



Association ICO
Ingénierie du Confort Objectif 2050



Réussir la
rénovation
énergétique
en copropriété,

10 règles de bon sens !

Charte ICO 2019

Nos partenaires qui soutiennent l'association



Partenaires Presse

Média Print



Média Digital



Le portail expert de la performance énergétique

Donner envie de rénover performant !

1) Ecouter les acteurs et capter les besoins

En préalable, il s'agit de créer les conditions pour rencontrer le plus possible d'occupants des lieux. Pour ce faire, il importe de ménager des rencontres conviviales et d'**écouter** leurs attentes diverses, individuelles et celles du groupe, les besoins d'améliorations du site. Ainsi, instaurer un climat de **confiance** permet de transformer les apparentes contraintes en réelles opportunités utiles pour les phases suivantes.

2) Observer, déceler et proposer des actions de création de valeur

Les premières visites sur site permettent une observation transversale, au-delà des seules considérations de rénovation énergétique. Pour faciliter les travaux ultérieurs, il est très intéressant de déceler et **valoriser des opportunités de création de valeur**, voire d'**économies d'échelle**, par exemple : nouvelles surfaces (extensions, usages locaux non affectés, espaces communs, ...), mutualisations de travaux (parties communes, ...), ou autres (photovoltaïque, végétalisation, ...)

3) Communiquer et échanger autour du projet

Par un processus de pédagogie et d'échange le bureau d'études doit permettre à la copropriété de s'approprier le projet. Pendant la phase d'expertise, il veillera à rendre accessible le jargon technique. Le **bureau d'études** devra ensuite se positionner en « **animateur de projet** ». Pour cela il pourra mettre en place des campagnes de communication (affiches dans les cages d'escalier, mailing, courrier, questionnaires, visite de la copropriété...) afin d'impliquer le maximum de copropriétaires et de locataires. Des réunions préliminaires hors AG sont nécessaires pour prendre le temps d'expliquer et de répondre aux questions et de laisser les copropriétaires exprimer leurs besoins.

4) Anticiper le vote positif en AG

En suivant les points ci-dessus le bureau d'études aura mis en œuvre toutes **les actions favorisant un vote positif** en AG. En résumé Il aura :

- Identifié un besoin (travaux, amélioration du cadre de vie, augmentation de valeur patrimoniale, adaptation au quartier, augmentation du taux d'occupation, réduction des charges...)
- Transmis une information claire concernant les solutions d'amélioration relatives au besoin identifié et mieux
- Identifié le niveau d'acceptabilité de la copropriété en termes d'investissement (financier et humain)
- Constitué un groupe de copropriétaires moteurs qui construisent le projet de travaux
- Décrit l'impact financier à l'échelle du foyer y compris les aides
- Réalisé une ou des réunions préalables à l'AG pour expliquer et convaincre

Prescrire compatible 2050 et adapté au projet !

5) Embarquer la performance énergétique objectif 2050

La France s'est fixée l'objectif de diminuer de 50% ces consommations énergétiques d'ici 2050. Pour cela, la réflexion autour des travaux de rénovation doit être réalisée avec un objectif ambitieux. Il ne faut pas rénover à minima avec des demi-mesures qui tueront le gisement d'économie d'énergie, car ces mauvaises rénovations nécessiteraient une nouvelle intervention d'ici 10 à 15 ans.

L'important est donc de prescrire des **solutions durables, performantes et bas carbone** visant les cibles « transition énergétique » et « stratégie nationale bas carbone ».

6) S'adapter au contexte technique et social (taille, type, contrainte)

Il est primordial de bien étudier en amont la situation de la copropriété afin de **proposer un accompagnement adéquat** en fonction :

- de la taille de la copropriété : par exemple, il est possible de proposer un audit global si le nombre de logements est important (≥ 50 lots) en revanche privilégier une étude très simplifiée dans le cas de petite copro. Ne pas perdre de vue le prix global ramené au nombre de lot.
- des contraintes de la copropriété : copro située en zone protégée, mitoyenneté, hauteur du bâtiment, limite de propriété,
- du contexte social, éventuellement proposer un médiateur pour faciliter la communication entre copropriétaires, syndic, bureau d'études, ...

7) Organiser des « plans travaux » cohérents

Objectivement, une rénovation complète permet de réfléchir à des solutions de manière plus globale. Même si le coût au départ est important, la **solution globale** est à terme plus rentable qu'une rénovation par étapes, d'autant que de nombreuses aides y sont conditionnées. Cependant, il est important de considérer l'effet psychologique d'un tel projet pouvant être rejeté selon le contexte de la copropriété. La **rénovation par étapes** ne doit alors pas être écartée à condition de planifier sur du moyen à long termes des **travaux cohérents** qui ne nécessiteront pas de reprises inutiles et n'engendreront pas de désordres. Par exemple, le remplacement des fenêtres doit systématiquement amener à une réflexion sur la ventilation du bâtiment. La reprise de l'électricité des parties communes pourra s'accompagner d'améliorations esthétiques... On informera cependant que les nuisances créées par les travaux pourront être plus importantes car échelonnées sur une période de temps plus longues.

Les bureaux d'études membres du groupe de travail GT Réno :



Satisfaire pour donner envie aux autres

8) Accompagner les occupants

Le facteur sociologique des opérations de réhabilitation est un élément crucial pour la réussite du projet.

En effet, toute opération de réhabilitation en copropriété repose sur la confiance que les propriétaires et les résidents auront envers l'équipe de conception et de travaux, le conseil syndical et les entreprises qui réaliseront les travaux.

*Il est important alors qu'un **véritable lien** soit tissé autour de l'acceptation des travaux par les propriétaires et les résidents et que les campagnes de communication et que les campagnes de communications engagées lors des phases de **diagnostics** et conception soit maintenues pendant les travaux. L'**équipe de maîtrise d'œuvre** doit prévoir une **forte présence** auprès des occupants lors des **travaux et après réception** pour répondre aux interrogations et désamorcer les inquiétudes.*

9) Instrumenter pour vérifier que ça marche

L'analyse de résultats issus de capteurs préalablement installés avant la rénovation permet la vérification d'un changement lié à la rénovation voire le réglable fin du système installé.

*L'**instrumentation** est donc une **étape essentielle** pour s'assurer que le système est fonctionnel et correctement paramétré. Il permet aussi de faire un retour quantifié et qualifié à la copropriété sur l'intérêt de l'investissement. Cette étape crédibilise totalement le travail du bureau d'études voire permet de rebondir sur une nouvelle action de rénovation. Depuis quelques années, la miniaturisation des capteurs fonctionnant sur batterie permet la réalisation d'une instrumentation discrète et donc ne générant pas d'inconfort visuel important.*

10) Impliquer les prestataires de maintenance dans la réussite

*Une fois que les entreprises ont achevé leur travail et que la rénovation est terminée, les prestataires de maintenance prendront le relai pour assurer les **maintenances préventive et curative** de la copropriété, selon le contrat signé. Cette phase de transition est majeure pour la **pérennité de la rénovation** réalisée et se doit d'être accompagnée afin qu'elle soit la plus complète possible pour faciliter le travail les futurs intervenants. Des contrats de maintenance avec intéressement et pénalité permettront de veiller au maintien de la performance ciblée par la rénovation énergétique dans le temps.*