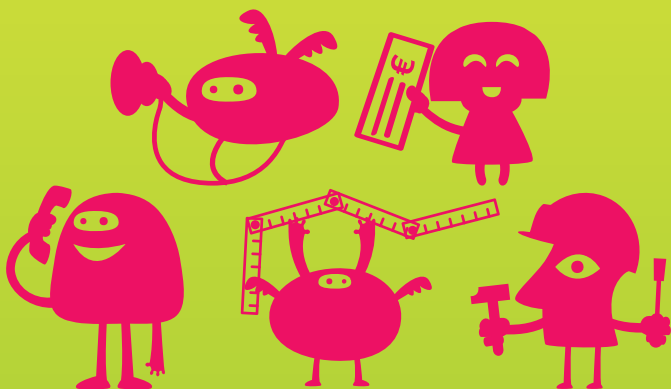




MANUEL À L'USAGE DES "2D2E"
OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



LES 10 ÉTAPES DE LA RÉNOVATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE EN COPROPRIÉTÉ

SOMMAIRE

1. Evaluer les besoins et la motivation de sa copro	P6
2. Faire réaliser un diagnostic global	P7
3. Définir son projet	P8
4. Consulter des entreprises	P10
5. Voter les travaux	P11
6. Obtenir les autorisations administratives	P12
7. Mobiliser des aides financières	P13
8. Mettre en œuvre les travaux	P14
9. Demander le paiement des aides octroyées	P15
10. Mesurer les consommations réelles après travaux	P15

LE PLAN CLIMAT DE LA VILLE DE PARIS

La Ville de Paris a adopté, le 1^{er} octobre 2007, un Plan Climat qui fixe pour objectifs, d'ici à 2020 sur le territoire parisien : 25 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre, 25 % de réduction des consommations énergétiques et 25 % de la consommation énergétique provenant des énergies renouvelables.

Ce Plan Climat vise, parmi ses différents volets d'actions, les bâtiments d'habitat et tertiaire, qui représentent à eux seuls 27 % des consommations énergétiques de la capitale.

POURQUOI RÉNOVER SON HABITAT ?

Rénover son habitat pour en améliorer les performances énergétiques est profitable à tous et toutes : cela permet de faire des économies et de diminuer la part des dépenses énergétiques dans les budgets des ménages. C'est aussi l'occasion d'améliorer le confort des logements et de valoriser son bien immobilier.

LE DÉFI DE LA RÉNOVATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LES COPROPRIÉTÉS PARISIENNES

A Paris, 61 % des logements ont été construits avant la 2^{de} guerre mondiale. Les immeubles anciens présentent souvent un caractère patrimonial et participent de l'identité du bâti parisien. Si le comportement thermique de ces bâtiments bénéficie de leur compacité, ils disposent toutefois d'un important potentiel d'amélioration thermique et environnementale.

Comment, dès lors, mobiliser l'ensemble des copropriétaires pour envisager des travaux sur les parties communes ? Comment mettre en place une programmation de travaux sur plusieurs années, qui prenne en compte les contraintes architecturales du bâti ancien ? Quels sont les leviers financiers possibles ? Sur quels acteurs professionnels peut-on s'appuyer ?

Le présent guide répond à ces questions en proposant une rénovation en dix étapes :

1. Evaluer les besoins et la motivation de sa copro
2. Faire réaliser un diagnostic global
3. Définir son projet
4. Consulter des entreprises
5. Voter les travaux
6. Obtenir les autorisations administratives
7. Mobiliser des aides financières
8. Mettre en œuvre les travaux
9. Demander le paiement des aides octroyées
10. Mesurer les consommations réelles après travaux

Il s'adresse à tous les copropriétaires désirant s'engager dans des travaux de rénovation thermique et environnementale. Il est en particulier destiné aux copropriétaires et habitants du quartier de République qui pourront bénéficier de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat 2D2E.

QU'EST-CE QUE L'OPAH 2D2E ?

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat « développement durable et économies d'énergie » dite « OPAH 2D2E », lancée par la Mairie de Paris, a pour objectif d'accompagner les propriétaires de logements privés du quartier République pour réduire leur consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre associées. Elle leur permet également d'améliorer la qualité de vie dans l'habitat (accessibilité et adaptation aux situations de handicap, organisation du stationnement des vélos notamment) et d'améliorer la qualité environnementale de leurs immeubles (végétalisation, tri sélectif des déchets, récupération des eaux de pluie, etc.). Elle est lancée pour une durée limitée (novembre 2012 – août 2015). Pour en savoir plus et notamment connaître le périmètre d'intervention, consultez le site Internet de l'opération : www.paris2d2e.fr

LES CONDITIONS D'UN PROJET RÉUSSI

Le succès d'un projet de rénovation thermique et environnemental en copropriété dépend de quatre facteurs-clés :

1 ADOPTER UNE APPROCHE GLOBALE

En copropriété, les travaux sont trop souvent réalisés sur un seul élément du bâti, sans réfléchir au fonctionnement du bâtiment dans son ensemble. Cette logique segmentée n'est cependant pas efficace techniquement et économiquement et peut même s'avérer contre-productive dans certains cas. Par exemple, installer des fenêtres à double-vitrage sans envisager le système de ventilation peut entraîner une mauvaise qualité de l'air intérieur voire des moisissures dues à une mauvaise aération du bâtiment. L'approche globale est bien plus efficace : la prise en compte de l'ensemble des facteurs, ainsi que leurs interactions et interdépendances évitent les surinvestissements liés aux travaux exécutés au coup par coup. La réponse se trouve alors dans la définition d'un plan global et cohérent de travaux, étalé sur plusieurs années.



2 S'ENTOURER DES BONS PROFESSIONNELS

Il convient de faire travailler ensemble les bons spécialistes. La conduite d'un projet de rénovation thermique et environnemental ambitieux peut difficilement se faire sans les compétences d'un architecte et d'un thermicien. Le présent guide propose une définition précise de la mission à leur donner à chaque étape du projet. Selon les caractéristiques de votre immeuble et de votre projet, d'autres professionnels pourront être associés au besoin : un bureau d'études techniques (en cas de problèmes structurels suspectés ou avérés), un paysagiste (végétalisation de la cour), etc.

3 PRENDRE LE TEMPS ET BIEN RÉALISER TOUTES LES ÉTAPES

S'accorder le temps de la réflexion et ne pas sauter d'étapes peut paraître contraignant, mais cela minimise fortement les risques d'échec ou de mauvaise efficacité de l'investissement : c'est le gage d'une opération réussie.

4 ASSOCIER LA COPROPRIÉTÉ À CHAQUE ÉTAPE

Une vision participative du projet de rénovation thermique et environnementale en copropriété le plus en amont possible de la définition du projet et ensuite à toutes les étapes de son déroulement présente deux avantages majeurs. Elle favorisera l'adéquation du projet aux besoins de l'immeuble et de ses habitants et garantira l'adhésion des copropriétaires au projet (et donc le vote des travaux et leur financement).

L'association des copropriétaires au suivi du projet pourra se faire de différentes manières et en différents lieux selon les étapes. Vous trouverez, à chaque étape décrite par le présent guide, des conseils sur la façon d'associer sa copropriété.

LE RÔLE DE L'OPAH 2D2E EST D'AIDER ET D'INCITER LES COPROPRIÉTÉS À SE LANCER DANS CE TYPE DE DÉMARCHE EN LES ACCOMPAGNANT À CHACUNE DES 10 ÉTAPES.

LES ACTEURS DE LA RÉNOVATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE EN COPROPRIÉTÉ

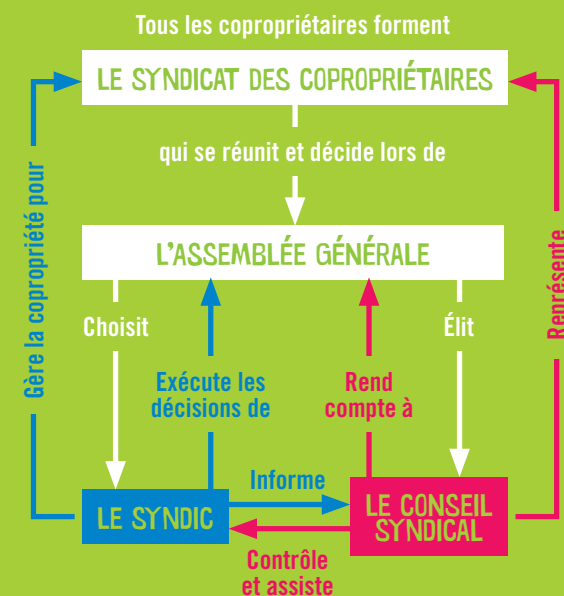
Pour conduire un projet de rénovation en copropriété, il convient de bien connaître le rôle de chacun des acteurs concernés ou investis par le projet.

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est l'entité ou la personne qui porte le besoin et finance le projet.

C'est donc la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 fixe les règles de fonctionnement des immeubles d'habitation en copropriété. Elle définit ainsi trois organes de gestion :

- **le syndicat des copropriétaires** : personne morale comprenant l'ensemble des propriétaires de l'immeuble ; le syndicat se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions d'administration de l'immeuble en assemblée générale ;
- **le syndic** : professionnel ou bénévole, il est élu par l'assemblée générale et chargé par elle d'administrer la copropriété et d'en tenir la comptabilité ; il est le représentant légal de la copropriété ;
- **le conseil syndical** : est élu par l'assemblée générale et a pour mission de contrôler et d'assister le syndic ; il rend compte de son action chaque année en assemblée générale. Tout copropriétaire peut se présenter et le nombre de conseillers syndicaux n'est pas limité.



LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre conçoit et assure la bonne mise en œuvre d'un ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage (ici, un projet de rénovation d'immeuble). Il en coordonne la bonne réalisation de la conception jusqu'à la réception. Ses missions sont définies dans un contrat passé avec le maître d'ouvrage. Classiquement, le maître d'œuvre est un architecte DPLG (diplômé par le gouvernement) inscrit à l'Ordre des architectes. Mais la fonction de maîtrise d'œuvre peut dans certains cas être remplie par un bureau d'études techniques. Elle n'est pas obligatoire dans les travaux ne nécessitant pas le dépôt de permis de construire. Cependant il est préférable de missionner un maître d'œuvre pour garantir la définition d'un projet de travaux optimal et la bonne mise en concurrence des entreprises dans le cadre d'une commande clairement définie. Par ailleurs, pour pouvoir bénéficier des aides de l'Anah et de la Ville de Paris, sa présence est requise.

LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT

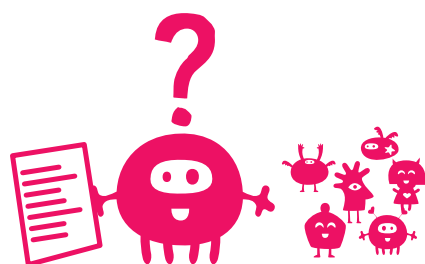
Les entreprises sont celles qui vont exécuter les travaux sous la direction du maître d'œuvre et pour le compte du maître d'ouvrage. Un grand nombre d'entreprises du bâtiment s'organisent pour se former aux nouveaux matériaux et nouvelles techniques propres à la rénovation énergétique. Depuis novembre 2009, ces entreprises sont repérables via le label « reconnu Grenelle de l'environnement ». En outre, la Ville de Paris via une convention de partenariat avec les fédérations professionnelles, a mis au point un répertoire des entreprises du bâtiment spécialisées dans les travaux d'économie d'énergie et les énergies renouvelables (consultable sur www.paris.fr, rubrique Paris Pratique > Logement > Aides aux travaux > Economies d'énergie > Dossiers - économies d'énergie).

L'ACCOMPAGNEMENT PROPOSÉ PAR L'OPAH 2D2E

La Ville de Paris a missionné le PACT Paris-Hauts de Seine, association spécialisée dans l'amélioration de l'habitat, pour animer l'OPAH 2D2E. Le PACT peut, à ce titre, vous accompagner dans la définition et la mise en œuvre de votre projet d'amélioration thermique et environnementale.

ÉTAPE 1

ÉVALUER LES BESOINS ET LA MOTIVATION DE SA COPROPRIÉTÉ



ENJEU

Cette première étape vise à sensibiliser les copropriétaires à la rénovation thermique et environnementale, à définir les besoins de l'immeuble et à préparer ainsi l'intervention des professionnels. Elle passe par la réalisation d'un « éco-bilan » qui permet à la copropriété de savoir rapidement où elle en est, mais également d'acquérir les premières connaissances et les bases qui lui permettront une prise de conscience collective et un échange fructueux avec les spécialistes.

ACTEURS CONCERNÉS

N'importe quel copropriétaire peut préparer sa copropriété à définir un projet de rénovation thermique et environnementale. Le conseil syndical doit toutefois être associé à l'éco-bilan, en particulier pour demander les documents de la copropriété au syndic. Celui-ci remet tous les documents de la copropriété nécessaires à l'éco-bilan, à savoir : le carnet d'entretien, le relevé des dépenses des trois derniers exercices, les trois derniers PV d'assemblée générale, la liste des copropriétaires, etc.

DÉROULEMENT

L'éco-bilan comporte trois parties :

- **le bilan énergétique simplifié** : Il s'agit d'un bilan des consommations énergétiques de la copropriété sur plusieurs années et d'un descriptif sommaire

des installations. Quelques questions à se poser : combien la copropriété consomme-t-elle ? Cette consommation est-elle normale compte tenu du type d'immeuble, y a-t-il des anomalies ? Cette consommation augmente-t-elle d'année en année ?

- **le bilan technique simplifié** : consiste à relever les travaux d'entretien réalisés dans les 10 dernières années et à recenser les problèmes du bâti et des équipements.
- **l'enquête d'usage** : ce travail, plus qualitatif, permet d'identifier les problèmes et besoins ressentis par les occupants de l'immeuble. C'est un moyen d'intéresser et d'impliquer les habitants et copropriétaires dans la démarche. L'enquête d'usage peut se faire par différents moyens : envoi d'un questionnaire, ateliers participatifs, mise en place d'une boîte à idées.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

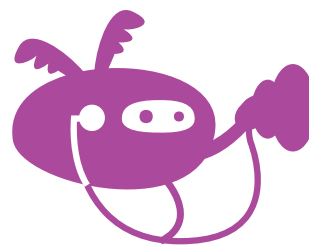
Le lancement de la démarche doit être préalablement discuté en conseil syndical, si besoin réuni en formation élargie à des copropriétaires non membres du conseil syndical. Les résultats de l'éco-bilan devront faire l'objet d'une restitution aux copropriétaires, en assemblée générale ou en réunion de copropriétaires. Cela permettra d'évaluer leur degré d'adhésion ou de réticence au projet.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...

Vous trouverez, sur le site de l'OPAH 2D2E (www.paris2d2e.fr) tous les outils vous permettant de réaliser l'éco-bilan de votre immeuble. Par ailleurs, les propriétaires du périmètre de l'OPAH peuvent bénéficier de l'accompagnement méthodologique du PACT Paris-Hauts de Seine pour le mettre en œuvre. Pour savoir si vous pouvez bénéficier de cet accompagnement et prendre contact avec le PACT, rendez-vous sur www.paris2d2e.fr. Cet accompagnement inclut l'aide au montage d'un dossier d'appel à candidature pour bénéficier de diagnostics entièrement financés par la Ville de Paris.

ÉTAPE 2

RÉALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE SON IMMEUBLE



ENJEU

Le diagnostic global doit permettre de connaître le fonctionnement du bâtiment : besoins d'entretien et éventuelles pathologies, performance énergétique, comportement hygrométrique. Il définit les besoins de travaux et les pistes d'amélioration de la performance énergétique et de la qualité environnementale. Il propose sur cette base des scénarii d'intervention et un programme de travaux hiérarchisé, avec une évaluation du coût des travaux et des gains énergétiques associés.

ACTEURS CONCERNÉS

Le diagnostic global peut être réalisé par un bureau d'études. Il est toutefois préférable de missionner un architecte associé à un bureau d'études thermiques. Ce montage garantit une prise en compte intégrée des approches architecturale et environnementale. Le syndic est chargé de rechercher ces professionnels et de suivre leur travail avec l'assistance du conseil syndical.

DÉROULEMENT

- **La définition de la mission** : un cahier des charges résumant les principaux résultats de l'éco-bilan et précisant la mission sera réalisé. Le diagnostic global peut aller jusqu'à la définition d'un avant-projet sommaire. Attention toutefois à ne pas confondre la mission de diagnostic avec la mission de maîtrise d'œuvre qu'il est préférable d'engager dans un second temps, une fois le projet défini.

- **La recherche d'un architecte** : mieux vaut consulter au moins trois architectes et les rencontrer pour leur présenter l'immeuble et le profil des copropriétaires. Il est également nécessaire de leur demander leurs références et qualifications en matière de rénovation thermique. Leurs offres devront faire apparaître leurs prestations tant dans le rendu que dans la méthode.
- **La réalisation du diagnostic** : le conseil syndical et le syndic peuvent et doivent concourir au bon déroulement du diagnostic en facilitant l'accès de l'architecte et du thermicien aux caves et aux logements.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO ?

La décision de réalisation du diagnostic global peut être prise de deux manières :

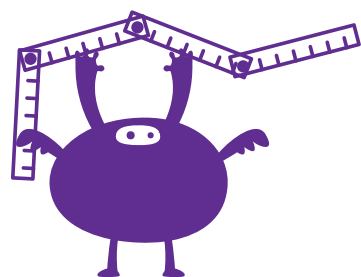
- le diagnostic peut être validé par le conseil syndical si son budget est inférieur au montant maximum des sommes pouvant être engagées par le syndic sans vote en AG.
- il doit être voté en assemblée générale à la majorité absolue de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de tous les copropriétaires) au-delà de ce budget. Les contrats d'architectes seront pour cela annexés à la convocation de l'assemblée générale. Cette deuxième option est à privilégier de manière à s'assurer de l'adhésion des copropriétaires. À l'issue du diagnostic, une synthèse de l'étude et les résultats devront être restitués par l'architecte et le thermicien à l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale ou en réunion de copropriétaires.

L'OPAH 2D2E offre aux propriétaires du périmètre la possibilité de disposer d'un diagnostic entièrement financé par la Ville de Paris. Les immeubles bénéficiant de ce diagnostic seront sélectionnés par l'intermédiaire d'appels à candidature. Trois types de diagnostics pourront être accordés, selon le profil et les potentialités de l'immeuble : un diagnostic opérationnel approfondi à trois volets (architectural, thermique, socio-économique) ; un diagnostic environnemental simplifié ; une étude de faisabilité d'extension de bâtiment.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...

ÉTAPE 3

DÉFINIR SON PROGRAMME DE TRAVAUX



ENJEU

Cette étape consiste à tirer parti des résultats du diagnostic global pour définir un programme de travaux adapté à l'immeuble et pouvant être phasé au besoin sur plusieurs années. Elle nécessite la participation active des différentes instances de gestion de la copropriété afin de garantir l'adaptation du projet aux besoins et à la capacité financière des copropriétaires.

ACTEURS CONCERNÉS

Le syndic et le conseil syndical doivent travailler ensemble pour valider ou invalider les scénarios proposés par l'architecte et le thermicien en fonction de la situation de la copropriété et du profil des copropriétaires.

DÉROULEMENT

- **Le choix du scénario de rénovation** : celui-ci devra prendre en compte les réactions des copropriétaires devant la présentation des conclusions du diagnostic global ;
- **Le phasage** : les travaux pourront être phasés selon un programme d'investissement pluri-annuel pour étaler la dépense dans le temps ; ce phasage devra être défini conjointement par l'architecte, le conseil syndical et le syndic pour intégrer contraintes techniques et financières et garantir un ordre cohérent d'interventions.

- **La prise en compte des aides financières mobilisables** : différentes aides financières peuvent être mobilisées pour aider à la réalisation des travaux (détaillées dans l'étape 7 du présent guide) ; faites-vous accompagner pour évaluer le plus en amont possible les aides financières mobilisables et adapter le projet en fonction.
- **La rédaction de l'Avant-Projet Sommaire** : une fois le programme de travaux retenu, l'architecte, aidé ou non du thermicien, rédige une présentation détaillée du projet avec des premières indications de matériaux (ex : caractéristiques thermiques et épaisseur souhaitées de l'isolant) et une nouvelle estimation financière : l'avant-projet sommaire. Cet avant-projet pourra intégrer une nouvelle estimation du gain énergétique associé.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO

Le conseil syndical doit solliciter l'avis des copropriétaires : directement lors de la réunion de restitution du diagnostic global ou sous la forme d'une réunion entre copropriétaires.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...

Vous pouvez solliciter le PACT Paris-Hauts de Seine pour évaluer le plus en amont possible les aides financières mobilisables et les intégrer à la programmation de travaux.

Notez également que le diagnostic opérationnel approfondi proposé dans le cadre de l'OPAH 2D2E intègre cette phase de définition du scénario de rénovation et de l'avant-projet sommaire, en fonction des données techniques, socio-économiques et financières.

À SAVOIR...

CONCEVOIR UN PROJET DE REHABILITATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- **Pour définir un projet de réhabilitation thermique performant**, il est nécessaire de combiner trois axes de réflexion : sobriété énergétique (quels sont nos usages en matière de consommation d'énergie et comment restreindre nos consommations à nos besoins utiles ?), efficacité thermique (comment améliorer les performances énergétiques du bâtiment ?) et utilisation des énergies renouvelables. À cet axe énergétique, s'ajoutent les questions de qualité environnementale et de qualité de vie.
- **Il faut prendre en compte de multiples facteurs pour définir son projet global** : typologie du bâti, exposition, matériaux de construction, hygrométrie, intérêt architectural, fonctionnement de la copropriété, travaux réalisés dans le passé, travaux qui étaient envisagés, etc.
- **Il est possible d'agir sur de nombreux postes** :
 - Isolation : toitures, murs, plancher ;
 - Ventilation : naturelle ou VMC ;
 - Chauffage et répartition des frais de chauffage ;
 - Systèmes de production d'énergies renouvelables : panneaux solaires, chauffe-eau solaire, ...
 - Usage et accessibilité : accessibilité au handicap, stationnement des vélos, des poussettes ;
 - Qualité environnementale : végétalisation (des murs, toits, cours), agriculture urbaine ;
 - Gestion des déchets et récupération des eaux de pluie, perméabilité des sols ;
 - Mesure des consommations énergétiques et d'eau
 - Partage de service.

LES MISSIONS CONSTITUTIVES DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE D'UN PROJET DE TRAVAUX



ÉTAPE 4 CONSULTER DES ENTREPRISES SUR LA BASE D'UN PROJET DÉFINITIF



ENJEU

La préparation de la phase travaux nécessite avant tout la mobilisation d'entreprises expérimentées, maîtrisant les procédés de mise en œuvre des matériaux et les techniques prescrites par l'architecte. Rappels notamment qu'en matière d'isolation la qualité de la pose compte pour une bonne part dans les résultats effectifs de performance des matériaux isolants. La consultation des entreprises doit se donner pour objectif de réunir, pour chaque poste de travaux, trois devis d'entreprises et de les comparer.

ACTEURS CONCERNÉS

Si la consultation des entreprises est généralement lancée par le syndic, il est préférable de la confier à un architecte, si possible à l'architecte ayant réalisé le diagnostic global et défini l'avant-projet sommaire. En effet, ses compétences techniques et sa vision d'ensemble sont des atouts précieux pour bien définir la commande et comparer les offres entre elles. Sa mission consiste à : définir l'avant-projet définitif (APD) et le cahier des charges de la consultation des entreprises à laquelle un thermicien doit être associé en cas de rénovation thermique ; lancer l'appel d'offres aux entreprises et faire une analyse comparative des offres.

DÉROULEMENT

■ **Le cahier des charges de la consultation :** le cahier des charges ou DCE (Document de consultation des entreprises) liste les travaux à réaliser et indique précisément les matériaux à utiliser et les techniques à employer. Dans les projets globaux il est soit découpé en lots afin de contracter avec une entreprise spécialisée sur chaque poste, soit confié à une entreprise générale qui se charge du choix des sous-traitants. L'architecte soumet le cahier des charges au conseil syndical avant le lancement de l'appel d'offres aux entreprises. A ce stade, s'il est prévu de mobiliser des aides financières, il convient de vérifier la conformité des prescriptions

faites aux entreprises avec la réglementation des organismes financeurs (résistance thermique des matériaux isolants, caractéristiques des équipements, etc.).

- **l'appel d'offres aux entreprises :** l'architecte publie l'appel d'offres et fixe un délai pour la remise des offres. L'objectif est de recueillir au moins trois offres. Il sollicite parallèlement les entreprises qualifiées de sa connaissance pour leur indiquer l'existence de l'appel d'offres. Il est recommandé de ne pas interférer avec le travail de l'architecte et de ne pas solliciter d'entreprises en direct.
- **l'analyse des offres :** l'architecte propose une analyse comparée des offres.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO

La décision de réalisation de la consultation d'entreprises pourra aisément être prise par le conseil syndical dans la mesure où le budget risque peu de dépasser le montant maximum des dépenses pouvant être validées par le conseil syndical hors AG. Toutefois, si le calendrier de la copropriété le permet, la mission peut être votée en AG ordinaire. Cela présentera l'avantage de valider officiellement, dans l'esprit de tous les copropriétaires, le lancement de cette étape.

Si l'AG ordinaire se déroule avant que l'avant-projet sommaire soit tout à fait défini (étape 3), il est souhaitable qu'une résolution soit adoptée de manière à anticiper cette mission. L'AG fait donc voter le budget nécessaire à la réalisation de l'avant-projet définitif et de la consultation des entreprises, et confie la responsabilité du lancement et du calibrage ultérieur de cette mission au conseil syndical.

Les résultats de l'appel d'offres devront être présentés et discutés au cours d'une réunion de restitution-échange associant le conseil syndical et les copropriétaires intéressés, ainsi que l'architecte et les entreprises pressenties.

À l'issue des diagnostics offerts par l'OPAH, une seconde phase de l'appel à projet sera lancée pour sélectionner les copropriétés désirant réaliser le projet de travaux défini. Celles-ci pourront ensuite bénéficier d'un accompagnement renforcé du PACT (le « suivi-animation ») pour mettre en œuvre leur projet. Cet accompagnement d'un an renouvelable prévoit : l'aide à la recherche d'un maître d'œuvre, l'aide à la mise en œuvre du projet conjointement avec les instances de gestion, une assistance technique à chaque étape, et la constitution et le suivi des dossiers de demande d'aides financières pour le compte des copropriétaires.

L'OPAH
2D2E À
CHAQUE
ÉTAPE...



ÉTAPE 5 VOTER LES TRAVAUX

ENJEU

Il s'agit de l'étape la plus importante, celle qui valide le choix du projet de rénovation et engage financièrement la copropriété. La définition d'un projet partagé garantit l'adhésion du syndicat de copropriété à la proposition finale, dans la mesure où il aura été associé aux étapes précédentes. L'établissement d'un plan de financement, intégrant la mobilisation éventuelle d'aides financières, et en adéquation avec les ressources des copropriétaires est un préalable nécessaire au vote des travaux.

ACTEURS CONCERNÉS

En amont de l'assemblée générale, les acteurs suivants réalisent un travail de préparation :

- l'architecte présente le projet final, les devis et l'analyse des offres ;
- le syndic et le conseil syndical élaborent conjointement l'ordre du jour de l'assemblée ;
- le syndic rédige et envoie la convocation à l'assemblée générale ;
- le conseil syndical mobilise les copropriétaires pour les inciter à venir à l'assemblée générale.

DÉROULEMENT

À quel moment mettre les travaux au vote ? Deux possibilités existent en fonction de la date de l'AG :

- la première consiste à faire voter les travaux une fois la consultation des entreprises finalisée. Les résultats de l'appel d'offres sont présentés en AG et les devis mis au vote. La consultation des entreprises doit être bouclée assez tôt pour permettre la restitution au conseil syndical avant l'AG et l'envoi de la convocation avec les devis et l'analyse des offres annexés au plus tard 21 jours avant la date de l'AG.

Dans le cadre de sa mission de suivi-animation, le PACT Paris-Hauts de Seine vous aide pour la mise au vote des travaux. Il vous accompagne dans la définition du calendrier de décision et vérifie que tous les devis sont conformes aux exigences des organismes financeurs. Il analyse avant l'AG l'éligibilité de chaque copropriétaire aux aides financières. Il vous aide à communiquer sur le projet auprès des copropriétaires et peut participer à l'assemblée générale pour appuyer le projet et présenter les aides financières.

L'OPAH
2D2E À
CHAQUE
ÉTAPE...

- la deuxième consiste à faire voter un budget de travaux sur la base de l'avant projet sommaire avant même que la consultation d'entreprises soit achevée. Une mission est donnée au conseil syndical pour choisir les devis définitifs dans la limite du budget voté. Cette option peut être mise en œuvre pour ne pas avoir à convoquer d'AG exceptionnelle après l'appel d'offres aux entreprises. Elle présente également l'avantage de commencer à lever des fonds et à provisionner en attendant que le budget se précise. L'inconvénient est que le budget peut être remis en cause par la consultation des entreprises et que les copropriétaires ne sont pas associés au choix final des matériaux.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO

La décision de travaux d'amélioration thermique relève d'un vote en assemblée générale à la majorité absolue, selon l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents). Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un 2e vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés (article 25 b).

Le vote doit être préparé soigneusement en amont de l'AG. Le conseil syndical pourra diffuser sa note d'explication du projet, clarifier le plan de financement du projet et prévoir le calendrier d'appel de fonds qui sera soumis au vote en fonction du phasage des travaux envisagés.

ÉTAPE 6

OBTEINIR LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

ENJEU

Certains travaux de rénovation thermique et environnementale nécessitent l'obtention d'autorisations administratives. Les travaux doivent être en accord avec le plan local d'urbanisme (PLU) ou le cas échéant au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (en secteur sauvegardé). Les modifications de l'aspect extérieur d'un bâtiment situé en zone de visibilité d'un monument historique doivent faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France.

ACTEURS CONCERNÉS

C'est au maître d'œuvre de demander les autorisations administratives (établissement du dossier). Il est recommandé au maître d'œuvre de prendre contact en amont du dépôt du dossier de déclaration préalable ou de permis de construire avec les services instructeurs. Le conseil syndical et le syndic doivent quant à eux anticiper le plus en amont possible un empiètement sur une parcelle voisine en prenant contact avec le propriétaire de cette dernière pour négocier l'empiètement.

DÉROULEMENT

Plusieurs demandes d'autorisations administratives sont à prévoir selon les cas :

- La déclaration préalable : les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, à déposer à la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris.

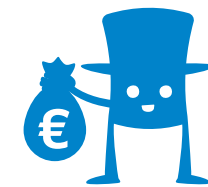
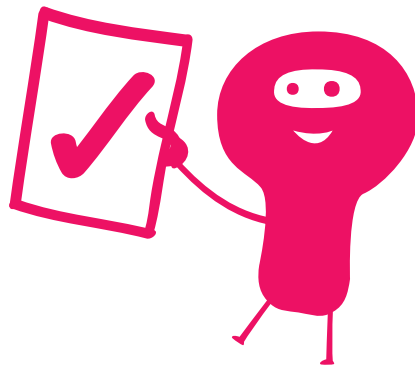
- Le permis de construire : doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire auprès de la Direction de l'urbanisme les travaux ayant pour effet d'augmenter de plus de 40 m² la surface de plancher ou l'emprise au sol, ou encore tous les travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou situé dans un secteur sauvegardé.
- L'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) : l'ABF est rattaché au Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) et veille à l'application des lois sur les espaces protégés au titre du patrimoine historique (abords des monuments historiques, espaces inscrits ou classés, secteurs sauvegardés...) L'ABF émet ainsi un avis sur toute demande d'autorisation de travaux.
- L'autorisation de pose d'échafaudage : l'installation d'un échafaudage côté rue doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'occupation du domaine public qui peut se faire en même temps que la déclaration préalable ou le dépôt de permis de construire auprès de la direction de l'urbanisme.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO

La constitution des demandes d'autorisations administratives ne fait pas l'objet d'une décision spécifique de la copropriété, en effet, elle doit être intégrée à la mission de maîtrise d'œuvre. Les copropriétaires n'ont pas besoin d'être consultés sur ces actes administratifs.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...

Les architectes du PACT vous accompagnent dans cette étape pour faciliter l'obtention des autorisations administratives, en particulier lorsque l'immeuble présente un caractère patrimonial.



ÉTAPE 7

MOBILISER DES AIDES FINANCIÈRES

ENJEU

Comme vu lors des étapes précédentes, le plan de financement intégrant les aides financières mobilisables doit être abordé dès l'issue du diagnostic global pour garantir la prise en compte des contraintes financières dans le projet. Il doit également être clarifié autant que de possible avant la mise au vote des travaux. Une fois les travaux votés et les devis définitifs choisis, vient le moment du montage des dossiers de demande d'aides. Les aides financières mobilisables sont de divers types et font intervenir un nombre varié d'organismes financeurs. Leur montage relève d'une ingénierie spécifique qui doit être intégrée dans le planning du projet.

TYPE D'AIDE	ORGANISMES FINANCEURS	TRAVAUX ET BÉNÉFICIAIRES CONCERNÉS	PRINCIPALES CONDITIONS	MODE DE SOLlicitATION
Les subventions collectives	Ville de Paris	immeuble inscrit dans une opération d'amélioration thermique lancée par la Ville ITE et surcoût d'isolation de la toiture répondant à un niveau de résistance thermique	aide au syndicat de 20 % du montant HT dans la limite de 2000 € par logement	A demander avant le démarrage des travaux, sur devis
	Région Ile-de-France	projet garantissant un gain énergétique de 2 classes ou de 25 %	aide au syndicat de 25 % du montant HT des travaux dans la limite de 3000 € par logement	
Les subventions individuelles	Agence nationale de l'habitat et Ville de Paris	tous travaux d'amélioration pour les propriétaires occupant leur logement	aide pouvant aller jusqu'à 65 % du montant des travaux (fonction du niveau de ressources du propriétaire)	
	Centre d'action sociale de la Ville de Paris, CNAV, CAF	tous travaux d'amélioration pour les propriétaires occupant leur logement	aide variable selon la situation et le revenu des ménages,	
Les crédits d'impôts	Etat	Fourniture des matériaux pour les travaux d'économies d'énergie (ITE, changement des menuiseries, changement de chaudière, etc...), exigences thermiques définies pour chaque équipement	conditions variables suivant les équipements posés	A inscrire sur la déclaration de revenus, sur la base des factures acquittées
L'éco-prêt à taux zéro	Banques (prêt bonifié par l'Etat)	bouquet de 2 ou 3 types de travaux d'économies d'énergie différents ou travaux permettant d'atteindre une performance globale	prêt individuel sans intérêt de 3 à 15 ans	A solliciter auprès de votre banque
Les certificats d'économies d'énergies	Fournisseurs d'énergie, organismes de collecte en structure collective	travaux d'amélioration thermique garantissant une économie minimale	financement de 1 à 10 % du montant des travaux suivant l'ampleur des travaux réalisés	A solliciter en amont du démarrage des travaux. Paiement à la fin des travaux

En date de décembre 2012. Susceptible de modifications

Le PACT Paris-Hauts de Seine apporte son assistance aux immeubles en « suivi-animation » pour mobiliser les subventions : évaluation de la recevabilité individuelle des copropriétaires aux aides financières ; analyse technique (respect de la réglementation des organismes financeurs) ; montage administratif des dossiers.

La Ville de Paris a créé une aide spécifique à l'OPAH 2D2E : aide au syndicat portant sur l'isolation thermique par l'extérieur, à hauteur de 20 % du montant des travaux dans la limite de 2000 € par logement.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...

ÉTAPE 8

METTRE EN ŒUVRE LES TRAVAUX

ENJEU

Le planning des travaux doit être défini en amont et respecté pour éviter les surcoûts. La bonne mise en œuvre des techniques et matériaux garantit la réalisation de travaux de qualité.

ACTEURS CONCERNÉS

Le maître d'œuvre organise l'intervention des entreprises, vérifie et sanctionne la qualité des prestations, vise les factures fournies par les entreprises et réceptionne les travaux. Le thermicien peut être missionné pour faire des contrôles de performance énergétique en cours de chantier. Le syndic participe aux réunions de suivi de chantier et paie les entreprises. Le conseil syndical assiste le syndic dans le suivi du chantier.

DÉROULEMENT

■ **Le planning travaux** : il décrit un ordre d'intervention des entreprises mais doit aussi intégrer les contraintes financières et être conforme au calendrier d'appels de fonds du syndic pour garantir le paiement des acomptes demandés par les entreprises ; le planning doit en ce sens être visé par le syndic et le conseil syndical. En effet, un arrêt de chantier pour cause de trésorerie manquante peut entraîner des surcoûts importants.

- **Les réunions de chantier hebdomadaires** : le maître d'œuvre doit organiser des réunions de chantier hebdomadaires avec les entreprises pour faire le point sur l'avancement du chantier. Il est souhaitable qu'un représentant du conseil syndical y participe si possible toutes les semaines et le syndic régulièrement ; ces réunions doivent faire l'objet d'un compte-rendu écrit de la part du maître d'œuvre, compte-rendu diffusé aux entreprises ainsi qu'au syndic et au conseil syndical
- **La réception de chantier** : c'est le maître d'œuvre qui valide, en fin de chantier, la réalisation complète et conforme des prestations prévues dans les marchés de travaux.

COMMENT ASSOCIER SA COPRO

Le conseil syndical doit se montrer à l'écoute des copropriétaires pendant la phase chantier pour connaître les éventuelles nuisances subies ou les difficultés de mise en œuvre des travaux. Il doit pouvoir également intervenir auprès des propriétaires concernés lorsque la réalisation des travaux nécessite l'accès à certains logements. Enfin nous recommandons au conseil syndical d'assister le syndic dans le suivi de la trésorerie du chantier et de ne pas hésiter à jouer un rôle de médiateur auprès des copropriétaires éprouvant des difficultés à honorer leurs appels de fonds travaux.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...

Dans le cadre de l'OPAH 2D2E, le PACT Paris-Hauts de Seine peut apporter son assistance dans le suivi de la trésorerie de chantier. Lorsque des subventions ont été octroyées, il peut mobiliser des acomptes sur subventions au fur et à mesure de l'avancement des travaux.



ÉTAPE 9

DEMANDER LE PAIEMENT DES AIDES FINANCIÈRES ACCORDÉES

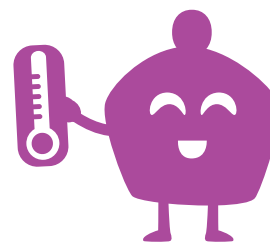
PRINCIPE ET ENJEU

Si des subventions ont été octroyées avant le démarrage des travaux, il faut, une fois tous les travaux réceptionnés, constituer les dossiers de demande de paiement des subventions. De même, les Certificats d'économie d'énergie (CEE) promis en amont de la réalisation des travaux doivent faire l'objet d'une démarche pour en demander le versement. Enfin, chaque propriétaire peut intégrer à sa déclaration d'impôts portant sur l'année de

finalisation des travaux le montant des travaux facturés si ils sont éligibles à un crédit d'impôt. Cette étape nécessite de réunir toutes les factures attestant de la réalisation des travaux. C'est le maître d'œuvre qui réunit ces factures, analyse leur conformité aux devis initiaux et les transmet au syndic, lequel devra acquitter le solde des travaux aux entreprises mobilisées et fournir aux copropriétaires et/ou à l'organisme chargé du suivi des subventions les pièces nécessaires à la constitution des dossiers.

Le montage des dossiers de demande de paiement des aides financières fait partie des prestations mises en œuvre par le PACT Paris-Hauts de Seine dans le cadre de la mission de suivi-animation de votre immeuble.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...



ÉTAPE 10

MESURER LES CONSOMMATIONS RÉELLES APRÈS TRAVAUX

PRINCIPE ET ENJEU

Après la réalisation des travaux, il est pertinent de prévoir des moments d'information à destination des propriétaires et occupants, pour évoquer les économies d'énergie et les usages adaptés aux nouveaux équipements. En effet, la sobriété énergétique est un enjeu tout aussi important que l'efficacité thermique des bâtiments ou l'utilisation d'énergies moins « polluantes ». À travers ces ateliers d'échanges

et d'information, les habitants pourront mieux comprendre l'impact de leurs habitudes quotidiennes sur le niveau de consommation énergétique. Des ateliers pourront également être mis en place pour mesurer les consommations réelles de votre immeuble après travaux. En incitant les copropriétaires et les habitants à y participer vous les incitez à agir également sur leurs consommations pour optimiser l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble.

L'OPAH 2D2E met à votre disposition des outils d'enquête sur les consommations réelles dans les logements. Le PACT Paris-Hauts de Seine organisera également des ateliers de sensibilisation aux éco-gestes ouverts aux copropriétaires du quartier.

L'OPAH 2D2E À CHAQUE ÉTAPE...

CONTACTEZ LE PACT PARIS-HAUTS DE SEINE :

opah2d2e@pact75-92.org

Permanences d'accueil du public :

- Sans rendez-vous de 9h à 12h du lundi au vendredi à la mairie du 3^e
2, rue Eugène Spuller – 75003 Paris
- Sur rendez-vous en dehors de ces horaires, mairies du 10^e et 11^e.

Tél. : 01 42 77 85 93

Site Internet : www.paris2d2e.fr

