



COPROPRIÉTÉS ET TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : LE RÔLE DE LA CERTIFICATION

Pourquoi se lancer dans une démarche de rénovation énergétique certifiée ? Explications et retours d'expérience.

► INTRODUCTION

En France, le secteur du bâtiment est responsable de près de 45 % des consommations énergétiques et émet 123 millions de tonnes de CO₂ par an. Dans le contexte d'un parc vieillissant et énergivore, l'Etat cherche à réduire ces impacts environnementaux en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Il y a 8,5 millions de logements en copropriété en France, soit 560 000 copropriétés. L'enjeu de la rénovation énergétique du parc privé est donc décisif dans l'atteinte des objectifs globaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'utilisation raisonnée des ressources. Mais la réhabilitation du parc de logements existants vise aussi à limiter la facture énergétique et à améliorer le confort des habitants.

Peu de copropriétés se lancent dans de tels travaux, les freins sont encore nombreux : coûts importants, manque de visibilité, méfiance vis-à-vis des entreprises, durée des travaux... Dans ce contexte, faire certifier des travaux de rénovation énergétique peut représenter un cadre utile tout au long du processus, grâce à l'accompagnement d'un tiers de confiance.

Ce dossier a pour objectif de vous présenter les enjeux, difficultés et avantages liés à un projet de rénovation énergétique global en copropriété, et le rôle de la certification délivrée par CERQUAL Qualitel Certification.

► CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, de nombreuses initiatives se sont succédées depuis les années 90 : protocole de Kyoto (1997), plan climat (2004), loi de programmation fixant les orientations de la politique énergétique (2005, avec la mise en place des certificats d'économies d'énergie notamment), engagements des lois grenelle 1 et 2 (2009, 2012)...

Les pouvoirs publics interviennent aujourd'hui de façon plurielle. Des plans et réglementations fixent les ambitions et objectifs à atteindre pour réduire les consommations énergétiques du bâtiment. Des agences (Anah, Anru, Ademe...) ont pour leur part une mission d'information, de sensibilisation, d'accompagnement et apportent des aides financières, individuelles et collectives.

Le Plan bâtiment durable fédère ainsi depuis 2009 les différents acteurs du bâtiment pour atteindre l'objectif de transition énergétique dans le secteur. Il a notamment mis en place une charte de mobilisation pour la rénovation énergétique dans les copropriétés, signée par les fédérations nationales de l'immobilier puis les syndicats de professionnels de copropriétés.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a pour objectif de faciliter la gestion en copropriété et de favoriser la transition énergétique. La mise en place, dans le cadre de la loi Alur, du "registre national des copropriétés" vise ainsi à sensibiliser les copropriétés sur la rénovation globale.

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte donne quant à elle de nouveaux objectifs de réduction des consommations énergétiques.

Objectifs :

- réduire les consommations énergétiques de 50% d'ici 2050 (à partir de 2012)
- rénover 500 000 logements par an à partir de 2017, dont 380 000 logements privés (plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH))
- massifier les rénovations pour que l'ensemble du parc immobilier soit au niveau du BBC (bâtiment basse consommation) d'ici 2050

Afin de favoriser cette dynamique de réhabilitation du parc privé, la réglementation accompagne la gestion des copropriétés en définissant un cadre pour les diagnostics et la mise en œuvre des programmes de travaux. La réglementation impose, au plus tard le 1^{er} janvier 2017, la réalisation d'un audit énergétique pour toute copropriété de plus de 50 lots (appartements, caves, parkings privés...) équipée d'un chauffage collectif et construite avant 2001. Pour les copropriétés de moins de 50 lots, un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) doit être réalisé pour le 1^{er} janvier 2017¹. La loi Alur impose la réalisation du diagnostic technique global (DTG), obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 et qui permet une visualisation de la gestion de la copropriété sur 10 ans : étude de l'état général de la copropriété, parties communes et équipements collectifs, évaluation énergétique (DPE ou audit), pistes de travaux accompagnées d'une estimation des coûts.

¹ Au 15 septembre 2016, le décret d'application est toujours en attente.

► POURQUOI SE LANCER DANS UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE ?

A. LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

DÉFINITION

« Tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes². »

► Les acteurs de la copropriété

Syndicat de copropriétaires

Ensemble des copropriétaires qui vote en assemblée générale les décisions concernant les parties communes et les équipements collectifs

Conseil syndical

Ensemble de copropriétaires élus par le syndicat des copropriétaires, interlocuteur privilégié des copropriétaires et du syndic

Syndic de copropriété

Professionnel ou bénévole, désigné par le syndicat des copropriétaires pour gérer ses comptes et faire exécuter les travaux décidés

Au fil du temps, et selon les choix initiaux concernant le bâti (isolation, matériaux...) et les équipements (système de chauffage...), les copropriétés sont confrontées à des difficultés variées : financières, de gestion, liées à des dégradations. Il y a parfois nécessité de procéder à des travaux ponctuels de maintenance ou à des rénovations plus complètes. Sur la question thermique notamment, de nombreuses copropriétés constatent une augmentation de leurs charges de chauffage ou encore des problématiques de confort liées à une mauvaise isolation du bâtiment.



² Extrait de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

TÉMOIGNAGE

Benoît Fauchard

FNAIM

■ **Pouvez-vous brièvement nous rappeler le rôle des syndic auprès des copropriétés ?**

Le rôle du syndic, élu par une assemblée générale rassemblant les copropriétaires, est de gérer l'immeuble et particulièrement les parties communes. Ses compétences doivent être multiples : comptable, juridique, suivi de travaux... dans le respect de la législation et de la conformité au règlement de copropriété propre à chaque immeuble. Sans négliger quelques compétences diplomatiques accompagnées d'une touche de psychologie. En effet, vivre en copropriété est le parfait reflet d'un microcosme de démocratie participative avec ses bons côtés...

■ **Plus particulièrement, comment accompagnent-ils les copropriétés dans leur projet de rénovation ?**

Le syndic doit accompagner le conseil syndical dans l'entretien et l'amélioration potentielle des parties communes de l'immeuble. Un projet de rénovation nécessite un accompagnement de compétences externes et un plan de propositions de résolutions qui doivent être votés en assemblée générale. Assister, étudier, auditer ; convaincre du bien-fondé des travaux qui profiteront au confort de tous les occupants ; suivre les travaux et mesurer l'impact dans les charges : accompagner, c'est être présent à tous les instants de la vie de l'immeuble et de ses occupants.

■ **Selon vous, quel est l'apport de la certification dans un projet de rénovation de copropriété ?**

La certification est un apport fondamental. Elle doit rassurer les copropriétaires dans les différents choix et décisions qu'ils vont voter. Prendre une décision de travaux souvent importants engage l'avenir de l'immeuble pour son entretien et aussi dans sa valorisation future. Il ne faut jamais oublier que la décision est collective... et que donc chaque copropriétaire porte une portion de responsabilité individuelle. Rassurer en certifiant les travaux est une action très importante en interne, mais aussi pour les tiers, futurs acquéreurs et locataires, et bien entendu ceux qui financent les travaux et financeront aussi une acquisition d'appartement dans ce même immeuble.

■ **Pour vous, quelles sont les perspectives pour la rénovation des copropriétés et le rôle de la certification ?**

Les perspectives de rénovation sont très importantes notamment pour tous les immeubles construits avant les années 2000. Les réglementations thermiques dans le neuf ont bouleversé les résultats de consommation avec un impact direct sur le confort et sur les charges dues. Concrètement, les obligations réglementaires sur l'embarquement de la rénovation lors de travaux importants, les audits réalisés dans les immeubles à chauffage collectif incitent et vont inciter de plus en plus les copropriétaires à réaliser des études d'amélioration... voire de réhabilitation. La valorisation de leur patrimoine immobilier est entre leurs mains. La certification permettra la reconnaissance par un tiers de confiance de cette valorisation au profit de tous les occupants.

B. RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

Afin de réduire la consommation énergétique du bâtiment, la copropriété peut voter des travaux d'économies d'énergie, qui concernent l'isolation de la toiture, de la façade, des caves et des combles, le remplacement des fenêtres, des interventions sur les systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation... Ces travaux concernent donc les parties communes, les équipements, mais aussi les parties privatives d'intérêt commun comme les fenêtres.

1. Un choix difficile

Aujourd'hui, peu de copropriétés se lancent dans des opérations de rénovation énergétique globales. En effet, il existe de nombreux freins à la prise de décision :

- Le coût important des travaux,
- Des difficultés techniques ou architecturales,
- Des projets personnels et des situations financières très variées entre les différents copropriétaires ainsi que des attentes diverses,
- Un manque de vision à long terme,
- Une certaine méfiance vis-à-vis des professionnels,
- Un processus long et complexe : réunions de présentation, diagnostics, votes en assemblée générale, choix des entreprises, durée des travaux...

Les préoccupations principales des occupants concernent le confort, le bien-être et des économies de charges, ce qui est différent de la « performance énergétique » préconisée par les pouvoirs publics et diffusée dans les médias. Pour la copropriété, le choix des travaux est à la fois une question délicate et un prérequis essentiel à la réussite du projet : il est souvent plus avantageux de se positionner sur une approche globale à moyen et long terme plutôt que sur des travaux ponctuels. En effet, il est parfois néfaste de rénover par étape : certaines phases peuvent être totalement mises de côté, la rénovation peut manquer d'homogénéité et le coût se révéler plus élevé à long terme qu'un projet de rénovation initial plus complet.

2. Des bénéfices concrets

Une copropriété qui fait le choix d'une rénovation énergétique globale bénéficie de résultats concrets à court, moyen et long termes :

- Une **amélioration du confort**
- Des **économies d'énergie**, et donc une baisse de la facture
- Une **résidence en meilleur état**, plus confortable, durablement, ce qui entraîne une **valorisation du bien**



TÉMOIGNAGE

Francis Cura

Ozone

Créé il y a 25 ans, Ozone est un « opérateur » qui agit en Ile-de-France sur le champ du redressement de copropriétés en difficulté. Dans le cadre de plans de sauvegarde ou d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), Ozone intervient pour le compte des pouvoirs publics en animant et en suivant la mise en œuvre du programme de travaux, en coordonnant les différents partenaires, en mobilisant les aides publiques disponibles, et ce grâce à des équipes pluridisciplinaires (technique, social, gestion, juridique...) afin de traiter toutes les problématiques rencontrées par la copropriété.

■ Selon vous, quelles sont les difficultés posées par une opération de rénovation énergétique en copropriété ?

Souvent, dans un premier temps, nous rencontrons de la méfiance et de la résignation, et comme il y a autant de décideurs que de copropriétaires, l'incapacité de se fédérer autour d'un projet de redressement progressif. Une première étape consiste pour nous à être crédibles, à convaincre pour lutter contre les doutes des copropriétaires, à bâtir ensemble une feuille de route et trouver les consensus les plus larges pour la prise de décisions en assemblée générale.

La question financière est essentielle, d'une part parce qu'avant d'engager des travaux, il est souvent nécessaire d'améliorer la situation financière de la copropriété et d'avoir une gestion vertueuse (budget suffisant, provisions, amélioration de la gouvernance...) et d'autre part car, au moment de se lancer dans les travaux, malgré les aides publiques, l'investissement reste parfois trop important pour des copropriétaires modestes, d'où la nécessité d'estimer en amont les coûts et les possibilités d'obtenir un financement. De plus, le processus est très long, ces opérations durent au minimum 5 ans, parfois même 10 ans, et les copropriétaires ont tendance à gérer au fur et à mesure. Il y a une difficulté à anticiper et à se projeter à long terme. Les diagnostics et notamment l'audit énergétique permettent une vision prospective qui détermine les actions à mettre en œuvre et hiérarchise les interventions.

■ Dans ce contexte, qu'apporte la certification et quels sont les enjeux futurs concernant la rénovation énergétique en copropriété ?

Afin d'atteindre une performance énergétique la plus proche possible des simulations initiales, Ozone conseille le recours à un « pack énergétique » : certification, label et prestation d'un bureau d'étude thermique de contrôle en cours d'exécution (pour révéler et traiter d'éventuels problèmes sur les travaux énergétiques). La certification est une manière de gratifier les copropriétaires en retour de leurs efforts car elle représente la reconnaissance d'un haut niveau d'exigence, une valorisation de la résidence. De plus, elle requiert la réalisation du Bilan Patrimoine Habitat, un diagnostic objectif de la situation de la copropriété, un instrument de pédagogie complémentaire des autres diagnostics menés. Les enjeux sont désormais la massification de la rénovation, énergétique notamment, et l'importance de développer et valider les compétences des professionnels qui interviennent.

► POURQUOI CHOISIR LA CERTIFICATION ?

A. LA CERTIFICATION D'UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ

En 2010, CERQUAL Qualitel Certification a créé une certification spécifique aux copropriétés³ pour attester de la qualité des parties communes d'un immeuble rénové.

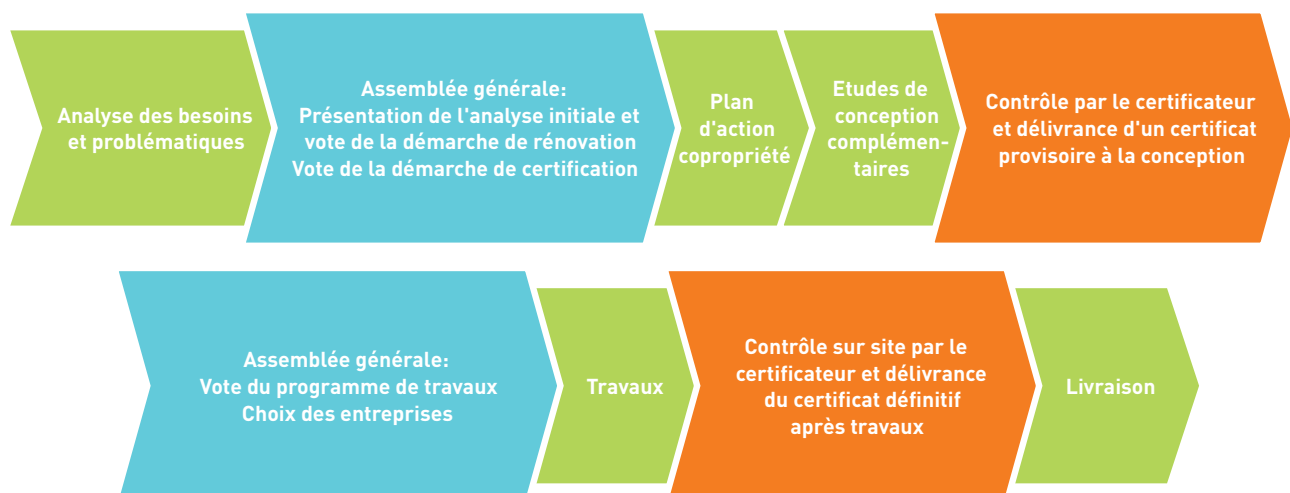
DÉFINITION

La certification consiste à attester qu'un produit est conforme à des caractéristiques contenues dans un cahier des charges appelé « référentiel ». C'est une activité encadrée réglementairement : l'organisme chargé de délivrer la certification est accrédité par le Cofrac⁴ (Comité français d'accréditation). Afin de prendre en compte les attentes de chacun, le référentiel est élaboré par CERQUAL Qualitel Certification avec les différents acteurs du logement : associations de consommateurs, professionnels de la construction, experts...

La certification délivrée par CERQUAL Qualitel Certification concerne les opérations de rénovation des parties communes intérieures et extérieures d'immeubles de plus de dix ans. Il s'agit d'une démarche globale, qui s'intéresse à l'organisation du professionnel, aux services et informations qu'il propose, et regroupe des exigences relatives à la qualité technique du bâtiment (confort acoustique et thermique, qualité des matériaux, sécurité...). Le maître d'œuvre missionné pour la rénovation d'un bâtiment en demande de certification doit non seulement respecter la réglementation en vigueur (sur le périmètre des travaux), mais également des exigences supplémentaires, ce qui permet de rapprocher les caractéristiques du bâtiment existant des standards de la construction neuve.

Les différents contrôles effectués en phase conception et sur site à la fin du chantier permettent de s'assurer que le bâtiment est conforme à un cahier des charges exigeant, ce qui participe à la valorisation du patrimoine de chaque copropriétaire.

► Le processus de certification d'une opération de rénovation en copropriété



La certification impose, préalablement aux travaux, la réalisation du plan d'action copropriété (PAC)⁵, un diagnostic technique et documentaire qui permet d'avoir une parfaite connaissance des caractéristiques du bâtiment existant et de choisir et programmer les travaux : état des lieux financier (bilan des charges...), technique (Bilan Patrimoine Habitat), énergétique (audit)... Cet état des lieux initial sert à élaborer différents scénarios de travaux accompagnés d'une estimation des coûts. Présenté en assemblée générale, il représente un outil d'aide à la décision pour la réalisation de travaux : sur cette base, les copropriétaires déterminent le scénario retenu qui constitue le programme pluriannuel de travaux.

TÉMOIGNAGE

François Yhuel

Architecte

“ **Mon cabinet d'architecture intervient sur des projets de rénovation et d'entretien** d'immeubles collectifs en copropriété. Pour une copropriété, s'engager dans une démarche de qualité certifiée, c'est une reconnaissance relative au respect des normes, des réglementations, de la sécurité. C'est in fine mettre en concurrence le logement ancien avec le logement neuf sur la valeur patrimoniale du bien.

En ce qui concerne la mise en place d'une certification pour une copropriété, la phase diagnostic est essentielle. Elle met en parallèle le cahier des charges (référentiel) de CERQUAL Qualitel Certification avec l'ensemble des examens du bâti. Ensuite, **la volonté de s'engager dans une démarche de certification doit être définie le plus en amont possible** : il s'agit de savoir si le programme est suffisamment ambitieux pour prétendre à une certification. C'est pourquoi les critères d'obtention doivent être clairement définis et synthétisés sous forme d'un tableau récapitulatif. Il n'est pas opportun de proposer une certification si le programme de travaux est partiel ou trop réparti dans le temps.

Pour moi, **la certification est un gage de savoir-faire**. Elle représente une volonté de coordonner les actions dans un budget à définir : sécurité, accessibilité, économies d'énergie... à condition que la copropriété l'accepte. Dans ce contexte, un opérateur chargé du montage de dossiers de subvention me paraît indispensable. ”

³ De 2010 à 2016, CERQUAL Qualitel Certification a délivré les certifications Patrimoine Copropriété et Patrimoine Copropriété & Environnement. à partir de septembre 2015, la nouvelle certification pour la rénovation d'une copropriété est NF Habitat Rénovation Copropriété

⁴ CERQUAL Qualitel Certification n°5-0050 Section certification de produits et de services, liste des sites accrédités et portée disponible sur www.cofrac.fr

⁵ Le PAC préfigure le diagnostic technique global introduit par la loi Alur

B. BILAN DE LA CERTIFICATION COPROPRIÉTÉ

EN BREF

- 2010 : création de l'offre
 - 2012 : 1^{re} copropriété engagée en certification
- Au 30 juin 2016 :
- Près de 4 500 logements engagés en certification (28 copropriétés)
 - 637 logements certifiés définitivement (5 copropriétés), dont 60 logements avec le label BBC Effinergie Rénovation et 577 logements avec le label HPE Rénovation

Des partenariats essentiels

- Ville de Paris : des copropriétés à titre expérimental en dispositif Opah ;
- Planète Copropriété : actions communes d'information et de formation auprès des professionnels et des particuliers pour promouvoir la rénovation ;
- Ozone : participation à certains groupes de travail avec les copropriétaires pour proposer le dispositif ;
- Citémétrie : habilitation et formation de collaborateurs pour réaliser les bilans patrimoine habitat en interne ;
- Eqinov : certification, certificats d'économies d'énergie ;
- Agence Parisienne du Climat : pour le développement durable de l'habitat parisien en copropriété, avec des actions de promotion, d'information et de retours sur expérience des travaux de rénovation auprès des particuliers.

C. LES AVANTAGES D'UNE RÉNOVATION CERTIFIÉE

La certification d'une opération de rénovation en copropriété est une démarche de qualité qui s'appuie sur un cadre précis, un accompagnement et des contrôles.

► Les avantages de la certification

- **Indépendance et fiabilité d'un certificateur**, tiers accrédité par le Cofrac (Comité français d'accréditation)
- **Une rénovation multicritère** : confort thermique, qualité des matériaux, sécurité...
- **Une résidence valorisée** : baisse des consommations énergétiques, amélioration du confort et de la valeur du bien

La certification permet également de rassurer les copropriétaires concernant les professionnels qui interviennent dans le cadre de la rénovation, en encourageant le recours aux artisans et entreprises dont la qualification est reconnue, comme RGE (« Reconnu Garant de l'Environnement ») par exemple. Ce dispositif, porté par les pouvoirs publics, l'Ademe et des organisations professionnelles, vise à aider les maîtres d'ouvrage et les particuliers à identifier les entreprises compétentes en rénovation énergétique.

D'autres démarches et services sont complémentaires de la certification :

- **GISELE** est un extranet qui accompagne les habitants en leur donnant accès à des informations sur leur résidence, sur les équipements et leur entretien, ainsi que des conseils pour une maîtrise des charges dans leur logement.
- Les **labels énergétiques**, comme BBC Effinergie Rénovation ou HPE Rénovation, reconnaissent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation.
- Un **contrat de performance énergétique** peut également être signé : il représente une garantie de résultats sur les consommations énergétiques.

TÉMOIGNAGE

Emmanuel Poussard

Agence Parisienne du Climat

Créée en 2011 à l'initiative de la ville de Paris, l'Agence Parisienne du Climat (APC) a pour mission d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle du Plan Climat Energie territorial sur les secteurs du bâtiment, de la mobilité et de la consommation, par l'information et la mobilisation de tous les acteurs, particuliers, entreprises et institutionnels. La rénovation énergétique en copropriété est un axe prioritaire : actions de sensibilisation, accompagnement et formation des professionnels, mise en place de CoachCopro, une plateforme gratuite pour accompagner la conduite des projets et mettre en relation copropriétaires et professionnels. L'APC est aussi le guichet unique pour le programme Ecorénovons Paris de la ville de Paris qui vise l'accompagnement à la rénovation énergétique de 1000 immeubles d'ici 2020.

■ Selon vous, quels sont les avantages pour une copropriété de s'engager dans une démarche de certification ?

Je vois deux intérêts principaux pour les copropriétés. D'abord, garantir la qualité du processus pendant la démarche de rénovation énergétique : s'assurer que les bonnes questions seront posées au bon moment, vérifier à chaque étape que tout est pris en compte. Après les travaux, le certificat est un document essentiel, il garantit la conformité des travaux réalisés. Pour le propriétaire, ce sera également un document important au moment de la revente. Dans le cadre de notre activité, nous portons un observatoire de la rénovation énergétique des copropriétés parisiennes. Nous cherchons à obtenir des retours d'expériences, des chiffres clés, à la fois pour les copropriétaires et les professionnels du secteur : combien coûte une rénovation énergétique en copropriété ? Quelle performance énergétique pouvons-nous atteindre ? Pour l'APC, des copropriétés certifiées c'est la garantie d'un retour d'expérience fiable, avec des données vérifiées et homogènes.

■ Quelles sont les perspectives pour la certification et la rénovation des copropriétés ?

La copropriété est par essence un maître d'ouvrage non professionnel, et éclaté entre les intérêts de copropriétaires très différents. Les projets de rénovation énergétique sont nouveaux dans cet univers, à la fois de par l'ampleur du chantier, et de par la nature des travaux. Il y a encore peu de retours d'expérience en copropriété, et peu nombreux sont les copropriétaires qui souhaitent être pionniers. L'avenir de la rénovation énergétique en copropriété passera par de la confiance, par une garantie sur performances post-travaux, par la maîtrise des coûts. Une démarche qualité certifiée a cette fonction : rassurer la maîtrise d'ouvrage.

► LE RÔLE DES COLLECTIVITÉS ET DE L'ÉTAT

A. LES DISPOSITIFS PUBLICS D'AIDE AUX COPROPRIÉTÉS

Pour répondre aux enjeux de transition énergétique et environnementale, les collectivités territoriales mettent en œuvre des politiques locales visant un habitat économe en énergie, respectueux de l'environnement, sain et confortable.

Afin d'encourager la réhabilitation du parc existant, les collectivités et l'Etat, via notamment l'Anah, proposent différents dispositifs incitatifs, d'accompagnement et de soutien financier, aux particuliers et professionnels qui mettent en œuvre des opérations de rénovation de copropriétés :

- des subventions, des aides fiscales (crédit d'impôt pour la transition énergétique par exemple), des prêts avantageux (éco-prêt à taux zéro) ;
- des programmes : opérations d'amélioration thermique du bâtiment (OPATB) et opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), plans climat énergétiques territoriaux...
- des services d'information et de conseil : points rénovation info services (PRIS)...

Pour aller plus loin, certaines collectivités sont prescriptrices de la certification sur leur territoire, pour leur parc social comme privé. La certification représente en effet un repère de qualité, un cadre précis pour évaluer et valider la qualité d'un projet de rénovation, un dispositif efficace pour mesurer que les objectifs qualitatifs, énergétiques et environnementaux sont bien atteints. C'est également un outil de sensibilisation qui participe à améliorer la qualité de vie des habitants d'un territoire en promouvant des logements sains, sûrs, confortables, avec des charges maîtrisées.

B. LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Sur les 560 000 copropriétés en France, 100 000 sont considérées en difficulté. Ces copropriétés fragiles rencontrent des problèmes financiers, de gouvernance, des dégradations techniques du bâtiment et des équipements...



Dans le cadre des plans de sauvegarde, des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)..., les collectivités locales, l'Etat au travers de l'Anah, l'Anru, les régions, les départements, mettent à disposition des copropriétés fragiles des moyens financiers et administratifs ainsi que des équipes dédiées, les « opérateurs ». Ces programmes permettent de réaliser un diagnostic initial complet de l'état de la copropriété (technique, financier, gouvernance, social, insertion urbaine) qui aboutit à des préconisations opérationnelles. Les opérateurs, avec la copropriété, poursuivent le processus par l'élaboration d'une feuille de route qui décrit les actions à mettre en œuvre pour la redresser, les coûts, les partenariats à créer et les aides financières à mobiliser. Les opérateurs coordonnent, animent et assurent le suivi de la mise en œuvre du programme de travaux.

TÉMOIGNAGE

Cveta Kirova

Anah

Créée en 1971, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) vise à améliorer le logement des ménages les plus modestes, par des aides financières et un accompagnement des propriétaires occupants lors de la mise en œuvre de travaux de réhabilitation. Pour les copropriétés « dégradées » où des dysfonctionnements sont constatés, l'Anah accorde des aides soit à un propriétaire isolé soit dans le cadre de programmes initiés par les collectivités comme les Opah, pour financer l'ingénierie et/ou les travaux. Ainsi, l'équipe de suivi animation, ou « opérateur », est financée à 50 % par l'Anah et à 50 % par les collectivités.

■ Quelles sont vos missions sur le volet énergétique ?

L'Anah dispose d'un programme spécifique « Habiter mieux » accompagné d'un fonds d'aide à l'amélioration thermique. L'Anah favorise la « valeur soutenable » des travaux : les populations étant très modestes, elles ne peuvent réaliser des travaux de performance très élevée. Cependant, malgré une obligation pour les propriétaires occupants d'un gain avant/après travaux de 25 % (35 % pour les bailleurs), on constate en moyenne un gain d'efficacité de 38 %.

■ Comment sensibiliser les collectivités sur ce sujet et quel rôle peut jouer la certification ?

L'Anah a développé un outil à destination des collectivités : un suivi d'indicateurs pour déterminer les copropriétés en difficulté sur leur territoire. L'Agence a également entrepris une étude avec QUALITEL pour analyser si son périmètre d'intervention pourrait être certifié par CERQUAL Qualitel Certification. Les collectivités sont de plus en plus sensibles à la valeur patrimoniale de leur parc de copropriétés privées et cette étude vise à les sensibiliser sur ce sujet et à valoriser l'intérêt d'une démarche certifiée. La certification permet de redonner à l'occupant une valorisation de sa résidence et de son bien, grâce à une rénovation de qualité et à une amélioration des performances et du confort. Pour les collectivités, il est important que le parc privé ne se dégrade pas par rapport au neuf ou au logement social, et la certification représente un outil de mesure objectif. De plus, ajouter une certification aux dispositifs de réhabilitation existants permet de valoriser l'action publique.

FOCUS

Opération de rénovation de de La Cité du printemps

- Construite en 1964
- Neuilly-sur-Marne (Seine Saint-Denis)
- 60 logements
- Caractéristiques techniques : 2 bâtiments en R+4
- Certifiée Patrimoine Copropriété option BBC Effinergie Rénovation
- 1^{er} Contrat de performance énergétique en copropriété en France

La résidence présentait des problèmes au niveau de la façade et de l'isolation (déchirure au niveau de l'isolant extérieur d'un pignon) ainsi qu'une augmentation des charges : + 20 % pour le chauffage entre 2001 et 2007 et + 20 % sur le gaz en 2010. Le projet de rénovation contenait des objectifs ambitieux sur le volet énergétique : 40 % d'économie d'énergie et l'obtention du label BBC Effinergie Rénovation.

› POINTS FORTS DE CETTE OPÉRATION DE RÉNOVATION

- **Des acteurs mobilisés** : syndic de gestion (Nexity, présent depuis 25 ans), conseil syndical, partenaires (Bati-Renov, Jérôme Leroy architecte, Elan, Cogemex, CERQUAL Qualitel Certification)
- **Soutien et accompagnement** de l'Ademe et de la région Ile-de-France

› TRAVAUX RÉALISÉS

- **L'enveloppe du bâtiment** avec le remplacement des menuiseries extérieures et l'installation de fenêtres double vitrage, l'isolation thermique par l'extérieur des façades, des combles et des planchers hauts des caves...
- **Les équipements techniques** : réfection des chaudières, régulation, pompes à débit variable, robinets thermostatique dans les logements
- **Valorisation architecturale** avec un ravalement complet du bâti, toitures, briquettes décoratives en façades, peinture des loggias...
- **Mise en conformité et en sécurité** : électricité des parties communes, escaliers (éclairage, remise, rampes complémentaires)
- **Travaux additionnels** : création de 10 logements dans les combles de l'un des bâtiments, remplacement de la chaudière à condensation existante

› ÉLÉMENTS DE COÛT ET FINANCEMENT

- Financement important de la part de l'Ademe et de la région Ile-de-France : prise en charge par l'Ademe de 51% du bouquet énergétique
- Reste à charge pour les copropriétaires, après les subventions : de 4 600 à 7 800 euros par logement (avant crédit d'impôt) pour les travaux énergétiques et + 1 500 à 2 000 euros par logement pour les travaux d'équipement et de confort des parties communes



› BÉNÉFICES POUR LA COPROPRIÉTÉ

- de consommations et de charges énergétiques : 42 % d'économies constatées la 1^{re} année, 48 % la 2^e année
- + de confort thermique et acoustique
- + de qualité
- + de sécurité
- Un accompagnement continu
- Une valorisation patrimoniale : +15 % sur le prix de vente d'un appartement de 60m² de la résidence



TÉMOIGNAGE

Pierre Morancy,

Président du conseil syndical de la copropriété La Cité du printemps
au moment des travaux

► **Quel a été l'élément déclencheur qui vous a amené à envisager une rénovation énergétique ?**

Nous avons constaté une augmentation des dépenses de chauffage, des courants d'air... Il n'a pas été question de travaux de rénovation énergétique au départ. Tout est parti de la nécessité d'un ravalement : nous avons constaté une déchirure sur l'isolation extérieure d'une façade. Le syndic de gestion, présent depuis plus de 20 ans, a organisé une réunion d'information sur les avantages que nous avons à envisager une opération de rénovation énergétique. Puis nous avons été réunis pour une présentation détaillée, après diagnostic, des travaux à réaliser, leur coût, les solutions de financement (notamment la prise en charge de l'Ademe à hauteur de 50%), la durée de mise en œuvre et les bénéfices attendus (40% d'économie d'énergie). Les copropriétaires ont unanimement réagi positivement.

Les travaux ont duré 9 mois pour chacun des deux bâtiments. Nous étions informés régulièrement grâce à des comptes rendus de chaque étape. Les travaux réalisés ont été de deux natures : énergétiques bien sûr mais ils ont également porté sur les équipements et le confort des parties communes. Il n'y a aujourd'hui plus de courants d'air dans les logements (remplacement des fenêtres en double vitrage, là où cela n'avait pas encore été effectué), les charges et le chauffage ont diminué, le confort ressenti est vraiment amélioré et la résidence est valorisée.

► **Quels conseils pourriez-vous donner à une copropriété qui se lancerait dans un projet de travaux ?**

Au-delà d'une nécessaire relation de confiance avec le syndic, il faut un groupement de compétences avec un ensemble de partenaires mobilisés. Notre résidence est aujourd'hui rénovée, certifiée et nous sommes très satisfaits de la réalisation de ce projet qui nous permet de partager notre expérience d'une rénovation conduite dans la concertation, à l'unanimité, et avec des professionnels qui nous ont accompagnés. En conclusion, je conseille à toute copropriété envisageant des travaux de collaborer avec CERQUAL Qualitel Certification, car cet organisme suit correctement et assidûment les sites expertisés, afin qu'ils soient certifiés, voire labellisés.

FOCUS

Opération de rénovation des **Logis verts 1 et 2**

- Construite en 1975
- Corbeil-Essonnes (Essonne)
- 221 logements & 219 propriétaires
- Caractéristiques techniques : 6 bâtiments en R+7 à R+14, chauffage collectif
- Certifiée Patrimoine Copropriété option HPE Rénovation

La résidence présentait des problèmes d'étanchéité, des infiltrations, des ponts thermiques, des manques au niveau sécurité. Outre l'harmonisation des façades et le traitement de ces différentes problématiques, le projet de rénovation avait pour objectif principal d'améliorer la performance énergétique et le confort des logements.

› TRAVAUX RÉALISÉS

- **L'enveloppe du bâtiment** avec le remplacement complet des façades, l'isolation thermique par l'extérieur, l'étanchéité des toitures terrasses, le remplacement des volets et menuiseries extérieures, l'isolation thermique des caves...
- **Les équipements techniques** avec la mise en place de VMC Hygro A, des interventions sur les réseaux d'assainissement et la distribution d'eau potable, la modification du système de chauffage
- **Les parties communes** avec la rénovation des locaux poubelles et l'aménagement des halls

› ÉLÉMENTS DE COÛT ET FINANCEMENT

- 219 propriétaires, 50 % d'accédants à la propriété et 60 % éligibles aux aides Anah
- Coût des travaux hors subventions : 17 000 à 30 000 euros par logement, dont 60 à 90 % d'aides publiques collectives (Anah, Conseil régional d'Ile-de-France, Conseil général) et individuelles (ville de Corbeil-Essonnes, Fonds d'aide à la rénovation thermique de l'Anah)
- Reste à charge pour les copropriétaires, après les subventions : de 1 000 à 13 000 euros par logement

› BÉNÉFICES POUR LA COPROPRIÉTÉ

- de consommations et de charges énergétiques
- + de confort et de qualité
- + de valeur foncière
- + de liens sociaux dans la copropriété



FOCUS

Opération de rénovation de la tour Super-Montparnasse

Parmi les opérations engagées en certification NF Habitat, le projet de rénovation de la tour Super-Montparnasse est exemplaire. Cette tour résidentielle de 30 étages, construite en 1968 et inscrite au patrimoine du XX^e siècle, présentait une dégradation de la façade (chutes d'éléments du revêtement en pâte de verre) et des factures énergétiques en augmentation. De la nécessité de procéder à un ravalement complet de la façade, la réflexion a évolué vers une opération de rénovation globale pour un immeuble sûr, durable, confortable, avec des charges énergétiques maîtrisées. Les copropriétaires ont voté pour un programme de travaux à visée architecturale et thermique, d'un montant de 5 millions d'euros, projet rendu possible grâce aux aides financières et à la mobilisation de tous les acteurs (copropriétaires, syndic, architectes, bureau d'études, APC...).

En octobre 2015, ce projet mené par les agences Architecture Pelegrin et Lair et Roynette a reçu le trophée Éco-responsable QUALITEL au festival Fimbacte, qui récompense les initiatives de sensibilisation du grand public en vue d'améliorer les performances et les usages de l'habitat. Ce projet de requalification architecturale a été sélectionné pour son approche numérique (modélisation en BIM, Building Information Modeling) qui a permis de faciliter la communication auprès des copropriétaires, notamment pour les aider à effectuer les bons choix de travaux tout en les sensibilisant au développement durable. En 2016, cette opération a également reçu le Grand prix du jury catégorie "Chantiers innovants" aux Trophées de la Construction Batiactu et le Grand prix de la Rénovation durable aux Green Building Solutions Awards.

François Pélegrin - Architecte

“ Il est maintenant établi que le principal levier pour enclencher des travaux dans une copropriété n'est pas seulement celui de la performance énergétique. L'attente des copropriétaires porte davantage sur l'amélioration des confort (dont la thermique d'hiver et celle d'été), la requalification architecturale et la valorisation patrimoniale. Là sont les véritables déclencheurs du passage à l'acte. A partir d'un audit global réalisé par un architecte et un thermicien (et non pas un diagnostic purement énergétique), la copropriété peut donc établir le programme des travaux correspondant à ses objectifs, lancer une consultation d'entreprises, passer le marché avec les mieux-disantes. Les travaux sont suivis et réceptionnés par l'architecte qui peut attester de leur conformité. Par ailleurs, les notaires témoignent d'une corrélation entre le niveau de l'étiquette énergétique et la valeur du bien.



Il est donc utile de faire certifier - par un tiers indépendant - les nouvelles performances du bâtiment. Pratiquement tous les bailleurs sociaux demandent la certification parce qu'elle leur permet des financements complémentaires au titre d'une qualité certifiée ; on ne voit pas pourquoi le secteur privé raisonnerait autrement... Il faut simplement veiller à ce que le coût de cette certification soit supportable pour les copropriétaires. Pour les opérations conduites en BIM, on peut imaginer une chaîne vertueuse à partir de la maquette numérique, car les simulations, les métrés, les performances seront plus facilement établies puis vérifiées et enfin certifiées. ”

► CONCLUSION

Mauvaise isolation, charges de chauffage élevées, dégradations diverses... Pour une copropriété, il est parfois indispensable d'envisager une opération de rénovation énergétique globale de la résidence. Une des bases de la réussite d'une telle opération est l'adhésion de tous au projet. La première étape consiste en effet à dépasser les nombreux freins soulevés par ce projet et à bien cadrer ce processus de longue durée. Ces difficultés écartées, les travaux réalisés permettent d'aboutir à une amélioration notable et durable du confort, une réduction des consommations énergétiques et une valorisation de la résidence et du bien de chaque copropriétaire.

Pour aller plus loin, faire certifier cette opération de rénovation permet de bénéficier d'un cadre précis, d'un accompagnement et de contrôles sur la réalisation des travaux, mais aussi d'être rassuré quant à la qualité des entreprises intervenantes. La certification atteste de la qualité de la rénovation et contribue à sécuriser la valeur patrimoniale. CERQUAL Qualitel Certification intervient ainsi en tant que tiers indépendant tout au long du processus et propose des dispositifs complémentaires pour accompagner et informer les copropriétaires et les syndicats ou pour délivrer des labels énergétiques reconnaissant des niveaux de performance supérieurs à la réglementation.

Au travers d'agences et de réglementations, l'Etat accompagne depuis des années cette réhabilitation du parc existant privé. L'enjeu est aujourd'hui de massifier ces rénovations d'une part et d'autre part de renforcer et valider les compétences des professionnels.

Depuis le 15 septembre 2016, et dans le cadre de la certification NF Habitat, le dispositif de certification de CERQUAL Qualitel Certification a été complété d'un volet dédié à la phase d'exploitation. Cela permet désormais de certifier la gestion technique et administrative courante de la copropriété, en s'appuyant sur l'engagement de son syndic.

REMERCIEMENTS

L' Association QUALITEL et CERQUAL Qualitel Certification remercient vivement l'Agence Parisienne du Climat, l'Anah, le cabinet Ozone, les cabinets d'architectures Pélegrin et Yhuel, et M. Morancy pour leur contribution précieuse à ce dossier.

Retrouvez tous nos dossiers sur :
www.qualite-logement.org