



Le 05/09/2015

auteur : **Marc-Antoine**

VITACOPRO

FRANCE (ET TERRITOIRES)

VOTRE COPROPRIETE EN LIGNE - RESEAU D'ENTRAIDE DE COPROPRIETAIRES

[Derniers articles](#) > [Articles liste complète](#) > [La rénovation énergétique des copropriétés... \(page 1\)](#)

Créez votre copropriété en ligne !
Découvrez les outils proposés...

Calculez le prix d'un abonnement
pour votre copropriété...

Vous êtes Syndic de copropriétés ?
Profitez aussi de notre service...



La rénovation énergétique des copropriétés immobilières (anciennes) - page 1

auteur : **Marc-Antoine**

Rédaction

publié le : samedi 5 septembre

modifié le : samedi 5 septembre

pages : 1 2 3 4

La rénovation énergétique et thermique est en marche dans les copropriétés immobilières en France. Destinées plus particulièrement au parc de logements anciens, des programmes régionaux d'aide et d'assistance se sont mis en place. Ils permettent aux copropriétaires d'envisager beaucoup plus sereinement l'ambitieux projet de rénovation de leur copropriété. Les bénéfices attendus sont bien sûr les économies d'énergie - et donc des baisses de charges - mais aussi une amélioration du confort des résidents ainsi qu'une revalorisation du patrimoine, qui devient ainsi plus attractif.

Rénover pour l'avenir

Premier consommateur d'énergie en France, et responsable d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment est désormais dans la voie de la rénovation énergétique.

Avec la Loi « Grenelle 2 » (ou loi ENE : Engagement National pour l'Environnement) datant du 12 juillet 2010, la France s'est fixé pour objectif de réduire de près de 38% les consommations d'énergie des logements existants d'ici 2020.

« Le projet de rénovation doit faire l'objet d'une étude globale et complète »

Depuis novembre 2007 la réglementation thermique impose le respect de normes pour le remplacement des matériaux et équipements liés aux performances énergétiques (ex: isolation, chauffage, éclairage, ventilation).





Le 05/09/2015

auteur : **Marc-Antoine**

VITACOPRO

FRANCE (ET TERRITOIRES)

VOTRE COPROPRIETE EN LIGNE - RESEAU D'ENTRAIDE DE COPROPRIETAIRES

[Derniers articles](#) > [Articles liste complète](#) > [La rénovation énergétique des copropriétés... \(page 1\)](#)

Créez votre copropriété en ligne !
Découvrez les outils proposés...

Calculez le prix d'un abonnement
pour votre copropriété...

Vous êtes Syndic de copropriétés ?
Profitez aussi de notre service...



La rénovation énergétique des copropriétés immobilières (anciennes) - page 1

auteur : **Marc-Antoine**

Rédaction

publié le : samedi 5 septembre

modifié le : samedi 5 septembre

pages : 1 2 3 4

La rénovation énergétique et thermique est en marche dans les copropriétés immobilières en France. Destinées plus particulièrement au parc de logements anciens, des programmes régionaux d'aide et d'assistance se sont mis en place. Ils permettent aux copropriétaires d'envisager beaucoup plus sereinement l'ambitieux projet de rénovation de leur copropriété. Les bénéfices attendus sont bien sûr les économies d'énergie - et donc des baisses de charges - mais aussi une amélioration du confort des résidents ainsi qu'une revalorisation du patrimoine, qui devient ainsi plus attractif.

Rénover pour l'avenir

Premier consommateur d'énergie en France, et responsable d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment est désormais dans la voie de la rénovation énergétique.

Avec la Loi « Grenelle 2 » (ou loi ENE : Engagement National pour l'Environnement) datant du 12 juillet 2010, la France s'est fixé pour objectif de réduire de près de 38% les consommations d'énergie des logements existants d'ici 2020.

« Le projet de rénovation doit faire l'objet d'une étude globale et complète »

Depuis novembre 2007 la réglementation thermique impose le respect de normes pour le remplacement des matériaux et équipements liés aux performances énergétiques (ex: isolation, chauffage, éclairage, ventilation).



Mais le remplacement d'un équipement ne suffit pas à améliorer globalement les performances énergétiques d'une copropriété. Pour une efficacité optimale il est important de prendre en compte l'ensemble des problématiques énergétiques dans la copro.

Dans certains cas, les copropriétaires ont des obligations (à date limite) pour réaliser un **audit énergétique** de leur copropriété ou un **DPE** (Diagnostic de Performance Énergétique).



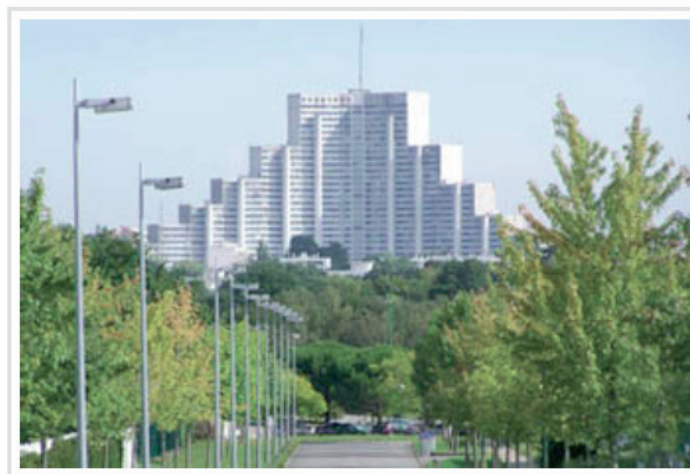
Exemple : les copropriétés de plus de 50 lots et équipées d'un chauffage collectif devront avoir effectué avant le 1er janvier 2017 un audit énergétique des bâtiments "lorsque la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001".

Le DPE collectif sera quant à lui réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, dès lors que l'audit énergétique n'est pas obligatoire.

Dans tous les cas il devient urgent de limiter la consommation d'énergie des logements et des bâtiments. D'une part pour une question d'écologie, et d'autre part pour permettre aux ménages de réaliser des économies. Car les dépenses liées à la consommation d'énergie ne feront qu'augmenter à l'avenir.

Les copropriétés immobilières (anciennes) dans le viseur

Le plan de rénovation vise en particulier les copropriétés résidentielles (publiques et privées) construites jusque dans les années 70, c'est à dire avant que les normes thermiques soient définies et appliquées dans le secteur du bâtiment. Ces collectifs ne bénéficient ni d'une isolation thermique performante, ni d'équipements modernes (qui sont plus efficaces du point de vue énergétique).



*Le Sillon de Bretagne (781 logements et 13500 m² de bureaux)
Immeuble situé à Saint-Herblain (près de Nantes), construit de 1970 à 1974*

Parmi les **problèmes à résoudre** sur un plan énergétique on trouvera par exemple les déperditions d'énergie en façade, les fenêtres remplacées au fil du temps sans cohérence globale, les problèmes de condensation dans les parties privatives, des problèmes de toiture, et l'isolation des combles. Les **solutions techniques** à mettre en oeuvre seront par exemple l'isolation des pignons et des façades (isolation par l'extérieur), le remplacement de la VMC (ventilation mécanique contrôlée), le changement des menuiseries, l'isolation des vides sanitaires.

La rénovation thermique des copropriétés immobilières - à la fois des logements et des parties communes - est un sujet important car le parc de logements en copropriété est considérable, en France comme dans bien d'autres pays.

Malheureusement, les copropriétés s'engagent moins vite dans les programmes de rénovation que les maisons individuelles. La raison : la plus grande difficulté à gérer un tel projet et les coûts importants qui en résultent.

Des bénéfices importants... mais un projet complexe à mener

Lorsque l'opération de rénovation est menée à bien les bénéfices sont triples : (1) d'importantes économies d'énergie pour la copropriété et pour les copropriétaires, (2) un meilleur confort de vie pour les résidents, (3) une revalorisation de la copro, en termes de valeur financière mais aussi d'attractivité. La rénovation énergétique est donc un investissement d'avenir pour une copropriété.



Réaliser des économies sur le long terme est une première bonne raison de lancer un projet de rénovation énergétique pour sa copro !

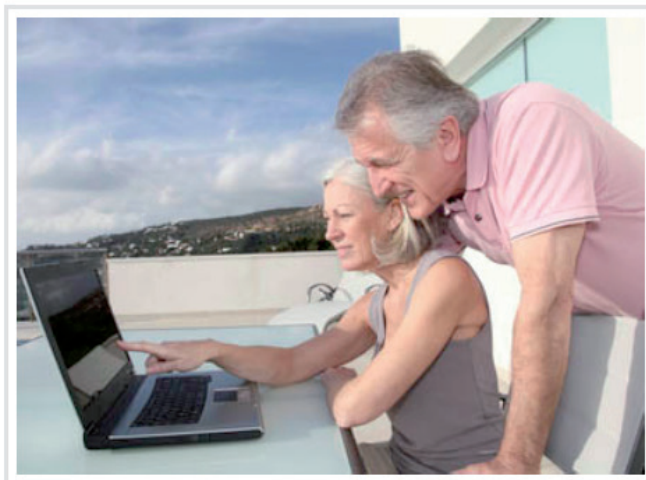
Organiser puis mener les travaux d'amélioration thermiques dans les copropriétés anciennes reste un défi. Il s'agit d'informer et mobiliser l'ensemble des copropriétaires, puis de préparer et suivre efficacement le déroulement ainsi que la conclusion des travaux. Tout ceci dans le but que les transformations bénéficient durablement à la copropriété et à ses copropriétaires.

En particulier, l'ADEME met en garde contre les travaux ponctuels, visant à solutionner un problème précis, sans considérer la cohérence énergétique globale (ex: remplacer toutes les fenêtres sans se soucier de remplacer la VMC, ce qui peut conduire à produire des moisissures). La réhabilitation des logements et des parties communes doit donc être étudiée comme un tout.

« Sensibiliser et informer les copropriétaires est essentiel »

Un des points-clés du projet de rénovation est la coordination et la collaboration entre le Syndicat, le Conseil Syndical, le Syndic de copropriétés, et les intervenants techniques (consultants, experts, prestataires en charge des travaux).

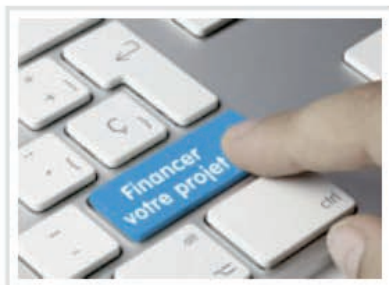
Il faut avant tout réussir à mobiliser le Conseil Syndical et l'ensemble des copropriétaires - aussi bien les résidents (plus sensibles aux problèmes) que les bailleurs - autour du sujet. Une approche efficace en termes de communication et d'échanges d'informations est donc essentielle (pour info : elle pourra être assurée grâce à des outils comme [VitaCopro](#)).



Autre point non moins déterminant : un programme de rénovation reste couteux, d'autant plus que la copropriété est importante (en nombre de lots). De nombreux propriétaires auront du mal à supporter l'investissement financier. Car bien entendu l'ensemble des travaux engagés doit être financé par le Syndicat (i.e. les copropriétaires).

Des programmes d'aide régionaux pour accompagner la copro

Face à la complexité du projet de rénovation énergétique et aux cout financier, les syndicats des copropriétés les plus anciennes penseront qu'il est plus raisonnable de baisser les bras. Mais les pouvoirs publics proposent une solution : les nouveaux programmes d'accompagnement technique et financier pour la rénovation énergétique.



L'objectif de ces programmes régionaux est d'aider le Syndicat et le Syndic à étudier puis mener à bien le projet de rénovation de la copropriété et aussi de préfinancer les travaux. Le préfinancement permet de lisser dans le temps les couts en fonction des économies qui seront réalisées par la suite. Les programmes d'aide à la rénovation offrent le moyen de débloquer les deux verrous - complexité du projet et cout financier important - qui empêchent les copropriétaires de passer à l'action.

L'exemple du « Picardie Pass Rénovation »

Parmi les programmes d'aide à la rénovation énergétique récemment lancés sur le territoire français le « Picardie Pass Rénovation ». Proposé par la Région Picardie et la Direction régionale de l'ADEME, il commence à faire ses preuves pour les copropriétés immobilières privées.

Porté par le SPEE (Service Public régional de l'Efficacité Énergétique de la Région Picardie) ce programme d'accompagnement vise la rénovation énergétique du parc résidentiel privé picard, notamment les copropriétés (qui représentent environ un quart du parc de logements).



L'ambition du SPEE est d'inciter les syndicats de copropriétés à suivre le chemin de la rénovation énergétique dans la foulée des propriétaires de maisons individuelles.

« Une solution complète pour accompagner les copropriétés »

Solution complète d'accompagnement destinée aux copropriétaires, le « Picardie Pass Rénovation » offre une assistance technique et financière sur toutes les étapes du projet de rénovation énergétique de leur immeuble.

Sur le plan technique : il permet d'obtenir un diagnostic énergétique global du bâtiment, une proposition de projet de travaux, une aide au recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études technique et thermique, expert financier), une aide au choix des entreprises en charge de réaliser les travaux, un suivi du chantier, et enfin un suivi après travaux de l'immeuble - ainsi que de chaque logement - pendant une durée de cinq ans.

Sur le plan financier : il offre à chaque propriétaire un préfinancement (avance remboursable) qui lui permet de lisser dans le temps le coût des travaux, en fonction des économies d'énergie réalisables. Cette offre d'accompagnement financier doit permettre aux ménages les plus modestes de faire face sereinement et rapidement au coût de rénovation énergétique de leur logement et de leur copro.

Première copropriété picarde à tester le programme d'aide régional : « Hélène »

La toute première copropriété immobilière à bénéficier du « Picardie Pass Rénovation » a été la copropriété résidentielle « Hélène » située à Montataire (60). Typique des copropriétés construites entre les années 50 et 70, elle a donné son feu vert le 3 avril 2015 pour une rénovation énergétique. L'objectif affiché est une réduction des consommations d'énergie d'environ 46%.



La copropriété résidentielle « Hélène » à Montataire : 228 logements répartis sur deux bâtiments

La Région Picardie met donc en oeuvre concrètement le plan de transition énergétique souhaité par le Gouvernement. En offrant une aide complète destinée aux copropriétés immobilières, elle donne à celles-ci la possibilité d'assumer la nécessaire (et souhaitable) transformation énergétique. Cette transformation leur permettra de réduire les coûts de fonctionnement, d'améliorer le niveau de confort, et d'augmenter le pouvoir d'achat des propriétaires et des résidents.

Vous pouvez retrouver toutes les informations sur le site web du « Picardie Pass Rénovation » : www.pass-renovation.picardie.fr

Les aides financières complémentaires

En complément des programmes d'aide à la rénovation énergétique lancés par les collectivités territoriales, il existe des aides financières diverses et variées pour aider les propriétaires à améliorer les performances énergétiques de leur logement.

Par exemple, vous pourrez prétendre au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), à l'éco-prêt à taux zéro, à la TVA à taux réduit à 5.5%, au programme « Habiter Mieux » de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), à une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) si la copropriété est en difficulté, à certaines aides proposées par les fournisseurs d'énergie, ou à une exonération de taxe foncière.

Les possibilités sont nombreuses mais les conditions d'accès sont précises. Il conviendra de prendre le temps de se renseigner afin de lister l'ensemble des aides effectivement disponibles pour la copropriété et les copropriétaires.

Références à consulter pour votre projet de rénovation énergétique

Si vous êtes concerné par la rénovation thermique et énergétique de votre copropriété, sachez que vous pouvez vous renseigner sur les programmes d'accompagnement en consultant plusieurs sources sur Internet, par exemple :

- le site du Gouvernement, dans la section thématique concernant « La transition énergétique » : www.renovation-info-service.gouv.fr. Vous pouvez notamment bénéficier de conseils gratuits par téléphone.
- sur le même site, le guide des aides financières 2015 pour des travaux de rénovation énergétique (format PDF) : [Guide des aides financières 2015](#)
- la partie du site du Gouvernement dédié au Ministère de l'écologie, dans la section thématique concernant « La rénovation énergétique » : www.developpement-durable.gouv.fr/-Renovation-energetique-.html
- le site de l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), qui est l'opérateur de l'État pour accompagner la transition écologique et énergétique : www.ademe.fr et www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/financer-projet/renovation
- la page des aides locales à l'éco-rénovation, sur le site de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) : www.anil.org/aides-locales-eco-renovation

En outre, les organismes suivants vous permettront de vous renseigner près de chez vous :

- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) : conseils juridiques, financiers et fiscaux

A retenir

- La rénovation énergétique des copropriétés anciennes est nécessaire et utile
- Un projet de rénovation cohérent et complet reste complexe à mener à bien, et coûteux
- Avec une rénovation réussie la copro est revalorisée et elle économise sur le long terme
- L'État pousse à la réduction des dépenses liées à l'énergie, avec des obligations réglementaires
- Les Régions proposent de véritables programmes d'aide pour accompagner les copropriétaires
- Le projet de rénovation de votre copropriété devient bien plus facile avec les programmes d'aide
- De nombreuses sources sur Internet vous permettent de vous renseigner