

## Rénovation énergétique en copropriété : une démarche difficile à engager mais payante

Une copropriété entreprend des travaux d'amélioration énergétique : retour sur la démarche entreprise et la reproductibilité de l'opération.

### Les copropriétés ont du mal à s'approprier le sujet, jugé trop complexe

La démarche de rénovation énergétique en copropriété n'est pas un chemin pavé de roses... Et pour cause : de longs délais de mise en œuvre, exacerbés par le formalisme des assemblées générales, des désaccords entre les copropriétaires... Malgré un marché de la maîtrise de l'énergie en plein essor, les copropriétés restent démunies, mal informées. Difficile alors d'avoir la volonté de se lancer dans de tels travaux.

Et pourtant, ces démarches s'inscrivent pleinement dans le contexte énergétique actuel : la pression des charges ne se relâche en rien et la réglementation foisonne.

Les travaux d'amélioration énergétique présentent de nombreux avantages : réduction des factures de chauffage, amélioration du confort et valorisation du bien. Des organismes impliqués tels que l'ADEME et l'Agence Parisienne du Climat peuvent proposer des aides pour financer une partie des travaux.

Quelques copropriétés prennent d'ailleurs depuis peu le thème de la performance énergétique très au sérieux.

Zoom sur ces nouveaux protagonistes de la maîtrise de l'énergie.

### Le cas d'une copropriété éco-active

La copropriété située au 60 rue Albert, Paris XIII, a fait réaliser un audit énergétique lui permettant de définir un programme de travaux de réduction des consommations d'énergie. Aujourd'hui, elle concrétise sa démarche d'amélioration énergétique par la réalisation des travaux préconisés. Pour cela, elle a choisi PAZIAUD, maison mère du groupe Nepsen, pour assurer le rôle de Maître d'œuvre.

La copropriété prend une longueur d'avance. Elle anticipe la hausse du prix des énergies ainsi que le durcissement probable de la réglementation dans les années à venir.

### Entretien avec le président du conseil syndical, M. Burgstahler

**NEPSEN : « A quel moment avez-vous décidé de réaliser cet audit énergétique ? Quels facteurs furent les plus motivants pour les copropriétaires ? »**

**M. Burgstahler :**

« Nous avons eu l'idée de réaliser un audit énergétique lors d'une visite de la première édition des Journées Parisiennes de l'Énergie et du Climat, en octobre 2008. Nous y avons découvert qu'un tel audit pouvait bénéficier d'une subvention (Ademe + Région + Ville de Paris) et voir sa réalisation assistée par un conseiller des Espaces Info Energie (qui, aujourd'hui, sont devenus l'Agence Parisienne du Climat), qui fournissaient en particulier le cahier des charges à faire respecter par l'auditeur.

Cet accompagnement et cette subvention nous ont permis de proposer l'audit aux copropriétaires dès l'AG qui a suivi (en mars 2009), en leur expliquant qu'il nous permettrait de bénéficier d'un état des lieux de notre immeuble, et de recommandations de travaux d'améliorations qui nous guideraient dans les années à venir. L'AG a accepté à l'unanimité la réalisation de cet audit. »

**NEPSEN : « Quelles décisions ont été prises à l'issue de l'audit énergétique ? »**

**M. Burgstahler :**

« Les résultats de l'audit ont été présentés à l'AG de l'année qui a suivi (juin 2010). Celui-ci nous préconisait une première phase de travaux visant à réduire les besoins énergétiques de l'immeuble en améliorant son enveloppe – c'est-à-dire en isolant de toutes parts (murs, combles, plafonds de caves, fenêtres), tout en y créant une ventilation. Sur cette base, l'AG a mandaté le Conseil Syndical pour obtenir, d'ici à l'année suivante, des propositions de travaux. »

**NEPSEN : « Quelles démarches furent mises en œuvre ? Quelles difficultés avez-vous rencontré ? »**

**M. Burgstahler :**

« Nous avons entamé la préparation de travaux conformément au mandat de l'AG. Nous n'avions pas réalisé, à l'époque, qu'il était impensable d'envisager de tels travaux sans recourir à un maître d'œuvre, mais nous en avons pris conscience assez rapidement, en voyant la complexité de la préparation de tels travaux. Nous avons donc commencé par chercher un maître d'œuvre – et cela n'a pas été simple, car la plupart de ceux qui nous contactons n'avaient jamais réalisés de travaux d'amélioration énergétique, et s'y connaissaient visiblement moins que nous, simples copropriétaires. Finalement, au lieu de voter des travaux, l'AG de l'année suivante (mai 2011) a simplement voté un mandat de nomination d'un maître d'œuvre.

Une fois trouvé et nommé, la préparation de l'ensemble des dossiers a débuté. Le maître d'œuvre s'est occupé des aspects techniques, pendant que nous nous occupions du reste. Les difficultés ont été nombreuses, dans tous les domaines :

- techniquement, nous avons dû résoudre de nombreux problèmes : intégration d'une ventilation dans un immeuble qui en est dépourvu, prise en compte des contraintes architecturales souhaitées par la Ville, minimisation des impacts dans les appartements, dévoiements de réseaux avant isolation, etc.

- le montage des dossiers d'aides a été complexe, d'autant que les critères des aides fluctuent très souvent, et obligent à construire un financement sur des incertitudes (critères du crédit d'impôt, seuils d'éligibilité de l'Anah, taux de TVA, cours du kWh cumac pour les CEE, etc.)

- nous avons dû contacter les copropriétés mitoyennes et obtenir leur accord pour pouvoir envisager d'isoler les murs mitoyens (car l'isolant empiète sur leur copropriété)

- les banques ne nous ont pas aidés, en nous refusant tout prêt de copropriété, et en cherchant tous les prétextes imaginables pour éconduire les copropriétaires qui sollicitaient un éco-prêt à taux zéro.

Nous pourrions dresser une très longue liste des difficultés rencontrées ; heureusement, l'aide de notre maître d'œuvre et de l'Agence Parisienne de Climat, ainsi que notre ténacité, nous ont permis de les surmonter ! »

**NEPSEN : « Quels bénéfices attendez-vous de ces travaux ? »**

**M. Burgstahler :**

« L'étiquette énergétique de notre immeuble va passer de G à D, et nos consommations vont être divisées d'un facteur supérieur à 2 – d'où des économies. Nous attendons aussi un meilleur confort climatique, tant en hiver qu'en été, et une disparation des problèmes d'humidité. Enfin, d'un point de vue esthétique, notre immeuble va retrouver un très bel aspect, et nous aurons aussi la satisfaction d'avoir apporté notre pierre à la lutte contre les changements climatiques ! »

**NEPSEN : « Pourquoi recommanderiez-vous aux autres copropriétés de vous lancer dans des démarches similaires de rénovation énergétique ? »**

**M. Burgstahler :**

« Pour les mêmes raisons que celles qui ont motivé nos copropriétaires :

- les prix de l'énergie vont continuer à grimper, et une rénovation énergétique est la seule solution pour réduire nos dépenses. C'est évidemment important pour des copropriétaires occupants, mais c'est aussi intéressant pour des bailleurs, car un locataire qui dépense peu pour son chauffage a moins de risque d'impayés pour son loyer !

- en cas de ravalement simple, l'ensemble des coûts est supporté par la copropriété. Lorsqu'on couple ce ravalement à des travaux de rénovation énergétique, le différentiel de coût est actuellement compensé par les aides dont on peut bénéficier, et de plus, le reste à charge est progressivement remboursé par les économies d'énergie réalisées. Autrement dit, contrairement à un ravalement, une rénovation énergétique finit par s'autofinancer grâce au cumul des aides et des économies réalisées. »

**NEPSEN : « Enfin, pourquoi avoir sélectionné le cabinet Paziaud pour la maîtrise d'œuvre ? »**

**M. Burgstahler :**

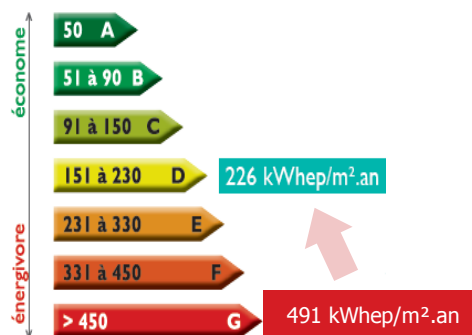
« Plusieurs raisons ont fait que le choix s'est imposé de lui-même : tout d'abord, Paziaud faisait partie des rares cabinets qui maîtrisaient vraiment le sujet de la rénovation thermique. L'écoute de notre interlocuteur lorsque nous avons présenté notre projet et nos souhaits, ses conseils et ses remarques ont également joué, car cela a montré, dès le début, son implication. Enfin, ce qui a achevé de nous convaincre a été la découverte de la longue expérience de Paziaud dans le domaine, qui a commencé bien avant que la rénovation énergétique ne soit « à la mode ». »

## Récapitulatif de la 1<sup>ère</sup> phase des travaux

	AVANT	APRES	BILAN
Consommation	491kWh Ep/m <sup>2</sup> .an	<b>226 kWh Ep/m<sup>2</sup>.an</b>	. Coût des travaux : 355 000 € HT  . Date de lancement des travaux : avril 2014 Après bouclage dossiers ANAH
Source d'énergie	Gaz/Electricité	Gaz/Electricité	
Enveloppe	U bât = 1.61W/m <sup>2</sup> .K Isolation thermique quasi inexistante	ITE des murs en laine de roche R=3.7m <sup>2</sup> .K/W . Isolation caves . Isolation combles	
Équipements	Radiateurs Électriques Chaudières gaz Individuelles Cumulus électriques	. Ventilation . Remplacement du tout-électrique de la loge gardien par une chaudière gaz à condensation	
Comportements	Sensibilisation globale des occupants	Accompagnement des occupants	



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



## Une problématique qui ne se limite pas à des cas isolés, bien au contraire

On compte aujourd'hui 650 000 copropriétés en France, soit 8 millions de logements collectifs. 36 000 sont soumises à l'obligation de réaliser un audit énergétique avant 2017.

Pourquoi ne pas profiter de cette obligation, et transformer la contrainte en opportunité, en se lançant dans des travaux visant à diminuer les charges des copropriétaires ?

Les subventions aujourd'hui encore disponibles pour les projets les plus exemplaires se font de plus en plus rares et risquent bien de progressivement disparaître...

## A propos de Nepsen :

Créé en 1978, le cabinet PAZIAUD avait déjà l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. En 2009, le groupe NEPSSEN est né, avec l'ambition de faire rayonner l'expertise PAZIAUD. Il comprend aujourd'hui 8 entités, réparties dans les principales agglomérations françaises et réunit une soixantaine d'experts éconergéticiens, ingénieurs et architectes. Il réalise un Chiffre d'Affaires de 4,8 millions d'euros (2013).

Plus qu'un simple bureau d'études thermiques et fluides, NEPSSEN est une société de conseil et d'ingénierie, spécialiste de la maîtrise de l'énergie dans le bâtiment et l'industrie. Ainsi, depuis plus de trente ans, l'objectif des éconergéticiens NEPSSEN est de produire des négawatts® aux côtés de ses clients.

NEPSSEN propose un accompagnement global, tout au long du cycle de vie des projets, de la réflexion à l'exploitation, en passant par la mise en œuvre : Audits énergétiques et schémas directeurs, Conception, Maîtrise d'œuvre, Suivi d'exploitation, Conseil et Assistance.

En savoir plus sur NEPSSEN : [www.nepsen.fr](http://www.nepsen.fr)