

# La rénovation énergétique performante dans l'ancien

Défis et opportunités pour pérenniser le patrimoine des  
copropriétés

Gennevilliers, le 03/06/2023



# Agenda

1

## **Bienvenue**

**Noel Bertomeu,**  
Directeur Général des  
Services de Boucle Nord de  
Seine

2

## **Pourquoi Rénover ?**

**Quelles sont les étapes  
d'une rénovation  
réussie ?**

3

**2 Ateliers,  
Retour d'expérience  
et Echanges**

4

## **Conclusion**

**Quelles aides  
financières pour ma  
copropriété avec quels  
acteurs ?**

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PARIS • HAUTS DE SEINE • VAL D'OISE

# La rénovation énergétique des copropriétés : un défi majeur pour les années à venir

## La rénovation énergétique, une priorité nationale, une urgence sociale



En France, l'usage du bâtiment représente à lui seul **18 %** des émissions de CO<sub>2</sub> et près de **45 %** de la consommation d'énergie finale.

En 2020, **3 millions** de ménages (soit 10,5 %) souffrent de précarité énergétique.

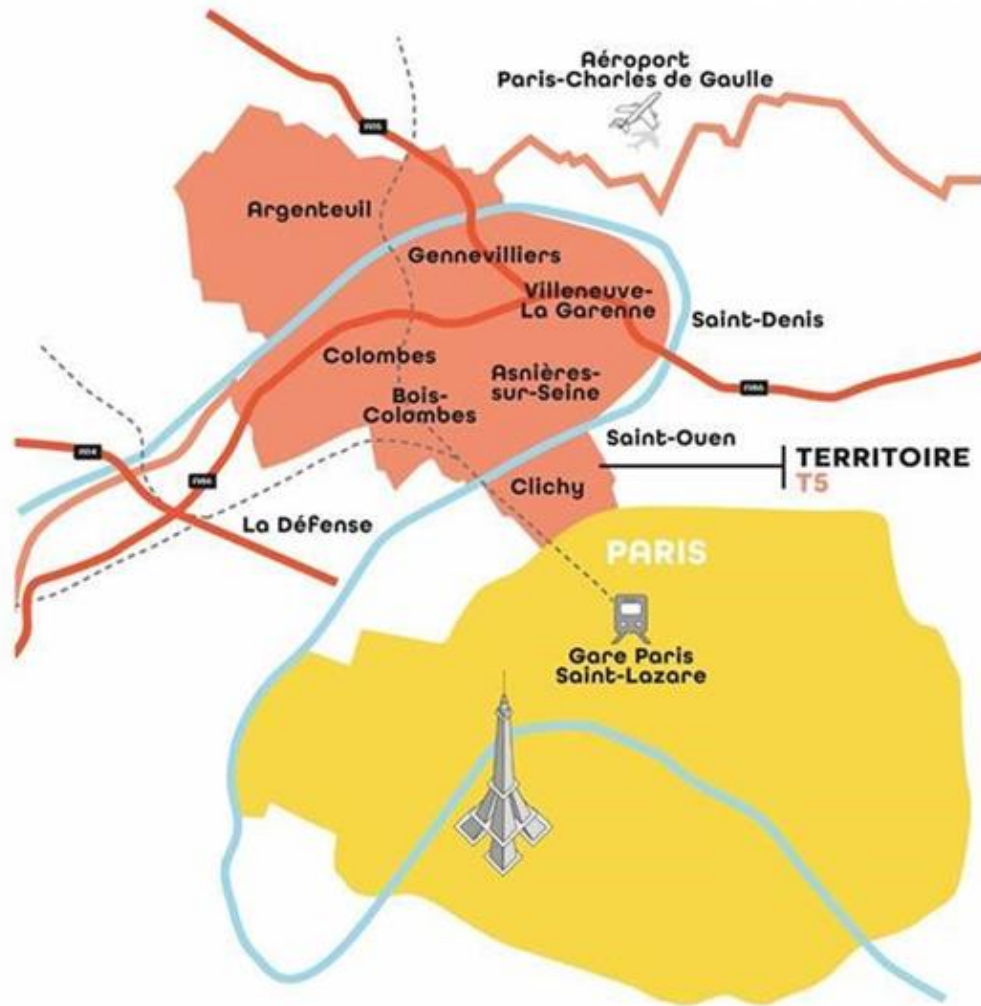
**20 % des ménages** ont souffert du froid dans leur logement, principalement du fait d'une mauvaise isolation.

La France s'est fixé l'objectif de disposer d'un parc immobilier entièrement rénové au niveau « bâtiment basse consommation » en **2050**.

Pour cela, il faudra réaliser **700 000** rénovations complètes par an.

En 2018, les logements en copropriété représentaient **9,7 millions** de logements, soit **740 000** copropriétés et **28 %** du parc total français.

Cette part est croissante, elle était de 20 % il y a trente ans.



7 Communes

444 889 habitants

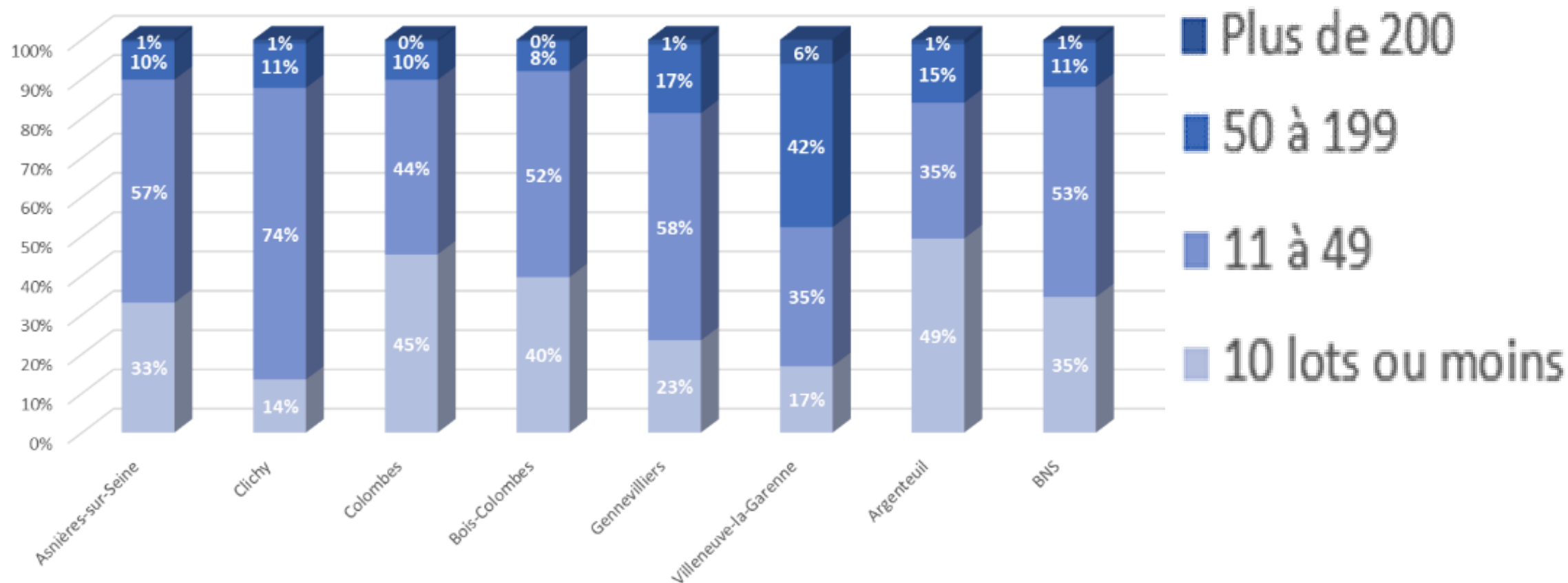
Plus de 184 000 emplois

183 803 résidences principales  
Dont 95 280 en copropriétés, soit  
un peu plus de la moitié des  
logements, c'est-à-dire un mode  
d'habiter dominant dans le  
territoire

Sources : RP 2018 – INSEE et FILOCOM 2017



Répartition des copropriétés par taille de lots d'habitation  
en nb de copropriétés



Une majorité de petites et moyennes copropriétés (53%), essentiellement construites avant 1949  
Parmi ces petites et moyennes copropriétés, plus de la moitié sont construites en structure briques

- Dans un partage avec la Métropole du Grand Paris, l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent pour exercer toutes les actions relatives à « **l'amélioration du parc immobilier, la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre** » : **opérations programmées d'amélioration de l'habitat** comme l'OPAH de Gennevilliers ou l'OPAH Val Notre Dame à Argenteuil, **dispositifs préventifs** (permis de Louer et Permis de Diviser), actions en diffus (hors opérations programmées)
  - **Les communes impulsent et conduisent les actions** avec l'appui en expertise juridique, technique et méthodologique de l'EPT, qui anime et coordonne.
  - Egalement responsable **du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)**, l'EPT a défini un programme d'actions en matière de rénovation énergétique et de réduction de la précarité énergétique pour prendre sa part dans la transition énergétique.
- **C'est dans cette double ambition d'amélioration de l'habitat et de transition énergétique que l'EPT a mis en place depuis 2011 le guichet « Rénov' Habitat Boucle Nord de Seine » animé par l'Association SOLIHA Grand-Paris en vue d'assurer dans toutes les communes de l'EPT l'accueil, l'information et l'accompagnement des propriétaires, en maisons individuelles et en logements collectifs.**





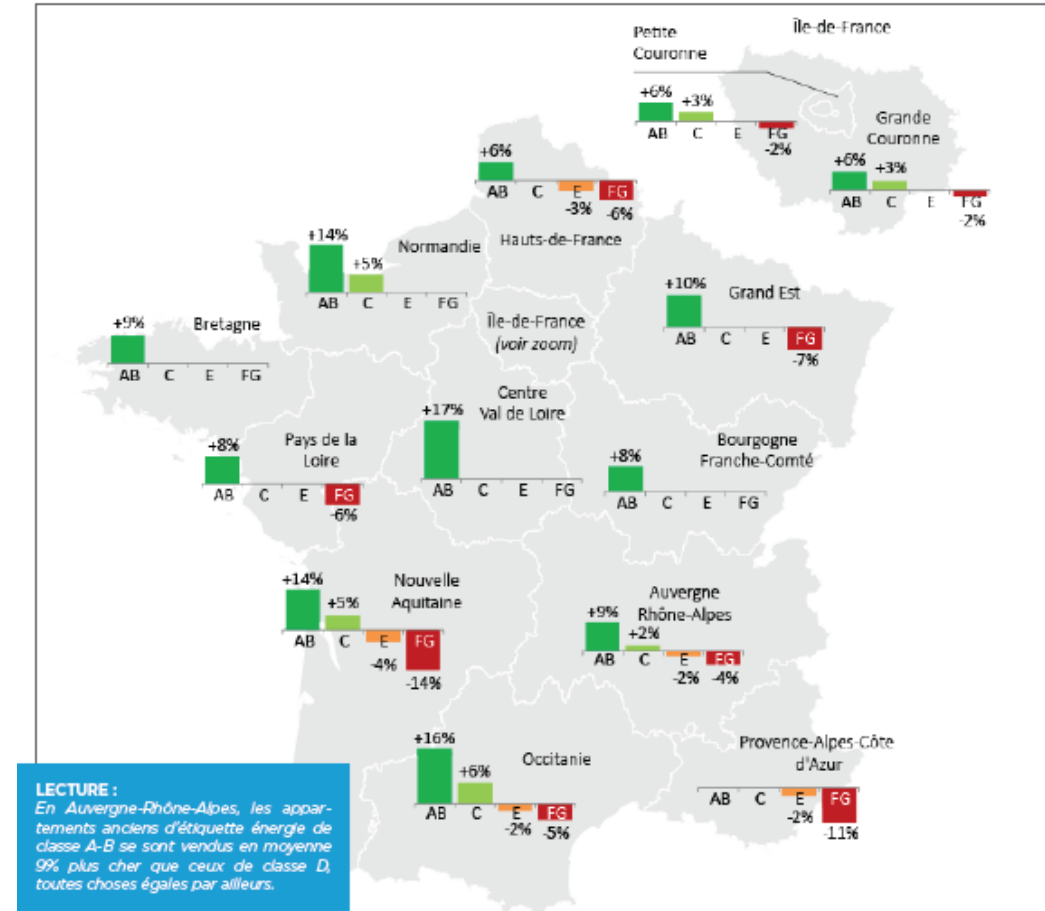
# 1.

## Pourquoi rénover? Défis et opportunités pour pérenniser le patrimoine



# Les bienfaits de la rénovation énergétique du point de vue des copropriétaires

- Amélioration du confort d'hiver et d'été
- Économies d'énergie et protection contre de futures hausses
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Amélioration de la qualité de l'air et de l'acoustique
- Entretien de la copropriété (pérénité)
- **Maintien ou valorisation du patrimoine voire Requalification architecturale de la copropriété**



Impact des étiquettes énergie sur les prix des appartements anciens par région en 2020

Source: Notaires de France « La valeur verte des logements en 2020 », 2021



# Rénover : une obligation ?

## 2015 Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV )

Obligation d'isoler en cas de travaux importants

- ravalement de façade,
- de réfection de toiture
- création de surface habitable

## 2021 Loi Climat et Résilience, l'interdiction de louer des passoires thermiques

Les logements les moins performants énergétiquement ne répondront plus aux critères de décence du logement et ne pourront donc plus être mis en location selon le calendrier suivant :

Classe DPE	Non décent	Interdiction de hausse de loyer
G	1 <sup>er</sup> janvier 2025	25 août 2022
F	1 <sup>er</sup> janvier 2028	
E	1 <sup>er</sup> janvier 2034	/

# « Quand engager une rénovation ? »

Il est par ailleurs interdit d'installer une nouvelle **chaudière fioul** à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les annonces doivent indiquer : « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G)* »

# « Par où commencer ? »

## La 1ère étape : le diagnostic

### Qui intervient ?

- + Bureau d'études et/ou architectes qualifiés et référencés

### Comment ?

- + Les prestataires :
  - fournissent un rapport d'étude à l'état initial ;
  - priorisent les travaux et les économies engendrées ;
  - orientent vers un programme de travaux cohérents, avec un pré-chiffrage des travaux.
- + L'ordre du jour en AG :
  - vote/sélection des devis reçus pour la réalisation de l'étude (3 minimum)



Études thermiques et architecturales : Faire un point zéro du bâtiment

# Le Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**État initial de la copropriété**  
(description du bâtiment + ses équipements)



Consommation d'énergie du bâtiment  
(**estimation sur 5 postes:** chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires)



**Étiquettes énergie et climat**



Recommandations et préconisation  
de travaux

Référence : Contenu (article L134-4-1 du CCH -DPE collectif)



## Obligations réglementaires

La nouvelle loi Climat promulguée en août 2021 impose aux copropriétés — dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 — de réaliser un diagnostic énergétique:

- + À partir de janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- + À partir de janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- + À partir de janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

En outre, ce DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf dans le cas où un diagnostic réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 montrant que le bâtiment est classé A, B ou C.

Référence : Article 158 – Loi Climat et résilience (2021)

# LE plan pluriannuel de travaux en copropriété



Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un **planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété**, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir :

- + la sauvegarde de l'immeuble,
- + l'entretien des parties collectives et des équipements communs,
- + et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

**Ce plan peut s'appuyer sur un éventuel DPE ou DTG (diagnostic technique global) déjà réalisés.**

**Les travaux prescrits par le PPT sont intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble et au registre d'immatriculation des copropriétés.**

Référence : Article 171 Loi Climat et résilience (2021)



## Obligations réglementaires

La réalisation d'un PPT est obligatoire :

- + À partir de **janvier 2023** pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- + À partir de **janvier 2024** pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- + À partir de **janvier 2025** pour les copropriétés de moins de 50 lots.

# Études thermiques et architecturales : les dates clés

## Dates de limite de réalisation

Nombre de lots principaux	DPE* collectif	Plan pluriannuel de travaux
> 200	1 <sup>er</sup> janvier 2024	1 <sup>er</sup> janvier 2023
Entre 50 et 200	1 <sup>er</sup> janvier 2025	1 <sup>er</sup> janvier 2024
< 50	1 <sup>er</sup> janvier 2026	1 <sup>er</sup> janvier 2025

\*DPE : Diagnostic de performance énergétique



# Le Diagnostic technique global (DTG)

Le DTG contient 5 briques :



**Analyse des performances énergétiques**



**Analyse de l'état apparent des parties communes de l'immeuble**



**Analyse du respect des obligations légales du syndicat des copropriétaires**



**Proposition d'amélioration de l'état de l'immeuble**



**Liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (sur les 10 prochaines années), ainsi qu'une brève estimation des coûts que cela représente**

**La mise au vote du DTG est obligatoire dans toutes les copropriétés.**

Ressource : Référentiel DTG [https://bit.ly/CdC\\_DTG](https://bit.ly/CdC_DTG)

À noter que cette étape peut être passée, si la copropriété veut directement passer aux études de conception (voir partie suivante).



# Quel diagnostic choisir ?

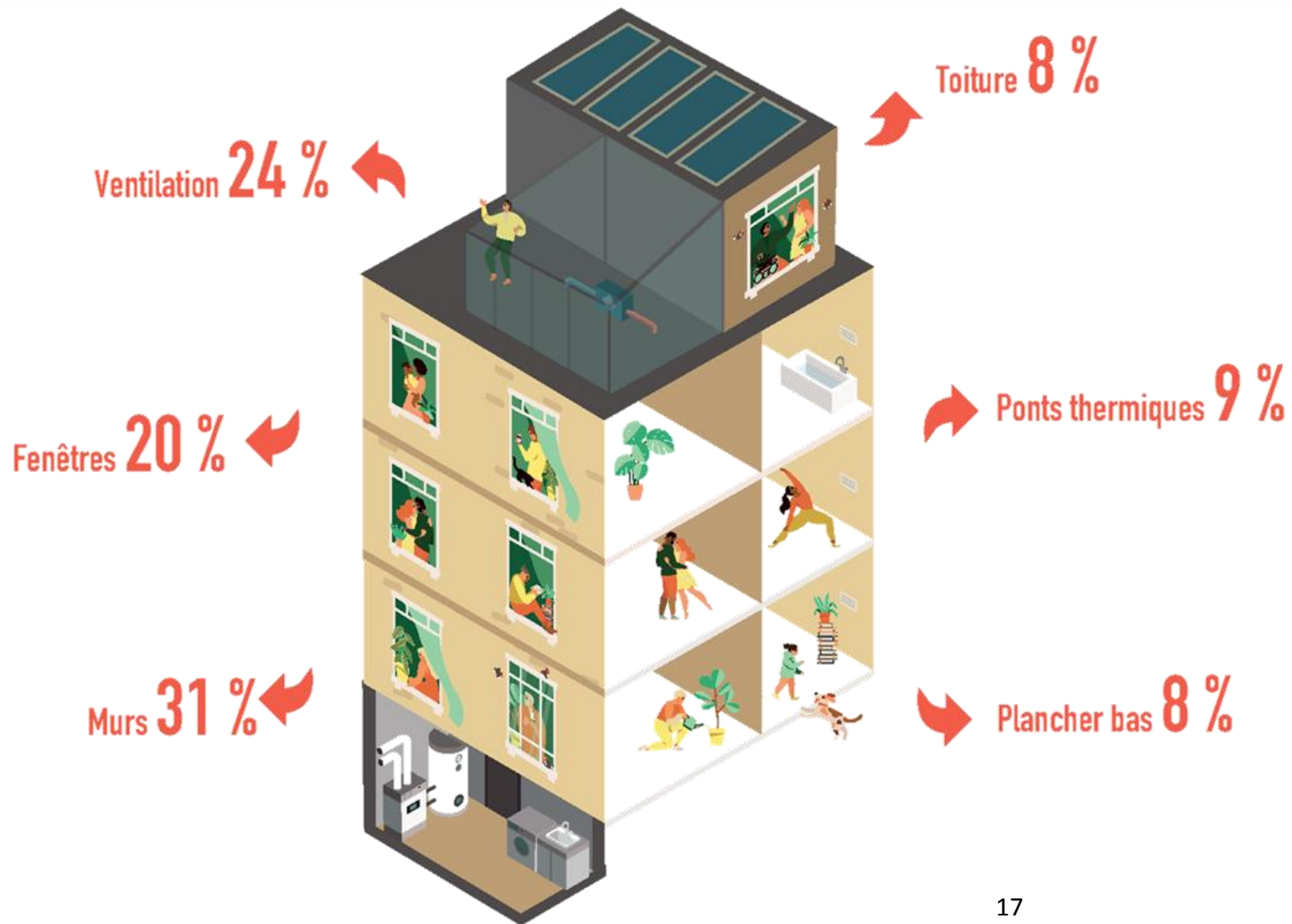
Type de diagnostic	Proposition de scénarios de travaux	Proposition technique et patrimoniale	Ingénierie financière	Prestations complémentaires	Gain énergie travaux	Obligatoires ?
<b>DPE collectif</b> diagnostic de performance énergétique	✗	✗	✗	✗	✗	✓
<b>Audit global</b>	4 scénarios (0%, 20%, 35%, BBC)	✓	Oui : projet de plan de financement du scénario	Réseau eau, cadre de vie, faisabilité, surélévation...	✓	✗
<b>DTG</b> diagnostic technique global	4 scénarios (0%, 20%, 35%, BBC)	✓	Oui : budget prévisionnel de travaux sur 10 ans	Analyse de la situation du syndicat vis-à-vis de ses obligations légales et réglementaires	✓	✗
<b>PPT</b> plan pluriannuel de travaux	Non mais liste d'améliorations par poste de travaux	✓	Oui : budget prévisionnel de travaux sur 10 ans		✓	✓

# 2.

Quelles sont les étapes d'une rénovation réussie ?



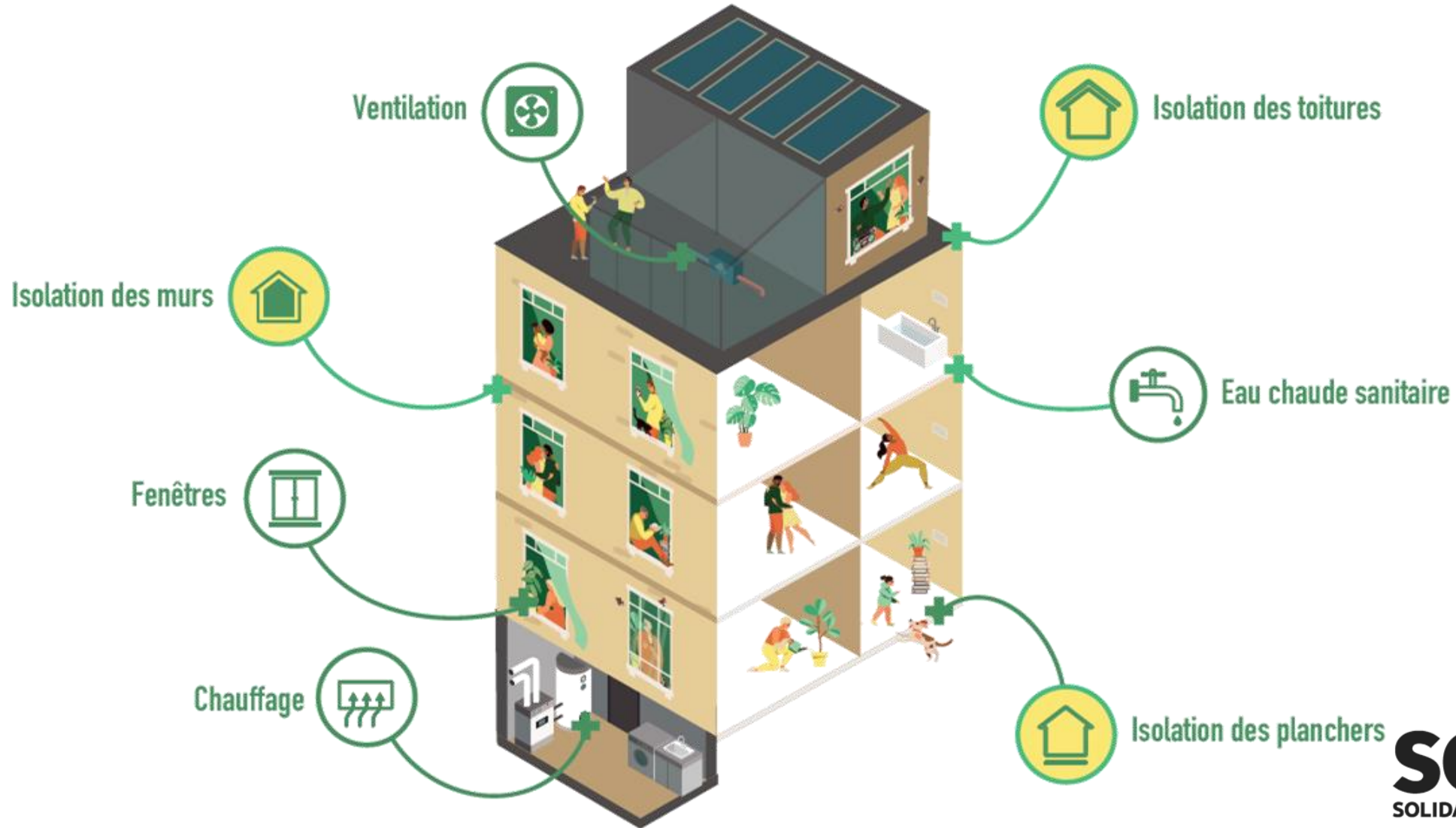
# Quelles sont les déperditions énergétiques d'un immeuble ?



« Où va le chauffage ? »

# 7 points à traiter pour une rénovation globale

« Et les panneaux solaires ? »





# Rénovation globale ou par étape ?

## Rénovation par étapes :

- Ravalement de façade sans isolation ou sans rénovation de la toiture
- Étanchéité de la toiture sans isolation
- Changement de chaudière avant d'avoir isolé
- Pas de changement de fenêtres lors d'un ravalement
- Pas de traitement de la ventilation

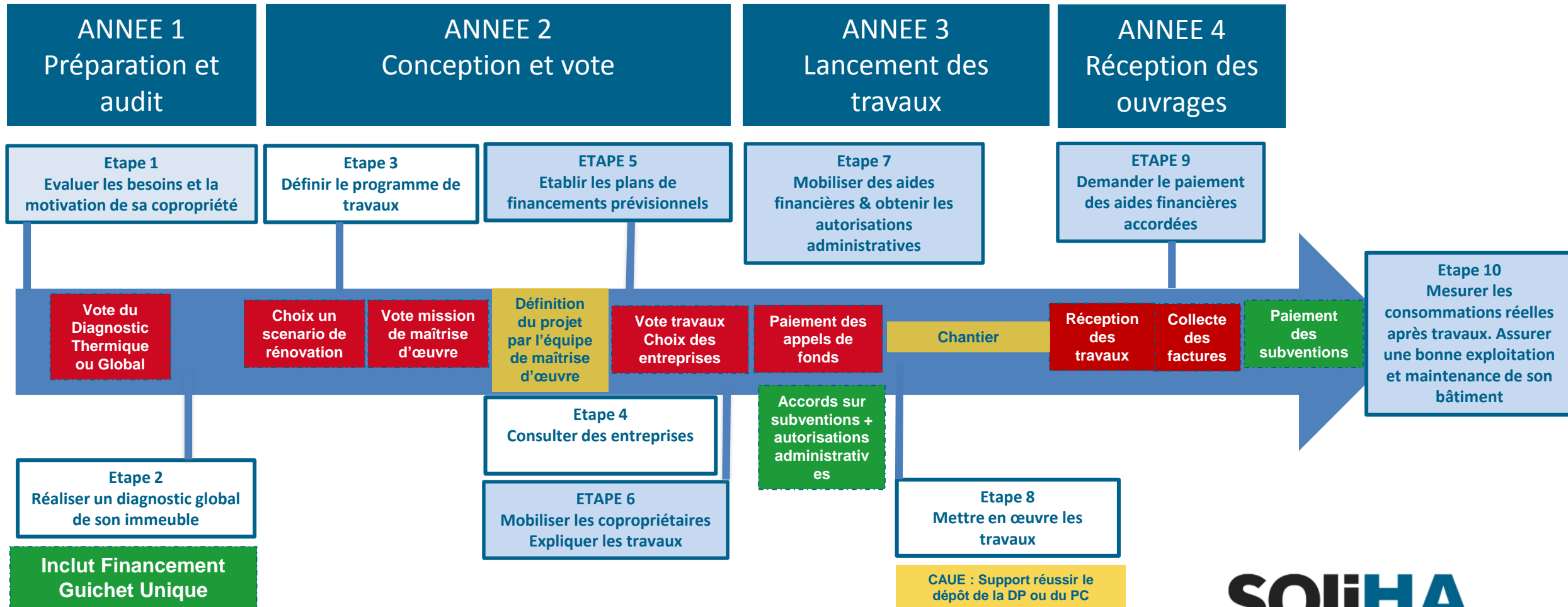
## Rénovation globale :

- Ravalement de toutes les façades avec ITE (isolation thermique par l'extérieur)
- Étanchéité et isolation de la toiture
- Isolation du plancher bas
- Changement des fenêtres anciennes
- Changement de la chaudière avec équilibrage
- Rénovation de la ventilation

# Les 10 étapes de la rénovation énergétique

COPROPRIETE  
 ORGANISMES  
 FINANCEURS  
 MAITRE  
 D'OEUVRE

Assistance à la  
 Maîtrise  
 d'Ouvrage (AMO)



## Caue 92 présentation

*« Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Hauts-de-Seine est une association à échelle départementale, née sous la loi de l'architecture de 1977. »*

Sophie Thollot, Directrice du CAUE 92



### Quelles sont ses missions premières ?

- L'accompagnement des collectivités
- Sensibiliser le grand public à la qualité architecturale et le cadre de vie
- Une aide à la formation

### Pourquoi faire appel à un CAUE ?

- Quel rôle peut jouer le CAUE dans le processus de projet de rénovation énergétique du particulier ou d'une copropriété ?
- Quels partenariats avec d'autres services pour accompagner un projet collectif ?
- Quelques ressources utiles .

# Comment réussir ?

- Ne décidez jamais seul.
- Mettez en place une commission rénovation au sein de la copropriété, en lien étroit avec le conseil syndical.
- Communiquez avec les autres copropriétaires.
- Impliquez le syndic.
- Appuyez-vous sur des professionnels compétents.

## Instaurer une dynamique collective



3.

# Ateliers





# Atelier 1 Salle 1

Solutions techniques mises en œuvre pour les immeubles avant la 1ère réglementation thermique (brique, pierre)



**Marie-Hélène Torcq,**  
Directrice Atelier Maison Verte

**Mathieu Feigelson,** Architecte conseil du  
Parc National Régional du Vexin

Modération : **Emmanuelle Monpin**



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

# Atelier 2

## Salle 2

Solutions techniques mises en œuvre  
pour les immeubles des années 60-70



**Sophie Thollot**, directrice du  
CAUE 92



**Alexandre Vitry**, président de  
la Compagnie des Architectes  
de Copropriétés



Modération : **Thérèse Pérol**

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT