



RENOV' HABITAT DURABLE
service public éco énergie

VALENCE ROMANS
SUD RHÔNE-ALPES

L'Audit Global en copropriété

15 novembre 2016
Rencontres Pro VAD
Châteauneuf-sur-Isère

Objectif : Booster la rénovation énergétique des copropriétés du territoire



Qu'est-ce que l'Audit Global ?

Audit global ≠

DPE

L'incitatif



**Audit énergétique
réglementaire**

La base légale

décret n°2012-111 du 27 janvier 2012
et l'Arrêté du 28 février 2013

**Audit énergétique
de l'ADEME**

Le plus pratiqué

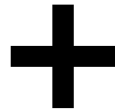
**Audit énergétique
et architectural**

L'énergie et le bâti

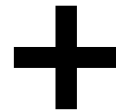
Qu'est-ce que l'Audit Global ?

Audit global =

Audit énergétique

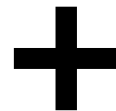


**Audit
architectural**



**Autres diagnostics répondant
aux attentes des
copropriétaires et spécificités
du bâtiment :**

- Audit technique (installations électriques...)
- Diagnostic Accessibilité
- Diagnostic acoustique
- ...



**Ingénierie financière (aide à la définition précise du plan de
financement)**

Élaborer un plan de travaux qui tient compte :

- De l'état du bâtiment
- Des attentes et contraintes des copropriétaires
- De la capacité financière des copropriétaires
- Des améliorations énergétiques
- Des obligations réglementaires (travaux embarqués, mises au normes,...)

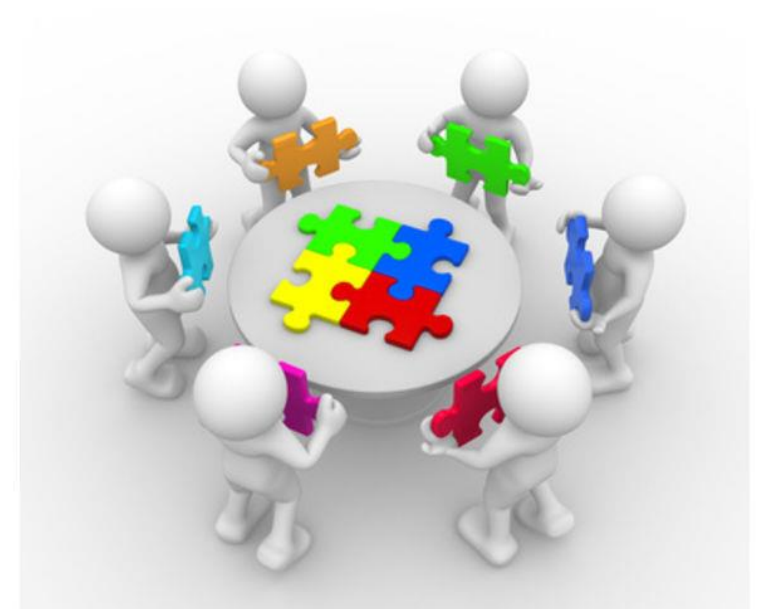


➤ Doit permettre de déboucher sur une **étude de maîtrise d'œuvre**.

6 arguments en faveur de l'audit global

1

Dresser une photographie complète de la copropriété



2

Faciliter l'adhésion d'un maximum de copropriétaires au projet de rénovation et répondre à leurs attentes

Quelle que soit la motivation / sensibilité de chacun...

**Améliorer
son confort**

**Optimiser le bilan
économique**

**Sauver la
planète !**

**Embellir son
patrimoine**

**Remettre le
bâtiment aux
normes**

...tout le monde y trouvera son compte !



3

Avoir une longueur d'avance sur les futures obligations réglementaires

L'audit global ne sera pas obsolète au 1^{er} janvier 2017, **au contraire**, il aura permis d'anticiper l'arrivée du Diagnostic Technique Global !





La présence d'un architecte au départ de la démarche de rénovation

- Le recours dès le départ à un architecte permet **un lien efficace entre la phase d'audit et la phase d'exécution des travaux** dont il sera le chef d'orchestre si les travaux sont votés.
- L'audit global replace l'architecte au cœur du projet de rénovation.



L'architecte forme avec le thermicien le noyau de l'équipe d'ingénierie



La valeur ajoutée de l'ingénieur financier

- Pour dresser un **plan de financement personnalisé pour chaque copropriétaire** intégrant la part d'aides collectives (Appels à projets locaux, Certificats d'Economies d'Energie, Eco-prêt à taux zéro collectif...) et les aides individuelles possibles **selon son statut (bailleur ou occupant), son niveau de ressources...**

6 arguments en faveur de l'audit global

6

Bénéficier de l'aide financière de l'agglo et des autres partenaires :

- Financement **jusqu'à 70 %** du coût de l'audit global

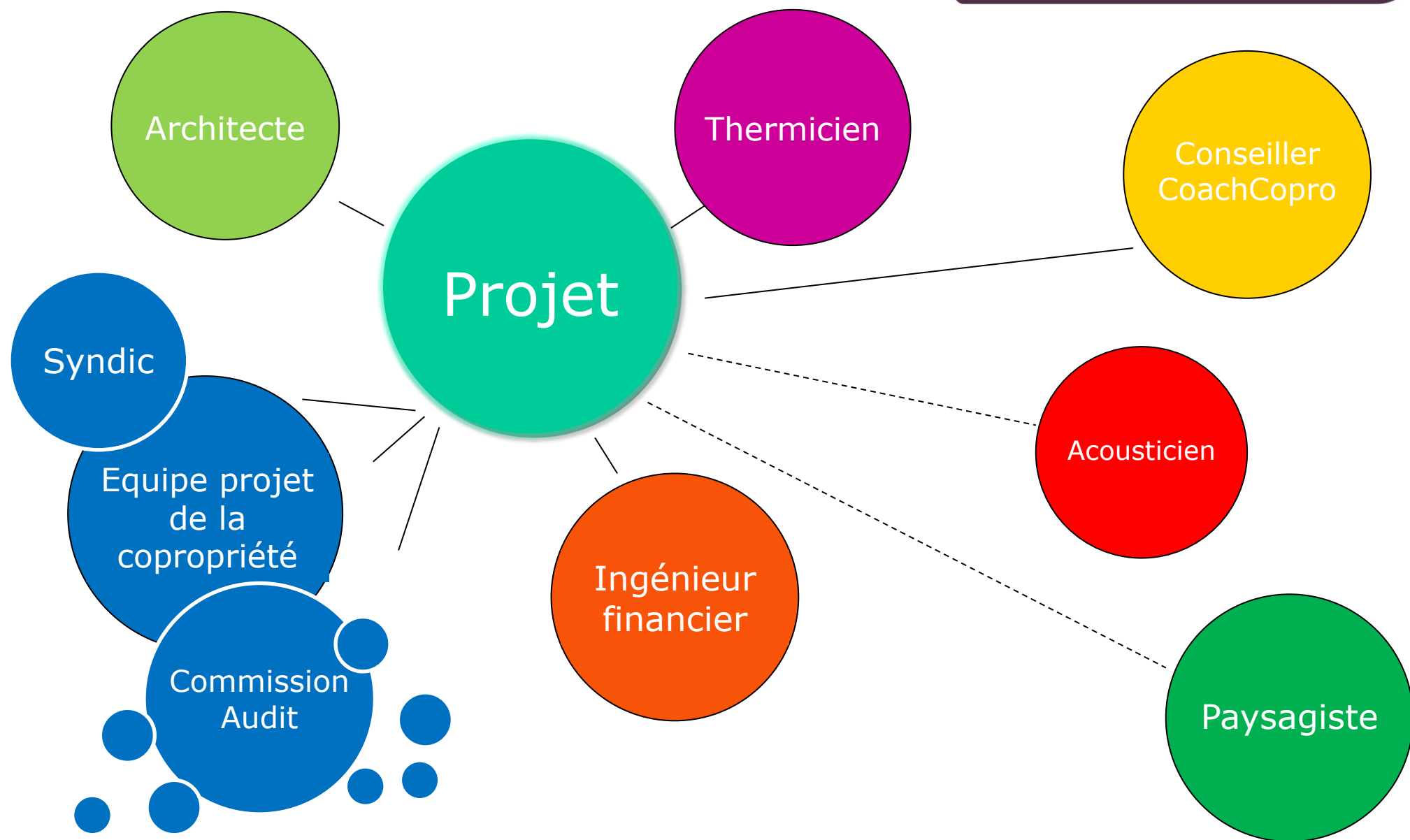


- **Coût** d'un audit global $\approx 2 \times$ plus cher qu'un audit énergétique
- **Montant et taux maximum d'aides :**



	Aide à la réalisation de l'audit global	
	Aide de l'ADEME	Aide de la Communauté d'agglomération plafonnée à 5000 € HT
Copropriétés soumises à l'obligation réglementaire de réaliser un audit énergétique*	-	35 % du coût total de l'audit global (volet énergie inclus)
Copropriétés non soumises à l'obligation réglementaire de réaliser un audit énergétique	70 % du coût du volet énergie de l'audit global	70 % du coût de l'audit global hors volet énergie

* Il s'agit des copropriétés de plus de 50 lots, en chauffage collectif et dont la date de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.



L'équipe projet de la copropriété

Composée des **principaux interlocuteurs** pour mener à bien la mission d'audit global :

- **Le syndic**

- Il a pour rôle de **faciliter** au mieux la mission des professionnels



- **La commission « audit »**

- Composée de copropriétaires **désignés par la copropriété** (membre du conseil syndical ou non)
- **Aide les ingénieurs** pour l'organisation de l'enquête, des visites, des réunions...
- **Relais de l'information** auprès des autres copropriétaires et des locataires tout au long de l'audit.

- **Un référent au sein de la copropriété** est désigné afin de faciliter la communication avec les autres acteurs.
- **Le soutien interne de la copropriété est indispensable pour garantir la réussite de l'audit**

Son rôle :

- **Diagnostiquer** l'état de vétusté de l'ensemble des éléments de la copropriété (bâti et équipement) dans le but de hiérarchiser les besoins de travaux et d'en estimer les coûts
- Valider la **faisabilité technique** des solutions de rénovation thermique et d'anticiper les travaux annexes indispensables à une estimation réaliste des travaux



*Le projet de rénovation doit prendre en compte la préservation et/ou la mise en valeur de la **qualité architecturale du bâtiment***





Quels savoir-faire ?

- Expériences en rénovation de logements collectifs
- Compétences requises en thermique du bâtiment

L'Arrêté du 12 janvier 2016 structure l'obligation déontologique de formation continue des architectes pour faire face aux nouveaux enjeux réglementaires et techniques.

« La durée de la formation continue est de trois jours ou vingt heures au moins au cours d'une année civile ou de neuf jours ou soixante heures au cours de trois années consécutives, dont 2/3 consacrés à la participation à des actions de formation professionnelle continue au sens du Code du travail. »

Son rôle :

- Réaliser un **audit énergétique** de la copropriété répondant aux obligations réglementaires (conforme au Cahier des Charges « Audit énergétique dans les bâtiments » de l'ADEME et au décret n°2012-111 du 27 janvier 2012)
- **Proposer des solutions d'amélioration thermique** du bâtiment dont les économies sont chiffrées.



Il complète le noyau architecte-thermicien pour apporter son expertise en matière de financements mobilisables

Il permet au représentants de la copropriété de juger de la faisabilité économique des projets élaborés avec les techniciens



Il doit établir un **plan de financement** qui présente :

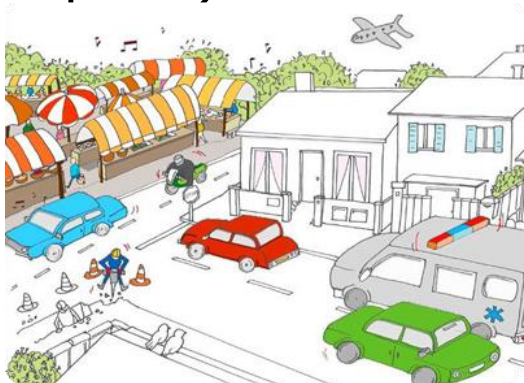
- la quote-part totale ;
- une estimation des aides susceptibles d'être mobilisées (collectives et individuelles) ;
- les besoins de prêt (détail de mensualité) ;
- **La quote-part restante pour chaque copropriétaire** selon son statut dans la copropriété (bailleur ou occupant) et ses conditions de revenus.

Le plan de financement est déterminant pour faire adopter le projet de travaux aux copropriétaires.

Les acteurs

« complémentaires »

D'autres compétences peuvent être requises au stade de l'audit en fonction des attentes exprimées par les copropriétaires (après enquête) et des évolutions réglementaires.



- Acousticien (PPBE)

- Paysagiste (traitement des espaces extérieurs, résidentialisation ...)



- Bureau d'étude en accessibilité...

Les copropriétés des années 60-70 sont très concernées par l'inconfort acoustique intérieur voire extérieur en fonction de leur environnement.

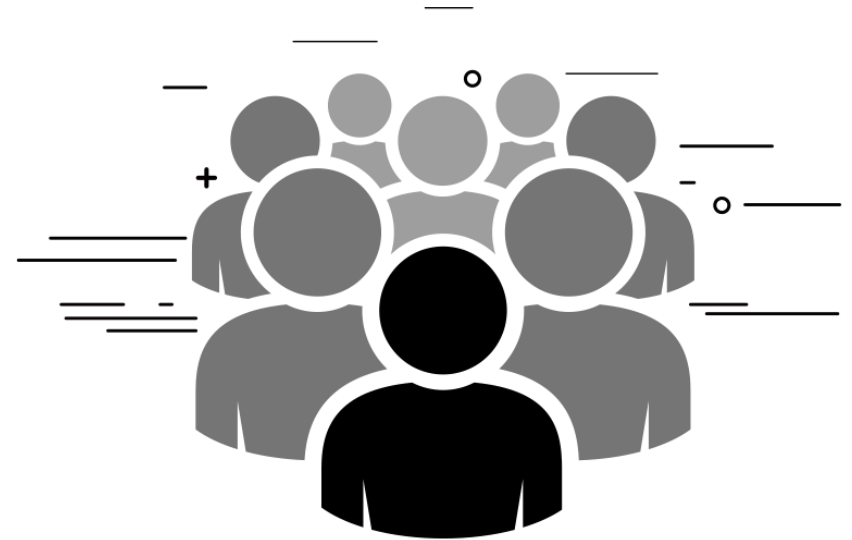
Il peut donc être intéressant de solliciter les compétences d'un acousticien au stade de l'audit global.



le décret n° 2016-798 du 14 juin 2016 impose au maître de l'ouvrage qui entame des travaux importants de rénovation de réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2017

Une équipe **organisée** !



- Elle doit désigner un mandataire de l'équipe qui assurera la cohérence de l'étude et sera garant de la bonne exécution de la mission

- Rôle de conseil externe en toute neutralité.
- Aide à l'élaboration d'un cahier des charges d'audit global.
- Accompagne l'équipe projet tout au long de l'audit.
- Intervient comme support pour aider l'équipe projet à remplir son rôle de maître d'ouvrage en lui donnant les outils et les clés de la réussite de leur projet.





Réalisé par la commission « audit » en lien avec le syndic.

Une bonne préparation sera un gage d'obtention d'un audit de qualité

Il faut :

- Vérifier que la copropriété est prête à s'engager (maîtrise des charges, bonne entente syndic/CS, confiance mutuelle copropriétaires/CS...) **sinon inutile d'aller plus loin.**
- Réaliser un Cahier des Charges précis ,
- Rechercher l'ensemble des documents nécessaires aux auditeurs,
- Réaliser le BIC, BES, ...



État des lieux de la copropriété



- Analyse des documents fournis par la copropriété
- Analyse des questionnaires d'enquête
- Visites techniques
- Visites des logement témoins

Prend en compte les **attentes exprimées** par la copropriété lors de la réunion de démarrage et les principaux sujets de préoccupation recueillis dans le questionnaire. Il tient également compte de l'**usage** qui est fait du bâtiment et du **comportement** des « utilisateurs ».

A partir de l'état des lieux de la copropriété, le thermicien et l'architecte :

- dressent un **diagnostic de l'état de vétusté** de la copropriété (qualité de l'enveloppe, renouvellement d'air, anomalies/déficiences observées, problèmes d'usages...)
- proposent, **après en avoir vérifié la faisabilité technique**, des **solutions d'amélioration** dans le but de **hiérarchiser les besoins de travaux** et d'en **estimer les coûts**. Ils intègrent dans leur solutions les **diagnostics** réalisés par les différents intervenants de l'équipe pluridisciplinaire.



L'architecte devra notamment prévoir des temps d'échanges avec les services publics concernés (urbanisme, ABF...)

>> Rédaction d'un rapport intermédiaire d'audit global

Les diagnostics optionnels

▪ L'accessibilité :

- Un état des lieux permet d'observer la **conformité** ou non de l'accès à **l'immeuble et des parties communes** (accessibilité au bâtiment et des parties communes du hall d'entrée jusqu'au logement).
- Des préconisations de travaux et propositions d'actions sont faite pour la mise en accessibilité des espaces concernés.

>> Pas d'obligation réglementaire



▪ La sécurité :

- Diagnostic de l'installation électrique des parties communes
- Sécurité incendie du bâtiment
- Mise au normes des ascenseurs,...

▪ La résidentialisation

- Étude des espaces extérieurs et des abords (création de places de parking, espaces verts, ...)
- Éliminer le sentiment d'insécurité (grille, porte d'entrée avec contrôle d'accès,...)

>> Ne pas confondre résidentialisation et carcéralisation

La restitution aux copropriétaires

Après **validation du rapport final** de l'audit global par la **commission « audit »**, une restitution à l'ensemble des copropriétaires doit être programmée

à l'occasion d'une **réunion d'information** et **non d'une AG !** : aucun vote des copropriétaires n'est exigé à l'issue de la réunion



Conseils

- Prévoir cette réunion préalable au moins **deux mois avant l'AG**
- Remettre une **synthèse du rapport d'audit** à l'ensemble des copropriétaires à l'occasion de cette réunion.

A ne pas perdre de vue...

Les destinataires de l'audit global sont :
des **copropriétaires**, pas **forcément des experts** !!!



L'objectif de l'audit global est de :
convaincre un maximum d'entre eux à **voter une mission de maîtrise d'œuvre** pour poursuivre la réflexion et le travail d'ores et déjà réalisé en vue de **concrétiser le projet de rénovation**

Quelques conseils sur les réflexes à adopter...

Rassurer et ne surtout pas effrayer



Coût des travaux = LE SUJET ANGOISSANT
pour les copropriétaires

- **Eviter** de parler de « **temps de retour sur investissement** » si cet indicateur n'est pas pertinent pour la présentation des résultats !



- Détaille de manière précise le **rôle du/des prestataire(s)**.
- Cahier des Charges type sur <http://renov-habitat-durable.fr/> ainsi que sur la plateforme CoachCopro©.
- **Aide à la personnalisation** par le conseiller CoachCopro





▪ **Conditions d'attribution** des aides

- Bureaux d'études disposant de la qualification « **Reconnu Garant de l'Environnement** » (RGE)
- Consultation de **3 prestataires ou groupements de prestataires** *a minima*
- Respect du **cahier des charges d'audit global** de la Communauté d'agglomération (téléchargement : <http://renov-habitat-durable.fr/nos-dispositifs/#1465479660555-4492be84-5777>)
et du **cahier des charges audit énergétique** de l'ADEME (téléchargement : <http://www.diagademe.fr/diagademe/vues/accueil/documentation.jsf>)
- Demande adressée avant la commande de l'étude et accompagnée d'une note d'opportunité rédigée par l'Espace Info Energie

Le référencement des professionnels

- Devenez signataires de la :

Charte d'engagement en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés

GRATUIT

- Des partenaires engagés pour soutenir et relayer les actions du Plan Renov'Copro
- Montée en compétences de tous les acteurs par la formation
- Etre pro-actif en anticipant les obligations réglementaires pour agir de façon plus efficace
- Faciliter l'accès de tous à l'information pour faire émerger les bonnes pratiques
- Suivi de la charte et des actions du Plan Renov'Copro

- Et affiliiez-vous à la plateforme Renov'Habitat Durable

renov-habitat-durable.fr/espace-pros/

GRATUIT

- Pour **gagner en visibilité** auprès des **copropriétés du territoire** :

Référencement dans l'annuaire local des pros de la copro

Mise en valeur de projets exemplaires : visites de chantier, fiches référence...

Participation aux événements Renov'Copro pour rencontrer de nouvelles copropriétés

Formations à venir pour les professionnels :

- 15 décembre 2016
- Les évolutions réglementaires

>> *Inscription obligatoire*

- *par email : mm@dromenet.org*
- *par téléphone : 04 75 79 04 47*
- *en ligne sur le site de l'ADIL*