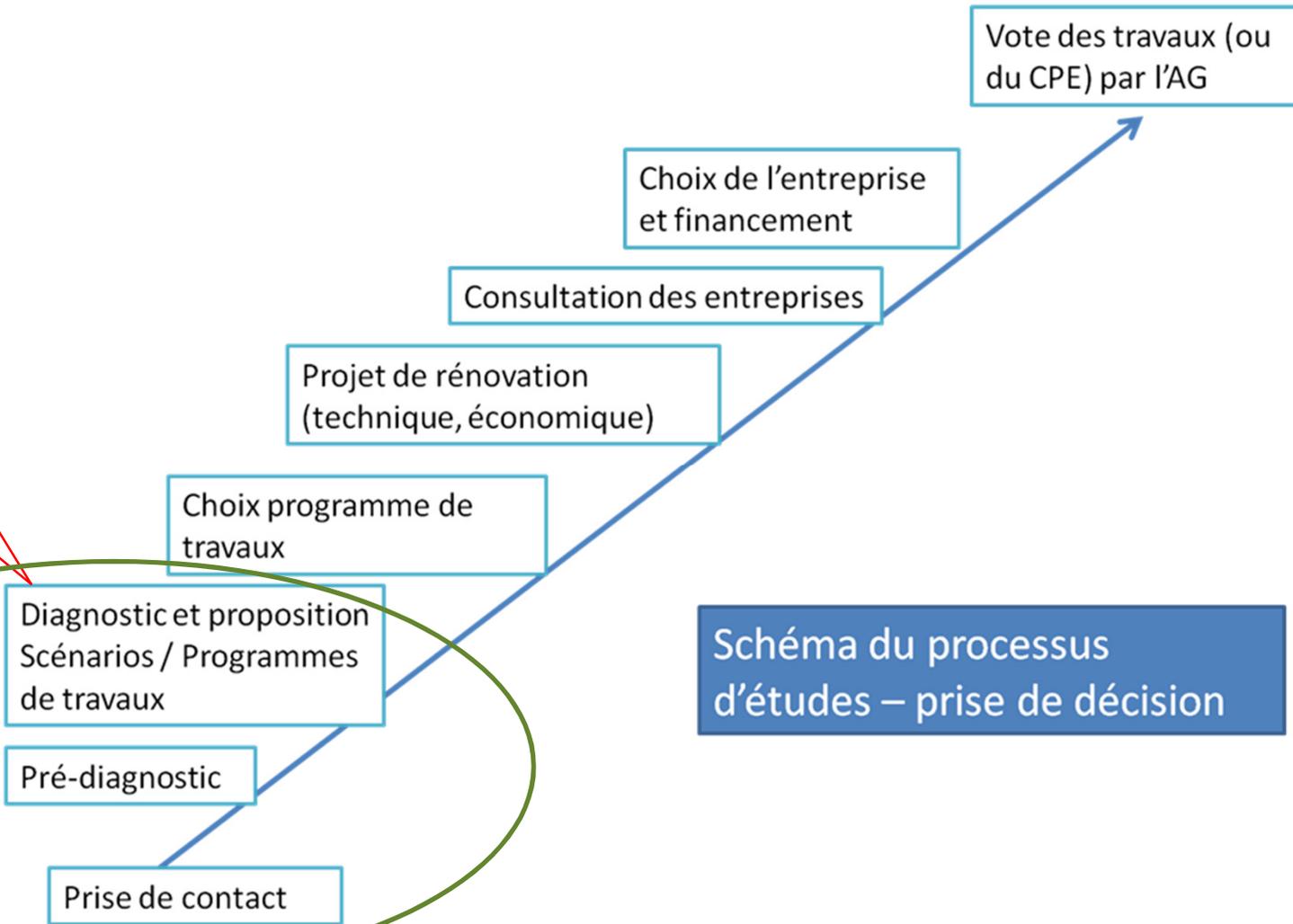
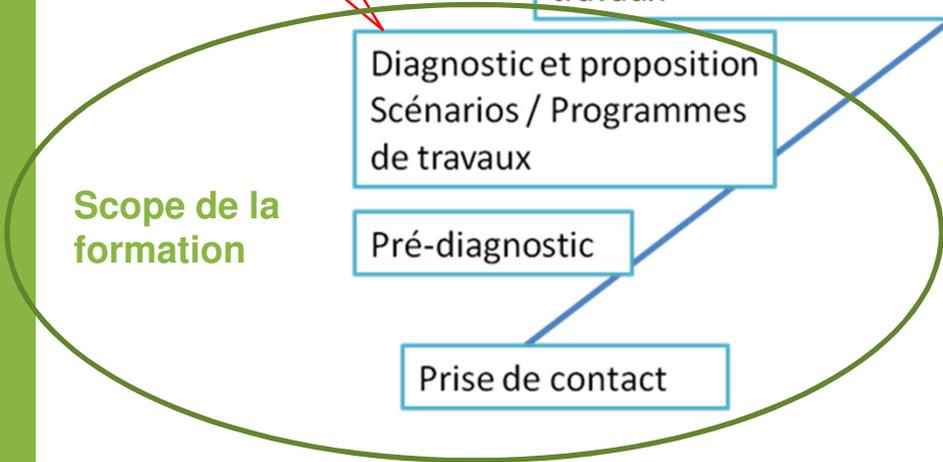




Comment obtenir un audit énergétique / DPE collectif en copropriété utile et efficace



Audit énergétique /
DPE collectif



Travail en amont de la consultation pour l'audit / DPE collectif

Faire un bilan global de la copropriété

- *Fiche d'identité*
- *Fonctionnement de la copropriété : conseil syndical, syndic, AGs, statut des copropriétaires , mouvements dans la copro (mutations, changement de locataires)*
- *Finances et charges : budget, impayés, principales charges dont énergie et eau, consommations énergie et eau, positionnement du CS par rapport aux charges d'énergie et eau*
- *Travaux : fonds de travaux (existence et montant), tenue du carnet d'entretien, gros travaux réalisés , travaux prioritaires, ressenti des copropriétaires sur l'état technique global de la copropriété, attentes des copropriétaires en matière de travaux, existence de problèmes sur le bâti, existence d'un plan de travaux*
- *Point sur les différents contrats : assurances, entretien,*
- *Études déjà réalisées : audit thermique, audit chaufferie, audit des comptes, ...*
- *Les archives de la copro : plans, factures et consommations, contrats, rapports d'étude,..*

Travail en amont de la consultation pour l'audit / DPE collectif

Faire un bilan des consommations (consommations réelles)

- Énergie (chauffage et ECS)
- Eau
- Electricité des parties communes

Etablir un inventaire technique des composants de la copropriété

- *Bâti (façades, toitures, ouvrants,)*
- *Équipements (ascenseurs, chaufferie, distribution, VMC, éclairage parties communes,)*
- *Autres (parking, voirie, ...)*
- *Contrats : ascenseurs, chaufferie, multirisques,*

et estimer la vétusté de chaque composant usure, amortissement technique)

Etudier le contexte territorial

- Plan local d'urbanisme
- Stratégie local de développement des ENR
- Existence d'un Réseau de chaleur urbain, stratégie de développement
-

Travail en amont de la consultation pour l'audit / DPE collectif

Objectifs de ce bilan

- Connaître les attentes fortes des copropriétaires (exemple : confort, bruit, ...), les besoins en travaux « énergie » et autres que « énergie »
- et se faire une idée des besoins de financement,
- Intégrer le diagnostic énergétique dans une démarche plus globale de diagnostic de la copropriété et de planification des travaux à moyen – long terme (il s'agit d'éviter de ne travailler que sur l'aspect énergie de la copropriété)
- Connaître le « niveau de priorité » de la réduction des charges et consommations d'énergie (et eau), dans l'absolu et par rapport à d'autres enjeux
- Évaluer les gains potentiels sur les consommations et les charges et les leviers d'actions majeurs et définir des objectifs de réduction des consommations
- Connaître la capacité de la copropriété à se projeter dans le long terme
- Avoir des infos sur la stratégie de la collectivité locale (Commune, CA ou CC)
- Impliquer le Syndic et des personnes motivées
- → Pouvoir commencer à sensibiliser les copropriétaires

Travail en amont de la consultation pour l'audit / DPE collectif

Outil(s):

- Le BIC (bilan initial de la copropriété) de l'UNARC / Planète Copro
- Bilan Energétique Simplifié (BES), Bilan Eau, Bilan Electricité de l'ARC...
- *L'estimation de la vétusté (amortissement / usure technique), des coûts prévisionnels de remplacement – remise à neuf – Calendrier prévisionnel des besoins de financement*
- *A l'avenir : Le « BIM » : maquette numérique de la copropriété - outil unique sur la durée de vie des bâtiments ?*

 **Responsable et Pilote : le Conseil syndical, accompagné du syndic plus des personnes motivées de la copropriété (commission énergie)**

Consultation et préparation de la délibération de l'AG sur la réalisation de l'Audit

➤ **Rédiger un Cahier des Charges tenant compte des spécificités de la copropriété**

➤ **Car se contenter des prescriptions réglementaires (arrêté du 28/02/2013) c'est prendre le (très gros) risque**

- D'insuffisances liées au contenu de l'arrêté (confort d'été, évolution de la puissance nécessaire, absence de « scénario 0 », ...)
- D'avoir des résultats peu pertinents (préconisations « standards ») car ne prenant pas en compte les spécificités de la copropriété,
 - Confort d'été
 - État de vétusté des éléments du bâti et des équipements
 - Absence de prise en compte d'autres travaux (et dépenses) urgentes
 - Situation financière de la copropriété / capacité de financement - endettement
 - Existence d'un réseau de chaleur urbain
 - Etat des équipements et du/des contrats d'exploitation
 - Possibilités d'extension / surélévation,
- De ne pas porter à la connaissance du prestataire les orientations de la copropriété sur les objectifs de réduction des consommations, émissions de CO2

Consultation et préparation de la délibération de l'AG sur la réalisation de l'Audit

Se faire accompagner pour la rédaction du Cahier des Charges

- Modèle de CdC « Audit architectural et énergétique de copropriété – chauffage collectif » réalisé par l'ADEME IdF, l'Agence Parisienne du Climat avec la participation du réseau des ALE et EIE d'Ile de France, de l'ARC
- Ajustement de ce modèle CdC compte tenu des spécificités de la copropriété , par exemple
 - Confort d'été,
 - Les équipements (chauffage, ECS, ventilation) et leur exploitation
 - Alimentation par un réseau de chaleur
 - Les attentes fortes de la copropriété, les travaux prioritaires ou urgents
- Ajouter si besoin des prestations de préfiguration d'une étude de Maîtrise d'Œuvre et d'ébauche de plan de financement sur le scénario pré-retenu par le Conseil Syndical
- Accompagnement d'une structure telle que
 - PRIS : ALE / EIE
 - CAUE 91
 - PACT 91, Habitat & Développement, ...(opérateurs ANAH)

Tiers de confiance (« CoachCopro »), connaissant le fonctionnement et problématiques des copropriétés, les aspects techniques, les aides

Consultation et préparation de la délibération de l'AG sur la réalisation de l'Audit

Se faire accompagner pour l'évaluation des propositions

- Conformité au Cahier des Charges
- Cohérence temps passé et prix
- Compétences des candidats : énergie, installations de chauffage et ECS, architecturales, financières
- Références audit énergie de copropriété et MOE neuf et/ou rénovation (énergétique et architectural) et indépendance
- Choix du mieux disant

Implication du Syndic dans cette phase

Préparation de la délibération sur la réalisation de l'Audit par l'AG

➔ C'est l'occasion de commencer à sensibiliser les copropriétaires

La réalisation de l'Audit

Réunion de Lancement

- Rappel des attentes de la copro,
- Validation du questionnaire de l'enquête auprès des propriétaires et locataires, et préparer la diffusion de ce questionnaire
- Fourniture ou mise à disposition du prestataire des informations et documents nécessaires et utiles

Restitution n°1 au CS, syndic et personnes motivées

- Elle porte sur le bilan des consommations, le diagnostic du bâti, des équipements et de l'exploitation, le retour des questionnaires et visites, et les préconisations
- Importance d'une lecture approfondie du rapport intermédiaire par le CS et le Syndic en amont de la réunion
- Contrôle du respect du CdC et de la qualité technique
- S'assurer de la lisibilité du rapport pour des « non techniciens »
- Amorcer une première réflexion et un échange sur les scénarios / programmes de travaux, les gains possibles (consommations, charges,) et coûts
- Tracer les remarques et attendus suite à la réunion

Pendant la réalisation de l'Audit

Restitution n°2 au CS, syndic et personnes motivées

- Elle porte sur les scénarios / programmes de travaux (aspects techniques, financiers, économiques(*), et confort)
- Importance d'une lecture approfondie du rapport intermédiaire par le CS et le Syndic
- Contrôle du respect du CdC (objectifs de réduction des scénarios)
- Retour et avis du Conseil Syndical sur les scénarios proposés

(*) estimation sur des moyennes (logement moyen, m2 de SHAB, ...). A ce stade il n'est pas possible de tenir compte des aides aux ménages

Choix par le Conseil Syndical du scénario / programme de travaux préférentiel

Décision sur la réalisation des prestations complémentaires : préfiguration étude de MOE sur le programme retenu par le CS et plan de financement prévisionnel,

Dans le cas où le CS porte son choix sur un scénario préférentiel

Les objectifs de ces prestations :

- Préparer la phase suivante (consultation Maîtrise d'Œuvre, AMO CPE)
- Pouvoir communiquer aux copropriétaires des informations détaillées sur les aides, le reste à financer, ... (plans de financement prévisionnels)

Pendant la réalisation de l'Audit

Intérêt d'un accompagnement par un tiers de confiance

- Contrôle de la conformité de la prestation par rapport au cahier des charges
- Regard technique critique sur les travaux du prestataire
- Aider le CS et le syndic dans la compréhension des aspects techniques de l'audit
- Estimation du plan de financement prévisionnel pour des ménages « types »

Le Conseil Syndical est le pilote (il doit être dans son rôle de représentant de la Maîtrise d'Ouvrage)

Participation et implication du syndic

Après la réalisation de l'Audit

Restitution et information des copropriétaires

- Réunions d'information préalables à l'AG amenée à délibérer sur le plan de travaux
- Information – sensibilisation des copropriétaires (lettres d'info, affichage, ...)

La sensibilisation des copropriétaires est un des points les plus importants

Nota : la sensibilisation des copropriétaires commence dès avant l'AG délibérant sur la réalisation de l'Audit, pendant la phase « bilan » global de la copropriété

Préparation de l'AG délibérant sur le plan de travaux et la mise en œuvre de la phase suivante (étude MOE, AMO CPE, AMO renégociation de contrat, ...)

- Importance de la sensibilisation - information préalable
- Savoir prendre son temps pour cette phase d'information et concertation, pour éviter un vote négatif en AG, et réduire le risque de « remise en cause » ultérieure

Copropriétés < 50 lots : Audit énergétique ou DPE collectif ?

➤ L'objectif de la réglementation est

- D'imposer un diagnostic moins coûteux, que l'Audit, pour les petites et moyennes copropriétés
- De définir les conditions pour que le DPE collectif puisse valoir DPE logement
Mais elle ne garantit pas la qualité des résultats , en terme de préconisations et de gains potentiels

➤ Moyennant le respect de ces conditions, il n'est pas interdit au syndicat de copropriété d'en faire plus. Il dispose donc d'une marge de manœuvre pour aller au-delà d'un simple DPE

➤ Conseils :

- Petites copropriétés (< 10 lots) : consulter un PRIS (ALE/EIE) pour faire un Bilan énergétique (BES) et un diagnostic simplifié et avoir quelques préconisations de travaux d'amélioration énergétique . Ce « diag. simplifié » n'a pas de valeur réglementaire, donc nécessité de faire réaliser un DPE collectif « réglementaire »
- Copropriétés moyennes :
Sur la base d'un BES et d'un diagnostic simplifié réalisé par le CS, avec ou sans l'accompagnement d'un PRIS, définir le contenu et les attendus du Diagnostic pour la copropriété

Exemples de critères d'ajustement du diagnostic demandé

- Niveau des consommations et existence ou non de compteurs individualisés
- Potentiel d'actions sur le bâti, notamment sur les parties communes
- Etat des équipements (vétusté), leur gestion et les potentiels d'amélioration sur les équipements et contrats d'exploitation
- Nature des actions et travaux possibles : si actions multiples sur le bâti et les équipements et leur gestion, mieux vaut disposer de préconisation en termes de scénario / programme de travaux plutôt que d'une liste de préconisation
- Potentiel d'économies sur les charges :
 - ➔ Comparer le (sur)coût d'un audit par rapport aux économies potentielles
- Potentiel de valorisation du patrimoine
- Niveau de sensibilisation – information des copropriétaires sur les consommations et charges d'énergie : un DPE n'est pas un bon outil de concertation et de décision collective
- Les données économiques (coûts des travaux, retour sur investissement) sont des évaluations

Copropriétés < 50 lots : Audit énergétique ou DPE collectif ?

- Le seuil de 50 lots n'est pas forcément un critère pertinent surtout pour une copropriété proche de ce seuil
- Certaines aides, et non des moindres (ANAH, Ademe, région Ile de France), sont conditionnés au niveau de réduction des consommations (et émissions de GES). Déterminer ce niveau ne peut être fait en additionnant les gains travaux par travaux
- Il existe des aides (région Ile de France) à l'Audit énergétique mais pas au DPE collectif
- La réglementation laisse l'initiative au syndic; Il est important (essentiel?) que le Conseil Syndical s'approprie et pilote la démarche avec l'accompagnement du syndic
- Même pour une copropriété petite ou « moyenne », un accompagnement, adapté, par un PRIS peut être très pertinent. D'autant que la réglementation est moins prescriptive en ce qui concerne le contenu du diagnostic

Pistes d'évolution de l'accompagnement, en réflexion au sein de l'ALE

- **Inventaire des composants (techniques) de la copropriété, la prise en compte de la vétusté, l'estimation et la prévision des coûts prévisionnels de remplacement – remise à neuf**
 - Avoir une approche « plus professionnelle » du plan de travaux et des besoins de financements au regard du « fonds de travaux »
- **L'utilisation de la maquette numérique (BIM)**

**Aller vers une approche « intégrée » :
« Audit architectural, technique et énergétique » de la copropriété
outillée (le BIM ?)**

- **Déploiement de la plateforme CoachCopro®**

Rendez-vous Conseiller Info-Energie

par téléphone 0158519020
du lundi au vendredi de 10h à 18h

ou par e-mail en [cliquant ici](#)

Liens utiles :

[? Aide](#)



Rechercher :

OK

ESPACE
UTILISATEUR

Adresse e-mail :

Mot de passe :

VALIDER

Mot de passe oublié ? [Cliquez ici](#)



- [PRÉSENTATION](#)
- [LES SERVICES DU COACH](#)
- [CENTRE DE RESSOURCES](#)
- [TÉMOIGNAGES](#)
- [ACTUALITÉS](#)
- [PARTENAIRES](#)
- [ESPACE PRESSE](#)
- [INSCRIPTION](#)

COACHCOPRO® LA PLATEFORME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Avec le CoachCopro®, « Simplifiez-vous la rénovation énergétique » !

Actuellement, plus 310 copropriétés parisiennes sont actives sur la plateforme pour mener à bien leur projet d'efficacité énergétique.

Alors pourquoi pas votre copropriété ?

Le service web dédié à la rénovation énergétique en copropriété est 100% gratuit, et indépendant dans sa démarche.



3 objectifs majeurs : intégrer la dimension architecturale, des scénarios de travaux et anticiper le plan de financement.

[LIRE LA SUITE](#)

Un nouveau cahier des charges pour un audit architectural et énergétique de qualité

Rénovation énergétique : une nouvelle éco-conditionnalité

Rénovation énergétique : les nouveautés de la rentrée

Retour sur le "Rendez-vous Copropriétaires" spécial

Le CoachCopro® est un service indépendant et gratuit de la rénovation énergétique dédié à la copropriété.

Cette plateforme Web innovante accompagne les copropriétaires gratuitement de A à Z dans la rénovation énergétique de leur immeuble.

Le CoachCopro®, c'est :

- Un parcours personnalisé pour son projet
- Un tableau de bord commun à tous les copropriétaires de son immeuble
- Le suivi et l'archivage de ses consommations
- La suggestion d'aides financières adaptées
- Un outil de communication au sein de la copropriété
- L'assistance d'un conseiller Info-Energie Climat en cas de besoin.

Aujourd'hui CoachCopro® est déployé sur les territoires de Paris, Est Ensemble et Grand Paris Seine Ouest

Objectif de déploiement sur certains territoires de l'Essonne en 2015

	PRÉSENTATION	LES SERVICES DU COACH	CENTRE DE RESSOURCES	TÉMOIGNAGES	ACTUALITÉS	PARTENAIRES	ESPACE PRESSE	INSCRIPTION
---	--------------	-----------------------	----------------------	-------------	------------	-------------	---------------	-------------

ACCUEIL > CENTRE DE RESSOURCES

CENTRE DE RESSOURCES

Le Centre de Ressources du CoachCopro® est destiné à vous accompagner dans votre démarche de rénovation suivant l'étape dans laquelle votre copropriété se situe : [Capture rectangulaire](#)

- à l'étape de préparation et de mobilisation de votre copropriété,
- Ou à l'étape de réalisation de l'audit énergétique,
- Ou enfin à l'étape de définition et réalisation d'un plan pluriannuel de travaux.

Ces documents ont été sélectionnés par le Coach de votre territoire.
Bonne lecture.



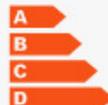
▶ INSCRIVEZ-VOUS



PRÉPARER LE PROJET DE RÉNOVATION

De la documentation grand public, pour comprendre les enjeux de la rénovation et surtout mobiliser copropriétaires et syndic.

▶ TOUS LES DOCUMENTS



RÉALISER L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ

Section riche de documents, car étape cruciale dans la construction du projet de rénovation énergétique et architectural.

▶ TOUS LES DOCUMENTS



SE LANÇER DANS LA PHASE TRAVAUX

Section très pratique, avec un catalogue large des opérations et travaux et prestations possibles sur le territoire de Paris.

▶ TOUS LES DOCUMENTS



CONSULTER LES AIDES FINANCIÈRES ET LES BONNES PRATIQUES

Aborder votre projet sous l'angle 'financier' et 'retours d'expériences'.

▶ TOUS LES DOCUMENTS

ACTUALITÉS



Rénovation énergétique : les nouveautés de la rentrée

▶ LIRE LA SUITE

Retour sur le "Rendez-vous Copropriétaires" spécial CoachCopro®.

▶ LIRE LA SUITE

TÉMOIGNAGES



Merci de votre attention

A vous de jouer

Nous sommes là pour vous accompagner