

# RÉNOVATION BBC\* COPROPRIÉTÉS

GUIDE À DESTINATIONS DES SYNDICS





**Avec l'objectif de réduire significativement les consommations énergétiques des bâtiments existants, Effilogis via le réseau de conseillers France Renov' constitue le service public régional porté par la Région Bourgogne-Franche-Comté.**

## POURQUOI RÉNOVER ?

La plupart des copropriétés ont été construites avant la mise en place des réglementations thermiques et ont besoin d'être rénovées. Un gestionnaire qui sait conduire un projet de rénovation énergétique performante est un professionnel reconnu par les copropriétaires.

Savoir conduire un projet de rénovation énergétique est une véritable valeur ajoutée sur le marché et la garantie d'être un acteur reconnu.

La réglementation impose la réalisation de DPE collectif ou de travaux de rénovation énergétique à certaines copropriétés. Les bailleurs sont également soumis à de nouvelles obligations en matière de performance énergétique. Le plan pluriannuel de travaux (PPT), qui a pour objectif notamment de planifier des travaux de rénovation énergétique devient progressivement obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans. Anticiper ces obligations, aborder la question de façon réfléchie et globale est la solution pour réaliser un projet au plus près des besoins de la copropriété.

**En tant que syndic, vous avez un rôle à jouer. En vous impliquant dans un projet de rénovation énergétique performante des copropriétés que vous gérez, vous permettrez aux copropriétaires de :**



### ► Améliorer le confort de leur logement

Avec une rénovation au niveau BBC, finis les courants d'air et les sensations de froid à côté des murs. Les logements seront plus confortables, aussi bien en hiver qu'en été.



### ► Diviser au moins par 2 et jusqu'à 4 leurs charges d'énergie

Les charges énergétiques, notamment de chauffage, représentent 30% des charges des copropriétés. Grâce à une rénovation énergétique, diminuez sensiblement le coût de vos factures.



### ► Valoriser leur patrimoine

En réalisant une rénovation au niveau BBC de votre immeuble, tout le monde y gagne ! En effet, la copropriété deviendra attractive - en cas de vente ou de location - et ainsi chaque copropriétaire aura amélioré la valeur de son bien !



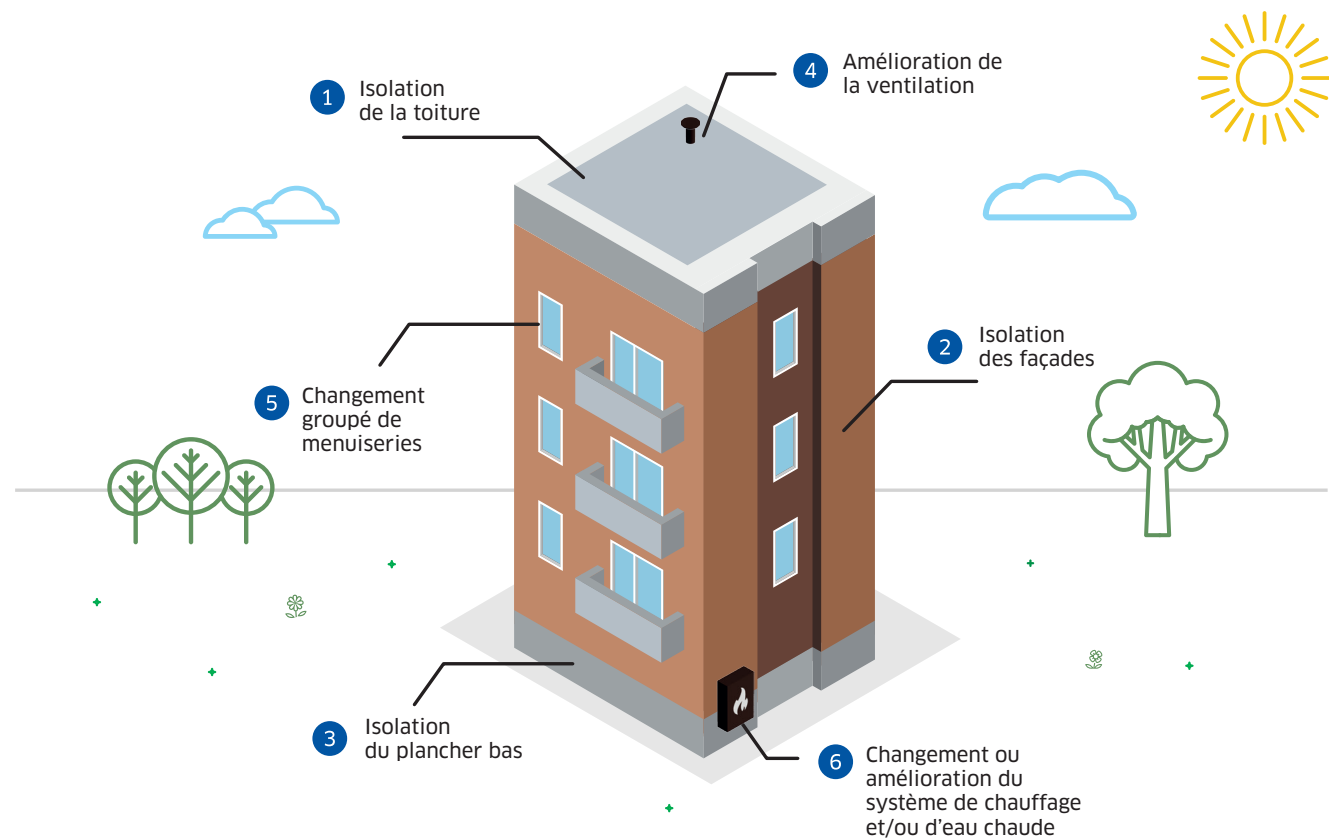
### ► Faciliter la location de leur appartement

Rendez votre logement attractif, et diminuez le risque d'impayés.



### ► Lutter contre le changement climatique

Pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, la rénovation énergétique des bâtiments est primordiale. En rénovant votre copropriété, vous aidez à préserver notre planète du gaspillage énergétique et du dérèglement climatique.



Retrouvez des vidéos de copropriétés ayant réalisé une rénovation globale sur [www.effilogis.fr](http://www.effilogis.fr)

**57 %**  
d'économie d'énergie

à réalisé la copropriété La Poste à Chagny (71)

**60 %**  
d'économie d'énergie.

visé la copropriété Chateaubriand à Dijon (21)

**43 %**  
d'économie d'énergie.

à réalisé une copropriété à Vesoul (70)

**50 %**  
d'économie d'énergie.

visé la copropriété de la Tour de l'Aubépin à Chalon-sur-Saône (71)

Une rénovation énergétique globale peut être aussi l'occasion d'intégrer d'autres travaux d'entretien obligatoire des parties communes touchant par exemples la sécurité incendie, les ascenseurs, les caves ou le local à vélo.

## QUELS TRAVAUX POSSIBLES ?

- 1 L'isolation de la toiture
- 2 L'isolation des façades
- 3 L'isolation du plancher bas
- 4 L'amélioration de la ventilation
- 5 Le changement groupé de menuiseries
- 6 Le changement ou l'amélioration du système de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire

Pour atteindre l'objectif BBC, tous ces paramètres techniques doivent être pris en compte. Les copropriétaires ont bien souvent du mal à se projeter dans des travaux globaux. Ils émettent des doutes sur l'atteinte de la performance visée, en particulier quand la maîtrise des charges est le principal moteur du projet.

Les travaux au « coup par coup » restent souvent le choix opéré dans les projets de rénovation, au risque d'engendrer des contreperformances en matière de consommations, voire des pathologies au niveau du bâtiment.

Une rénovation globale est plus rentable et plus performante que des travaux réalisés successivement. Selon l'ADEME, le coût moyen par logement d'une rénovation performante varie de 15 000 € à 30 000 € par ménage.

## QUELLES ÉTAPES POUR RÉUSSIR

### UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

#### 1 POSER LES BONS DIAGNOSTICS POUR DES SOLUTIONS SUR-MESURE



- ▶ Contacter un conseiller France Rénov' pour comprendre les enjeux et la démarche d'un projet de rénovation énergétique performante
- ▶ Réaliser un bilan de santé de la copropriété
- ▶ Mobiliser les copropriétaires
- ▶ Réaliser un audit global ou énergétique selon les besoins de la copropriété

## 2 DÉFINIR UN PROGRAMME DE TRAVAUX ET CHOISIR DES ENTREPRISES



- ▶ Choisir un Assistant à Maitrise d'Ouvrage pour être accompagné au niveau technique, financier et juridique pendant toute la durée du projet de rénovation
- ▶ Identifier les travaux à réaliser à partir de l'audit réalisé
- ▶ Cadrer la mission de maitrise d'œuvre, lancer une consultation et analyser les devis



## 3 RECHERCHER DES AIDES FINANCIÈRES

- ▶ Établir un plan de financement
- ▶ Mobiliser les dispositifs financiers (prêts, aides collectives et individuelles)



## 4 RÉALISER DES TRAVAUX

- ▶ Suivre les travaux
- ▶ Clôturer le chantier et les dossiers de financement
- ▶ S'approprier le bâtiment rénové

La rénovation des copropriétés au niveau BBC\* demande une bonne coordination et planification des travaux pour veiller à la qualité et à la bonne mise en œuvre des produits et équipements. L'accompagnement par un assistant à maitrise d'ouvrage et/ou un maître d'œuvre selon les besoins est essentiel pour la réussite du projet !

## OÙ S'INFORMER ?

La plateforme web spécialisée sur la rénovation énergétique en copropriété est mise gratuitement à disposition des copropriétaires et des syndicats pour vous aider à toutes les étapes de votre projet de rénovation.

Retrouvez tous les conseils utiles, les ressources documentaires, les témoignages vidéos sur [bfc.coachcopro.com](http://bfc.coachcopro.com)



## PAR QUI SE FAIRE

### CONSEILLER ET ACCOMPAGNER ?



## LES CONSEILLERS FRANCE RÉNOV

Ils conseillent gratuitement les copropriétés sur toutes les questions qui concernent un projet de rénovation énergétique. Ils sont neutres et indépendants. Ils disposent d'une véritable expertise pour vous conseiller tout au long du projet de rénovation énergétique en matière de rédaction de cahier des charges, d'analyse des devis, de qualifications des entreprises, d'aides financières.

Retrouvez le conseiller près de chez vous sur [www.ffmpeg.fr/trouver-mon-conseiller](http://www.ffmpeg.fr/trouver-mon-conseiller)



## L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) traduit les attentes et besoins de la copropriété en programme opérationnel de travaux, grâce à une expertise technique, financière et juridique, et un dialogue avec chaque copropriétaire et son syndic.

Il peut accompagner aussi la copropriété dans le choix du maître d'œuvre.

L'AMO peut aussi réaliser une enquête pour connaître la situation de chaque copropriétaire et ainsi rechercher l'ensemble des solutions de financement, aussi bien individuelle (pour chaque copropriétaire) que collective (pour la copropriété dans son ensemble).

Si la copropriété le souhaite il accompagne le montage des dossiers pour obtenir les financements et fait le lien entre la copropriété et l'équipe de maîtrise d'œuvre pour s'assurer que les attentes et besoins de la copropriété sont respectés.

Le coût varie fortement en fonction des missions demandées à l'AMO : comptez en moyenne 300€\*\* par logement.



## LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre (MOE) a notamment pour mission de concevoir le projet, d'établir le cahier des clauses techniques particulières, rechercher les entreprises et coordonner ces dernières sur le chantier.

*\*\* Coûts indicatifs variables selon la taille de la copropriété, ses installations et les options demandées.*

*confort, économies d'énergie...*

Découvrez le programme Effilogis sur  
[www.ffmpeg.fr](http://www.ffmpeg.fr)

**RÉGION  
BOURGOGNE  
FRANCHE  
COMTÉ**