique est l'outil d'aide à la décision qui permet de :

- faire un état des lieux plus poussé (3 analyses : technique, énergétique, socio-économique)
- estimer :
 - o les économies potentielles (énergétiques et financières) des actions possibles
 - o les coûts des actions possibles
 - o les temps de retour sur investissement
- avoir un avis professionnel pour trancher les questions des copropriétaires
- prioriser les travaux à réaliser et définir un plan pluriannuel de travaux adapté à la copropriété

La réglementation

Le décret publié au JO du 27 janvier 2012 rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique, d'ici le 31 décembre 2016, pour les bâtiments :

- à usage principal d'habitation
- équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement
- dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001
- en copropriété de 50 lots ou plus (lot : appartement, cave, ou parking)



Il appartient au syndic de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de cet audit, et ce dernier doit être réalisé par une personne ou bureau d'études qualifié et neutre.

Un contrat de performance énergétique (CPE) ou un plan de travaux devra être soumis au vote de l'assemblée générale suivant l'audit ou le DPE collectif.

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

Qui peut réaliser un audit énergétique ?

La réglementation demande à ce que le prestataire qui réalise l'audit énergétique soit indépendant des fournisseurs d'énergies, de matériel et doit justifier d'une formation et d'une expérience permettant la réalisation d'audit énergétique.

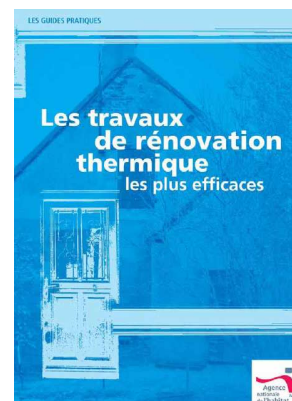
Au-delà des compétences en thermique, l'expérience montre qu'une équipe comprenant un thermicien et un professionnel de la réalisation de travaux (architecte ou maître d'œuvre) améliore beaucoup les informations fournies par l'audit. L'état des lieux est plus complet et les travaux proposés sont plus réalistes.

Quand réaliser un audit énergétique ?

Si la copropriété est composée de plus de 50 lots et est en chauffage collectif, elle doit réaliser un audit énergie.

Dans les autres cas (chauffage individuel et copropriété de moins de 50 lots), la copropriété réalise ou non un audit énergétique. Lorsque l'immeuble est de petite taille et de forme simple par exemple, la copropriété peut décider d'aller directement en travaux sans réaliser préalablement d'audit énergétique, car les travaux les plus efficaces à réaliser sont connus* : réaliser un audit, bien qu'apportant toujours des précisions intéressantes, n'est dans ce cas pas forcément primordial.

*[Dans ce cas, cliquer ici pour télécharger un guide utile : « Les travaux de rénovation thermique les plus efficaces » de l'ANAH](#) (décembre 2010).



Combien coûte un audit ?

Estimation des prix d'un audit (observations des conseillers EIE sur Paris, mai 2011)

Nombre de lots	Coût de l'audit (TTC hors subvention)		Coût par lot (TTC hors subvention)		Coût moyen de l'audit (TTC Hors subvention)
	Mini	Max	Mini	Max	
< 50	2 500 €	6 000 €	81 €	454 €	4 000 €
50 à 200	2 800 €	7 500 €	29 €	96 €	4 400 €
> 200	3 500 €	36 000 €	14 €	60 €	11 000 €



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndicats et copropriétaires

Subvention de l'ADEME – cas des copropriétés non soumises à l'obligation d'audit

Une aide à hauteur de 50 % du coût TTC (toute taxe comprise) du devis d'étude énergétique retenu, et plafonnée à 20 000 € en Rhône-Alpes par exemple, peut être allouée sous certaines conditions :

- la copropriété n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un audit énergétique
- elle respecte le cahier des charges d'audit énergétique de l'ADEME
- elle a fait l'objet d'un avis favorable de la part d'un conseiller de l'agence locale de l'énergie de l'agglomération lyonnaise
- le prestataire de l'étude dispose d'une qualification OPQIBI 1905
<http://www.opqibi.com>

En pratique le maître d'ouvrage rétribue normalement le Bureau d'Etudes au terme d'un contrat de prestation de service « classique » et l'ADEME lui verse ensuite la subvention.

Comment réaliser un audit énergie ?

Critères de qualité pour un audit énergétique

En copropriété, comme ce document le présente, l'audit n'est qu'une étape vers la réalisation des travaux. Un audit de qualité va donc faciliter la réalisation de travaux.

La méthode de calcul est importante mais d'autres paramètres le sont tout autant : maîtrise du logiciel par le thermicien, réalisme des travaux proposés, qualité de l'estimation des coûts des travaux proposés, pédagogie du prestataire et des documents rédigés ...

L'audit ne doit pas regarder que l'énergie, il doit également s'intéresser aux questions d'entretien et de confort. En effet, il peut être judicieux de coupler travaux d'entretien et travaux d'économies d'énergies (par exemple ravalement de façade avec isolation). Il peut également être judicieux de réaliser des travaux d'amélioration du confort avec des travaux d'économies d'énergies (rénovation des accès, élargissement des balcons avec l'isolation).

L'audit doit être réalisé par une équipe pluridisciplinaire : un thermicien pour les calculs, un maître d'œuvre ou un architecte pour un état des lieux du bâtiment et des propositions de travaux réalistes, un économiste de la construction pour une estimation fiable des coûts des travaux.

Cette équipe doit être dotée d'au moins une personne ayant de réelle capacité de pédagogie pour expliquer des concepts techniques à l'assemblée générale, généralement composée de personnes qui n'ont pas d'expériences dans le bâtiment.

Même si un audit réglementaire contient déjà beaucoup d'informations, l'audit doit aller plus loin. Par exemple, un audit de qualité doit intégrer une analyse des contrats d'exploitation des équipements et des contrats de fourniture d'énergie.

Rédiger un cahier des charges (CDC) d'audit

Pour pouvoir présenter en AG différentes propositions d'auditeur répondant aux besoins de la copropriété, la commission énergie, avec l'aide de ses conseillers, rédige un cahier des



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

charges d'audit énergétique pour sa copropriété. L'ALE met à disposition des copropriétés des modèles de cahier des charges : de ceux de l'ADEME, de l'APC, de Planète copropriété qu'elle peut fournir à la demande.

! La rédaction du cahier des charges est une phase très importante pour bien délimiter le périmètre de l'étude (étude thermographique, étude d'opportunité solaire, étude architecturale ?)

Pour la rédaction du cahier des charges, la copropriété doit à minima respecter les exigences de la réglementation :

- [Décret du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique](#)
- [Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique](#)

D'autres actions peuvent être réalisées en même temps que l'audit énergétique :

- Analyse des contrats de chauffage
- Diagnostic architectural
- ...

Pour plus d'informations et des exemples de cahiers des charges :

- [Guide de planète copropriété sur les audits énergétique en copropriété](#)

Consulter des bureaux d'études

Une fois le cahier des charges rédigé, le syndic consulte des prestataires qualifiés pour réaliser les 3 types d'analyses dans l'étude.

! Choisir un bon prestataire est primordial - c'est la garantie de réceptionner un rapport d'audit de qualité, qui va réellement aider la prise de décision concernant les travaux :

- [l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) dispose d'une liste de bureaux d'études locaux dont l'expérience a montré leur compétence
- les [détenteurs de la qualification de l'OPQIBI](#) (Organisme Professionnel de Qualification de l'Ingénierie Bâtiment Industrie) qualification 1905 « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) », gage d'une certaine compétence

Analyser les offres

Après réception des devis, la commission énergie procède à l'analyse des offres, pour trouver celle au meilleur rapport qualité-prix, avec l'aide de ses conseillers.

- [Contacter l'ALE](#) pour obtenir notre modèle de grille d'évaluation des offres

Communiquer avec les copropriétaires

Envoyer aux copropriétaires la convocation à l'AG incluant les devis d'audit et l'inscription du vote d'un audit énergétique à l'ordre du jour : légalement à minima 21 jours avant l'AG, mais il est recommandé de l'envoyer le plus tôt possible afin de laisser aux copropriétaires le temps de s'approprier l'information [attention à la durée de validité des devis !]

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndic et copropriétaires

Sensibiliser les copropriétaires

En préparation de l'Assemblée Générale où sera soumis au vote la réalisation d'un audit énergétique, il faut que la commission énergie, une fois avoir récolté les divers éléments (état des lieux de 1er niveau du bâti, comparaison à la moyenne nationale, devis d'audit énergétique...) sensibilise les copropriétaires aux :

- éco-gestes en copropriété - le préalable à la réflexion sur les travaux étant d'inciter aux changements des habitudes au niveau du chauffage, eau, électricité ([participer au défi FAEP](#))
- [grands enjeux énergie-climat](#) (coût énergie, changements climatiques...)
- les bénéfices de réaliser des travaux d'amélioration énergétique (financiers, environnementaux, confort, sanitaires...)
- l'état des lieux de l'immeuble (en 1 fiche synthèse recto-verso)
- l'importance de voir à long terme et [penser en coût global](#)
- l'obligation réglementaire (le cas échéant) et l'intérêt de réaliser un audit énergétique
- les aides financières et [méthodologiques](#) qui existent pour l'audit énergétique et les [travaux](#)
- [Les autres copropriétés ayant réalisées des travaux](#)
- et réponde aux questions des copropriétaires !



Ce travail de sensibilisation des copropriétaires (bailleurs et occupants) est à maintenir régulièrement et peut se faire à travers :

- Diffusion des [vidéos de l'ALE](#) présentant des rénovations exemplaires
- porte-à-porte entre voisins (approche la plus efficace)
- réunion d'information sur l'avancement du projet
- diffusion des comptes rendus de la commission énergie (affichage en cage d'escalier, boîtes aux lettres ...)
- fiches/plaquettes (ADEME, EIE...) d'information dans les boîtes aux lettres des voisins (1 par mois par ex.) / envoyer par courrier pour les copropriétaires bailleurs (par le syndic)
- posters affichés dans le hall de l'immeuble
- Fête des Voisins
- espace internet propre à la copropriété (type www.resideclac.com, partenaire de ce guide)



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndicats et copropriétaires

Assemblée Générale (AG) : Vote de l'audit énergétique

L'AG / AG exceptionnelle a lieu suite à une période de sensibilisation des copropriétaires plus ou moins longue. Cette rencontre est l'occasion pour la commission énergie, en lien avec le syndic, d'échanger avec les copropriétaires et :

- reposer à plat les enjeux et les bénéfices d'une rénovation énergétique du bâti (réglementaires, économiques, environnementaux, confort-sanitaires...)
- resituer les consommations du bâtiment comparé à une moyenne nationale
- aborder les blocages et leviers possibles : aides techniques, financières et administratives disponibles
- expliquer l'utilité d'un audit énergétique et son déroulé (montrer un exemple de rapport d'audit de qualité, que [votre conseiller copropriété de l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) peut fournir)
- présenter les devis d'audit et, le cas échéant, la subvention possible
- répondre aux questions des copropriétaires

Soumettre au vote le devis d'audit sélectionné suite à l'analyse des offres

Règle de majorité du vote : la majorité simple

Pour ce qui est du vote d'un audit énergétique, la loi Grenelle 2 a ajouté un article 24-4 permettant de les voter à la majorité simple qui correspond à la majorité des millièmes des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.



Un ordinateur avec accès à internet, et vidéoprojecteur lorsqu'il s'agit d'une grande copropriété, est indispensable, pour pouvoir montrer, si vous le souhaitez :

- [Les vidéos de l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#)
- [la frise des étapes de la rénovation énergétique en copropriété](#) qui correspond à ce présent guide pour donner aux copropriétaires un aperçu global de ce qui pourrait éventuellement les attendre
- le Bilan Énergétique Simplifié (UNARC) de la copropriété
- l'Observatoire National des Charges en ligne de [l'UNARC](#)
- un exemple de rapport d'audit énergétique de qualité (demander auprès de l'ALE de l'agglomération lyonnaise)
- les devis



Crédit photo : chdp.asso.fr