

J'éco-rénove ma copropriété : par où commencer ?

Ces quelques pages sont un bref résumé du chapitre 11 de l'ouvrage de Sénova *RE 2020 et rénovation énergétique – Guide pratique pour les bâtiments neufs et existants*, publié par les Éditions Eyrolles en janvier 2022. Ce guide vous livrera toutes les clés pour comprendre les grandes phases d'un projet de rénovation énergétique globale et performante.



Pourquoi rénover sa copropriété ?

Pour entretenir son patrimoine



Un projet de rénovation doit avant tout viser à répondre aux enjeux d'entretien minimal d'un immeuble. Les travaux de rénovation constituent souvent une bonne opportunité pour mener une réflexion architecturale sur le bâtiment.

Pour valoriser son bien



L'étude sur la « valeur verte » des logements menée chaque année par les Notaires de France sur plusieurs centaines de milliers de transactions montre qu'un logement d'étiquette énergie A ou B se vend 6 à 13 % plus cher qu'un logement identique d'étiquette D.

Pour maîtriser durablement les charges de chauffage



La rénovation globale d'un bâtiment et de ses équipements est une formidable opportunité d'augmenter l'indépendance énergétique de la copropriété et donc de la rendre plus résiliente face aux évolutions futures des coûts de l'énergie. En effet, la rénovation énergétique permet de diminuer en moyenne les consommations de 30 à 60 % selon les situations.

Pour améliorer son confort thermique d'été et d'hiver



Les travaux d'isolation des façades, de remplacement des fenêtres puis d'équilibrage du chauffage contribuent à améliorer significativement le confort thermique. En hiver, les sensations de parois froides, les infiltrations et les déséquilibres thermiques sont résorbés. En été, certains copropriétaires témoignent d'un écart de 4 °C à l'intérieur pendant les canicules, entre avant et après isolation.

Pour bénéficier d'aides financières et anticiper les évolutions réglementaires



Effectuer des travaux de rénovation énergétique permet d'anticiper les futures réglementations tout en bénéficiant de subventions pour financer les travaux : interdiction de location des passoires thermiques, obligations de rénovation énergétique, France Rénov', MaPrimeRénov' Copropriétés, etc.

Pour participer à la transition écologique



De plus en plus d'individus, et en particulier au sein des copropriétés, souhaitent prendre part à la réduction des émissions de gaz à effet de serre là où ils le peuvent. La rénovation énergétique de son lieu de vie est clairement l'un des principaux leviers d'action à l'échelle individuelle.

Témoignage



M. Crévolin, membre du conseil syndical de la copropriété « Albert Thomas » à Villeurbanne (69)
« Le projet de rénovation a été largement approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires dans la mesure où il permettait d'améliorer le confort de chacun, de réduire les charges d'énergie, de rendre nos bâtiments plus jolis et cela pour un surcoût tout à fait admissible par rapport aux travaux d'entretien minimal qui étaient de toutes les façons nécessaires. »

Rénovation globale versus rénovation par étapes : quel est le plus intéressant ?

Réponse : la rénovation globale, en une fois !

Traditionnellement, il était plus raisonnable, dans l'esprit de chacun, d'étaler la réalisation des travaux d'entretien dans la durée, au motif que cela permettait de lisser la dépense et l'énergie à investir ; les problèmes étaient alors traités au fur et à mesure de leur apparition. Depuis quelques années, notre expérience montre que cette approche n'est plus pertinente et s'avère même contre-productive comparée à une réflexion portant sur une rénovation globale réalisée en une seule fois. En effet, envisager un projet de rénovation globale incluant les travaux d'urgence, les travaux d'entretien de court à moyen terme et les travaux d'amélioration énergétique et de mise en norme présente maintenant de nombreux avantages.

- Le coût global de l'opération sera plus faible grâce aux économies d'échelle (rénover au fil des ans des portions de réseaux coûte beaucoup plus cher que de le faire en une seule fois), à la mutualisation d'équipements (échafaudages, déplacements d'ouvriers) et des frais d'ingénierie (diagnostics/maîtrise d'œuvre), etc.
- Une opération de rénovation globale, lorsqu'elle embarque un niveau de performance énergétique élevé, permet de bénéficier de subventions considérables, comme MaPrimeRénov' Copropriétés, qui financent le surcoût des travaux purement énergétiques pour tout ou partie des copropriétaires.
- Les travaux sont bien plus qualitatifs : ainsi, une isolation par l'extérieur réalisée en même temps que le remplacement des menuiseries permet d'isoler les embrasures de fenêtres et de traiter l'étanchéité à l'air ; l'isolation réalisée en même temps que la chaudière permet de choisir une chaudière mieux dimensionnée répondant parfaitement au besoin du bâtiment isolé.
- Les travaux sont plus accessibles financièrement. Ils peuvent en effet se financer par des mécanismes de prêts allant jusqu'à 20 ans (ou même indéfiniment avec le prêt avance-rénovation), indépendamment des conditions d'âge ou de santé des copropriétaires. Cela permet de lisser la dépense (ou même de la reporter jusqu'à la vente future du bien) de la même façon que si les travaux avaient été étalés dans la durée. Paradoxalement, il sera plus difficile de financer les travaux d'entretien en les étalant dans le temps, car cela signifie à chaque fois pour les copropriétaires de prendre une décision en AG, d'accepter de payer de nouveaux appels de fonds, etc.
- Les occupants bénéficient tout de suite d'améliorations significatives de leurs conditions de vie et n'ont pas à attendre des années que les problématiques soient traitées.

Témoignage

Mme Di Fazio, présidente du conseil syndical de la copropriété « Le Victoria » à La Mulatière (69)

« À partir des différents scénarios de rénovation qui avaient été proposés, ce qu'il y avait en ligne de mire, c'était que pour avoir le maximum de subvention, il fallait atteindre le niveau Bâtiment basse consommation (BBC). C'est ce qui a rendu pertinent de rajouter dans le programme des travaux qui auraient peut-être pu attendre encore quelques années, comme la réfection des toitures-terrasses. Nous avons souhaité regrouper tous les travaux qui allaient être à réaliser dans les 10 ans, pour les englober et obtenir les subventions, tout en finançant ces travaux sur 10 ans. »



Les grandes étapes du projet de rénovation

1. Constituer l'équipe projet

« Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin. »

2. Programmer les travaux en faisant réaliser un audit global de la copropriété : la phase « programmation »

Pour rappel, l'objectif de l'audit global, que l'on peut aussi appeler « Diagnostic technique global (DTG) », « Audit énergétique et architectural », « Audit global partagé » ou encore « Projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) » consiste à faire un état des lieux du bâtiment, des équipements, des attentes des copropriétaires et du contexte réglementaire et aides financières en vue d'établir un programme de travaux cohérent.

3. Choisir puis voter les travaux : la phase « conception »

La phase de conception s'étale du vote de la mission de maîtrise d'œuvre jusqu'au vote des travaux. L'objectif de cette phase est donc d'aboutir au vote sécurisant d'un projet de rénovation enthousiasmant.

4. Faire réaliser les travaux : la phase « exécution »

Maintenant que les travaux ont été votés, on entre dans la phase d'exécution. L'objectif est de traduire le projet en réalité, c'est-à-dire de faire en sorte que les travaux soient réalisés comme prévu, avec le niveau de qualité requis, dans le budget voté, selon le planning prédéfini.

5. Prendre en main les travaux et optimiser les performances : la phase « exploitation »

Votre copropriété dispose maintenant d'un bâtiment remis au goût du jour et d'équipements tout neufs. Avec les premiers mois et années d'utilisation, c'est le moment de s'assurer que tout le monde s'est bien approprié ce nouvel environnement et que les performances sont au rendez-vous.

Conclusion

Retenons que la rénovation globale et performante en copropriété est possible, qu'elle fonctionne et qu'elle représente, en plus, une bonne opportunité pour les copropriétaires. Donc si vous devez effectuer prochainement des travaux de ravalement ou de rénovation de chaufferie, ne passez pas à côté de l'opportunité d'une rénovation globale, et ce d'autant plus qu'elle ne se représentera plus avant longtemps. Parlez-en à vos copropriétaires et n'hésitez pas à leur faire connaître notre livre *RE 2020 et rénovation énergétique* dont ce résumé est extrait.

La rénovation globale sera aussi une occasion de tisser des liens avec vos copropriétaires en partageant un projet commun qui va au-delà du lieu de vie. Comme tout projet, il s'agit d'abord et avant tout d'une aventure humaine.

Témoignage

M. Loriaux, membre du conseil syndical de la résidence « Castagnary » à Paris (75)

« Voir le résultat d'un projet de rénovation énergétique et architecturale donne de la joie au cœur. Cela nécessite quelques années de travaux, de passer quelques difficultés en conseil syndical ou en réunion, et de nombreuses explications. C'est lourd, mais on y arrive. Finalement, grâce à l'information, notre assemblée générale a suivi le conseil syndical dans ses recommandations : énergétique et esthétique, tout a été accepté. C'est un projet passionnant. Et nous allons vivre dans un immeuble qui va être rénové, qui va être neuf, qui va être beau, qui va être efficace. Nous sommes heureux de refaire du neuf avec quelques dépenses raisonnables. »



Extrait gratuit de l'ouvrage *RE 2020 et rénovation énergétique – Guide pratique pour les bâtiments neufs et existants*, de Sénova. Ne peut être vendu ni reproduit autrement que pour un usage strictement personnel.

© Éditions Eyrolles 2022. ISBN 978-2-416-00209-0. Conception graphique : Nord Compo. www.editions-eyrolles.com.

Le livre *RE 2020 et rénovation énergétique – Guide pratique pour les bâtiments neufs et existants* est disponible dans toutes les librairies et sur les librairies en ligne, notamment eyrolles.com.



Sénova est un cabinet de maîtrise d'œuvre spécialisé dans les rénovations énergétiques globales et performantes de copropriétés. Notre force est d'apporter une solution tout-en-un regroupant toutes les compétences nécessaires (architecte, bureau d'études, thermicien, solutions de financement, suivi de chantier, etc.), en proposant un accompagnement simple et sécurisant tout au long du projet, avec un interlocuteur unique.

AU SOMMAIRE

PARTIE 1 / CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

De la RT 1974 à la RE 2020 : histoire des réglementations. Les grands enjeux • Les dates et les évolutions • Les grandes nouveautés de la RE 2020 • Élaboration de la RE 2020 • Entrée en vigueur de la RE 2020 et textes de loi associés Les grandes lignes de la RE 2020. Les bâtiments d'habitation soumis à la RE 2020 • Les indicateurs clés et leurs significations • Les exigences de moyens • Qui est concerné par la RE 2020 ? • Les contrôles en RE 2020 • Les étapes d'une construction RE 2020 • Les obligations pour les différents acteurs du chantier **Les labels et la RE 2020.** Retour sur le label E+C- • Pourquoi demander un label ? • Quel(s) label(s) en RE 2020 ? • Les labels Effinergie, qu'est-ce que c'est ? • Comment obtenir un label Effinergie ?

PARTIE 2 / COMMENT CONSTRUIRE AU NIVEAU RE 2020

Conception bioclimatique. Les exigences de la loi • Les stratégies à adopter • Synthétiser sa réflexion • Vérification de la conformité à la RE 2020 **Conception environnementale.** Les exigences de la réglementation • Écoconcevoir sa construction **Enveloppe et isolation.** Les exigences de la réglementation • Isolation • Menuiseries extérieures • Ponts thermiques • Étanchéité à l'air et des systèmes de ventilation Équipements. Les exigences de la réglementation • Énergies • Ventilation • Eau chaude sanitaire (ECS) • Système de production de chauffage • Système de refroidissement • Système de production d'électricité photovoltaïque **Le confort d'été.** Les exigences de la loi • Les solutions pour améliorer le confort d'été

PARTIE 3 / CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS EXISTANTS

Le parc existant d'habitations en France. Consommations du parc de logements existant • Quel est l'impact environnemental d'une rénovation énergétique ? **Réglementations et incitations dans l'existant.** L'obligation de classer son logement : le Diagnostic de performance énergétique (DPE) • Les obligations d'études • Les contraintes et incitations poussant à la réalisation de travaux • En cas de travaux : les obligations de performance énergétique minimale à respecter

PARTIE 4 / COMMENT ÉCO-RÉNOVER SON HABITAT ?

J'éco-rénove ma copropriété : par où commencer ? Les questions préalables fréquentes • Les grandes étapes du projet de rénovation **J'éco-rénove ma maison : par où commencer ?** Intégrer l'efficacité énergétique à vos autres projets d'amélioration • Bien choisir ses travaux d'économie d'énergie • Faire appel à un bureau d'études **La rénovation énergétique poste par poste.** Isolation des parois opaques • Isolation des fenêtres • La ventilation • Production de chauffage et d'eau chaude centrale/chauffage central • La production d'eau chaude sanitaire • La climatisation • L'éclairage • La production d'énergie renouvelable • La récupération des eaux pluviales • Les infrastructures de recharge de véhicules électriques (IRV E) • Un cas concret en maison individuelle • Un cas concret en copropriété