

Atelier de la copropriété n°3

Réussir son AG de travaux
de rénovation énergétique

Gennevilliers,
le 27/04/2024



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

Agenda

1

Bienvenue
Emmanuelle
Monpin,
Directrice
Habitat

2

Pourquoi Rénover ?
Les aides 2024

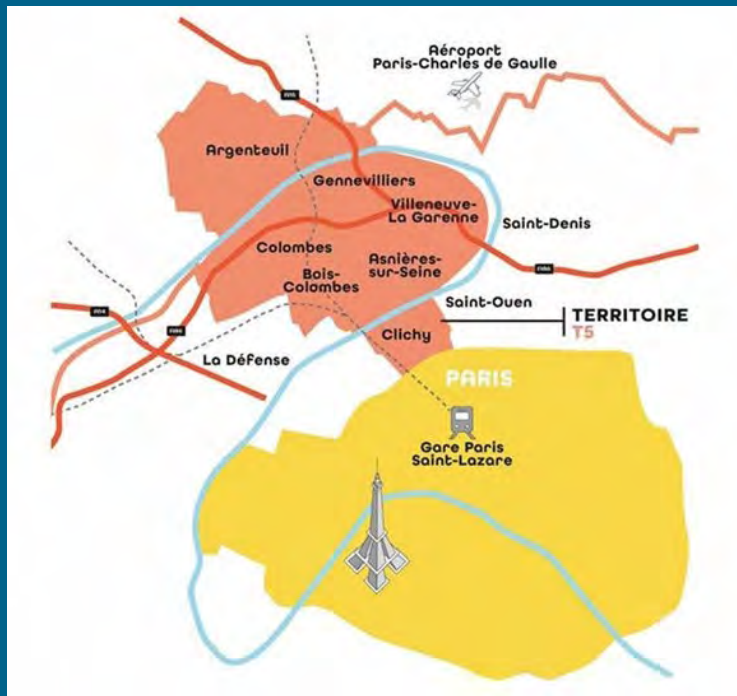
3

**Mobiliser &
Réussir son AG**
Les résolutions clés

4

**Conclusion
& Débat
& Questions**

1. Bienvenue À Boucle Nord de Seine

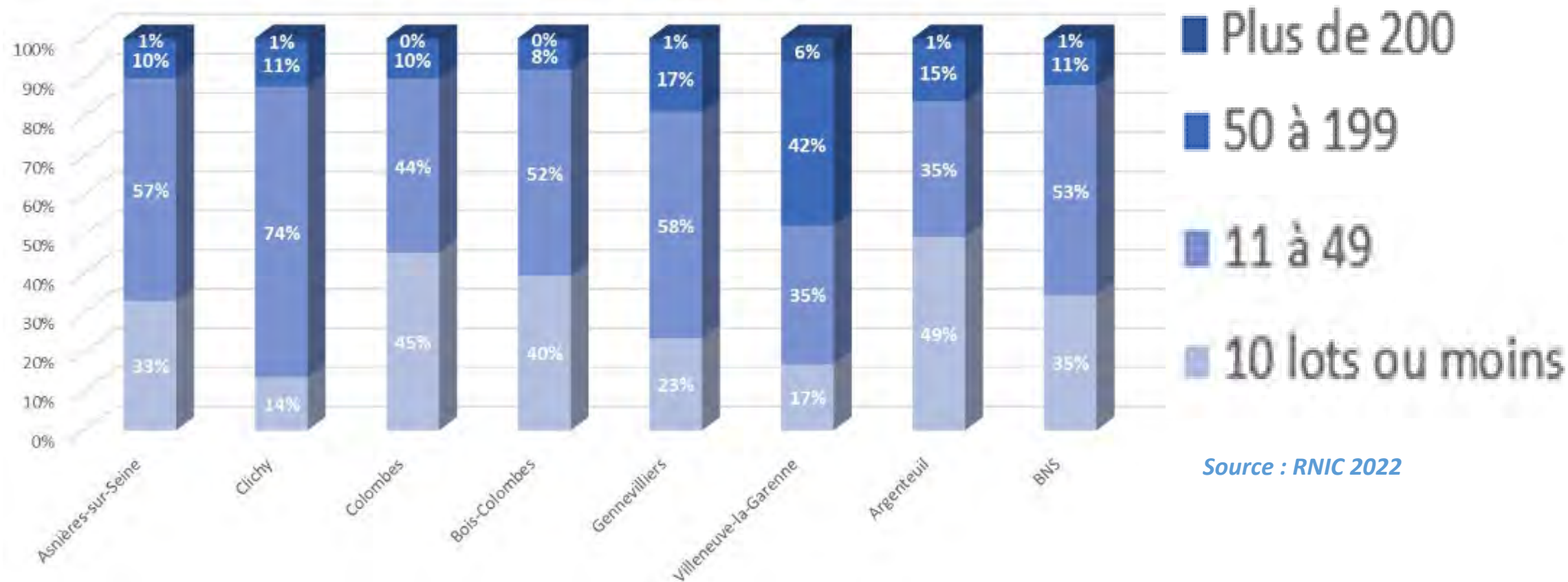




- 7 Communes
- 449 272 habitants
- Plus de 183 000 emplois
- 185 694 résidences principales
- Dont 100 067 logements en copropriétés (au sein de 5 855 copropriétés), soit un peu plus de la moitié des logements (54%), c'est-à-dire un mode d'habiter dominant dans le territoire

Sources : RP 2019 – INSEE et FILOCOM 2019

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

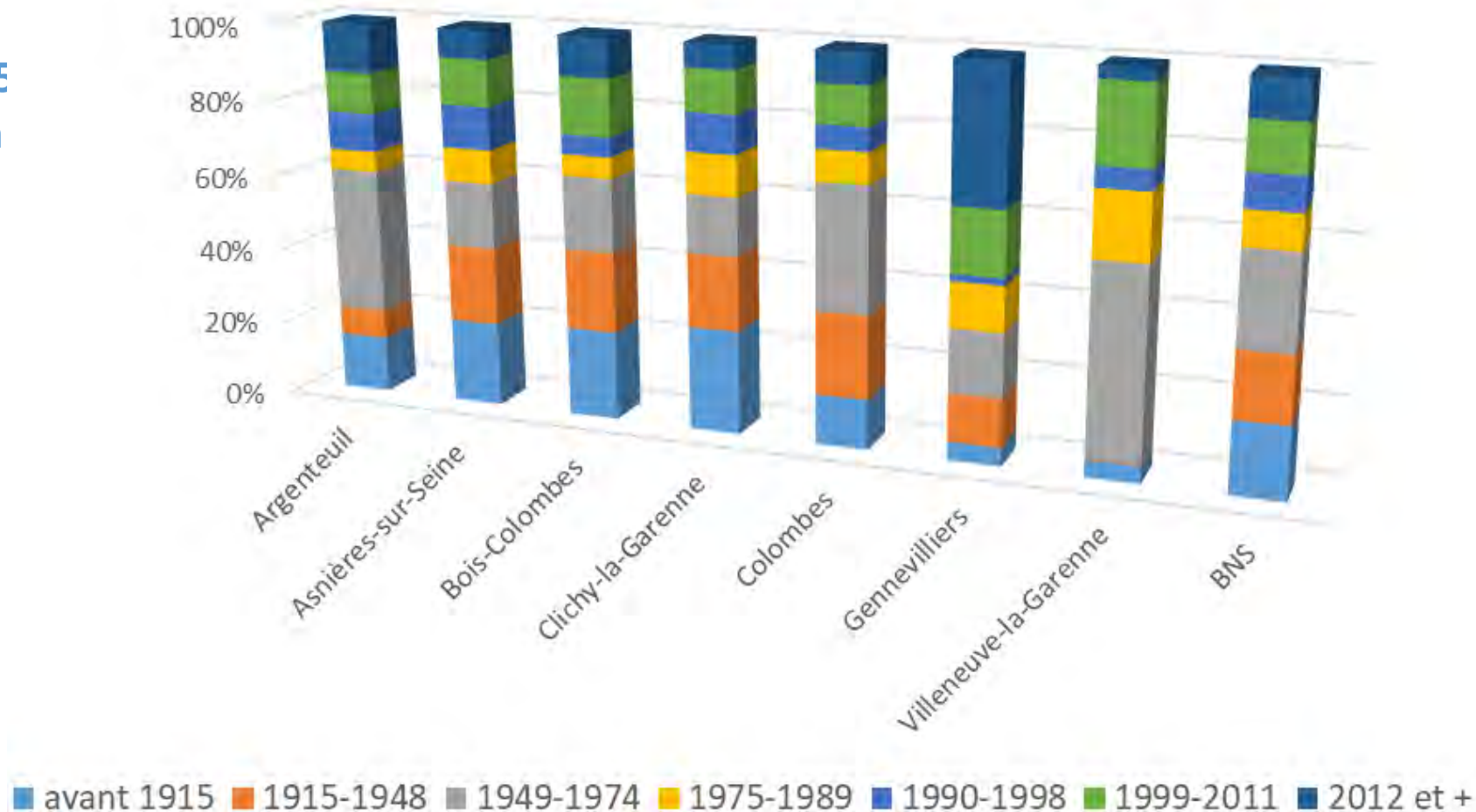


Une majorité de petites et moyennes copropriétés (87% inférieures à 50 lots), essentiellement construites avant 1949. Parmi ces petites et moyennes copropriétés, plus de la moitié sont construites en structure briques

Répartition des logements en copropriétés par époque de construction en nb de logements

60% du parc en copropriétés
construits avant 1975
(1^{ère} réglementation
thermique)

Un enjeu fort de
rénovation
énergétique



- Dans un partage avec la Métropole du Grand Paris, l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent pour « **l'amélioration du parc immobilier, la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre** » :
 - **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat** : l'OPAH de Gennevilliers, OPAH Val Notre Dame à Argenteuil
 - **Dispositifs préventifs** comme Permis de Louer et Permis de Diviser
 - **Des 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.**



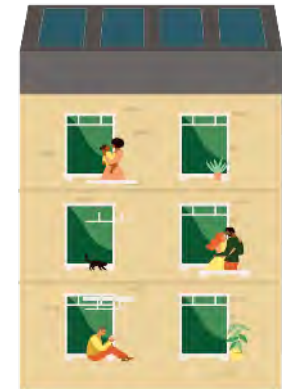
2.

Pourquoi rénover? Les aides 2024



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 CO₂ 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**.

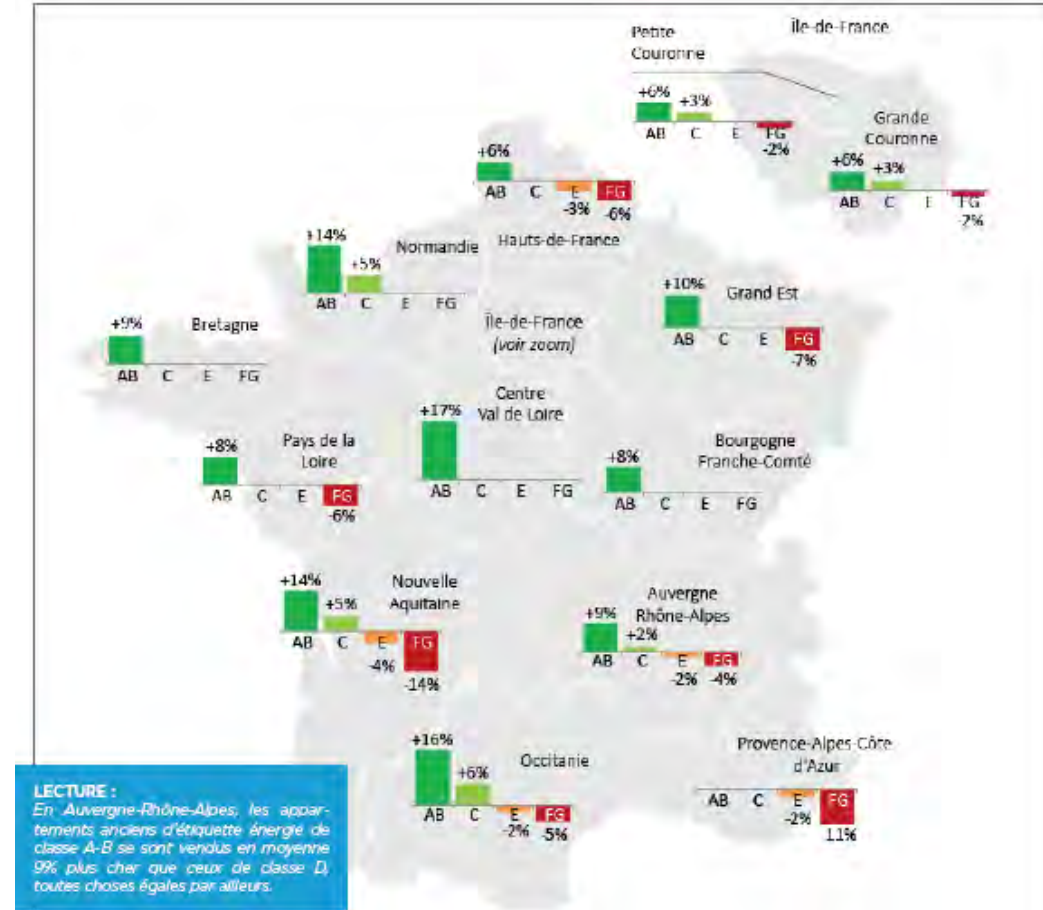
Pour cela, il faudra réaliser **700 000** rénovations complètes par an.

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.

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
- **Décarbonation** : Réduction des émissions de gaz effet de serre
- **Amélioration de la qualité de l'air** et de l'acoustique
- **Entretien** de la copropriété (pérennité)
- **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 ^{er} janvier 2025	25 août 2022
F	1 ^{er} janvier 2028	
E	1 ^{er} janvier 2034	/

« Quand engager une rénovation ? »

Il est par ailleurs interdit d'installer une nouvelle **chaudière fioul** à partir du 1^{er} juillet 2022

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les annonces doivent indiquer : « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G)* »

« Par où commencer ? »

La 1ère étape de la mobilisation : 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

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Quel diagnostic choisir ?

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

*Selon le cahier des charges de L'ARC et de l'Agence Parisienne du Climat

7 points à traiter pour une rénovation globale

« Et les panneaux solaires ? »



Les aides financières à la rénovation énergétique

Aide à l'audit et à la conception

Les critères d'éligibilité à l'aide de la Métropole pour la réalisation d'un DTG ou d'une étude de conception par un MOE :

- Inscription de la copropriété sur la plateforme Coach Copro et immatriculation de la copro au registre national des copropriétés
- Utilisation du [référentiel DTG 2023](#) - [MOE 2023](#)
- Recours à un professionnel certifié RGE issu de l'annuaire Coach Copro
- Immeuble de plus de 15 ans et localisé sur le territoire de la MGP
- Accompagnement par un ou une conseiller·ère France Rénov' pour **faire des travaux vers 35% d'économies d'énergie**

La marche à suivre pour bénéficier de l'aide de la MGP :

La première étape est l'inscription sur le Coach Copro, avant un premier rendez-vous avec nos équipes.

Copropriété



- Bénéficiaires :
Syndicat des copropriétaires (au moins 75% des lots principaux d'habitation)
- Diagnostic technique global (DTG) intégrant une étude énergétique :
Aide forfaitaire de **5 000 €** maximum*
- Maîtrise d'œuvre (MOE) « rénovation globale » :
Aide forfaitaire de **10 000 €** maximum*

Les aides financières à la rénovation énergétique

Panorama

DE MULTIPLES AIDES POUR FACILITER LE FINANCEMENT



[Le guide de l'Anah](#)

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides collectives : zoom sur la TVA à 5,5 %

- ✚ Accessible aux propriétaires occupants, bailleurs ou **syndicats de propriétaires** ainsi qu'aux locataires et occupants à titre gratuit.
- ✚ Le taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique aux travaux de rénovation énergétique , incluant la pose, la dépose et la mise en décharge des ouvrages, produits ou équipements existants.
- ✚ Le taux réduit s'applique aussi aux travaux induits indissociablement liés à la réalisation de ces travaux. Il s'agit par exemple :
 - du remplacement de certaines tuiles pour assurer l'étanchéité de la toiture suite à des travaux d'isolation ;
 - des travaux de plomberie, d'électricité, de peinture... suite à des travaux d'isolation des murs par l'intérieur.



MPR COPROPRIETE au 1er Janvier 2024

	Premier niveau de gain énergétique	Deuxième niveau de gain énergétique
Gain énergétique minimal	35%	50%
Taux de financement MPR COPRO	30%	45%
Plafond de dépense éligible autorisé	25 000 € HT par logement	
Copropriété fragile et en difficulté (dont CEE)	+20%	
Bonus sortie de passoire énergétique G ou F (atteinte de la classe D minimum)	+10%	
Prime Propriétaires Modes et très modestes	1500€ /3000€	

21/05/2024



Exemple avec travaux de 200 000 € pour 10 logements

	Premier niveau de gain énergétique	Deuxième niveau de gain énergétique
Gain énergétique minimal	35%	50%
Financement MPR COPRO	70 000€	90 000 €
Plafond de dépense éligible autorisé	250 000 € HT	
Copropriété fragile : impayés > 8% (+20%)	+ 40 000€	
Bonus sortie de passoire énergétique G ou F (+10%) (atteinte de la classe D minimum)	+ 20 000 €	
Reste à charge (moyenne – Modeste – Très modeste)	5000€ / 3500€ / 2000€	

21/05/2024

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES
1	23 541 €	28 657 €	40 018 €
2	34 551 €	42 058 €	58 827 €
3	41 493 €	50 513 €	70 382 €
4	48 447 €	58 981 €	82 839 €
5	55 427 €	67 473 €	94 844 €
par personne supplémentaire	+6 970 €	+8 486 €	+ 12 006 €

Les aides individuelles : zoom sur les aides du Conseil Départemental



Travaux

Financement complémentaire social en plus des aides de l'ANAH

- Destiné au copropriétaire occupant « résidence principale » et sous condition de ressources
- Logement de plus de 15 ans
- Obligation de rester 6 ans dans le logement
- Max 7000 €

- ✓ de rénovation énergétique;
- ✓ liés à la santé et à l'hygiène ;
- ✓ liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ;
- ✓ liés à la résorption de l'habitat indigne ;
- ✓ liés à la sécurité des biens et des personnes.

Ménage très modeste

Ménage Modeste

Ménage intermédiaire

4200 €

2100 €

1050 €

Bonus Energétique

1000€

Gains de 2 étiquettes



Bonus Famille

500 €

3 enfants



Bonus Social

max 3000 €

Grande précarité

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Financer le reste à charge : les prêts collectifs



Eco PTZ, Copro 100, Copro 1 Proposés par :

- + Caisse d'Épargne Île-de-France (sur toute la France)
- + Domofinance (sur toute la France)

Caractéristiques :

- ✓ Prêts à adhésion volontaire - aucune obligation d'y souscrire.
- ✓ Libre choix du montant à emprunter
- ✓ Désolidarisation des copropriétaires

ECO-PTZ Copropriété

- Prêt aidé et réglementé par l'Etat destiné aux travaux d'économie d'énergie en copropriété (35%)
- Prélèvement sur le compte du syndicat des copropriétaires
- 1 seule durée possible

Avance de Subventions

- Un préfinancement jusqu'à 100% des subventions collectives (et des subventions individuelles sous conditions) sur une durée max. de 36 mois
- Le prêt est remboursé au fur et à mesure du versement des subventions, sans frais

Exemple de conditions de Prêt à taux ZERO (Eco PTZ)

- ✓ 35% d'économies d'énergie
- ✓ Adhésion simplifiée selon un plafond (20 000 à 50 000 € selon les aides) ; pas de critères d'âge, ni de santé
- ✓ Être à jour de ses charges sur les 12 derniers mois et ne pas être en situation d'interdit bancaire
- ✓ La copropriété doit avoir moins de 15 % d'impayés

Durée = 15 ou 20 ans

3.

Mobiliser

Clarté, transparence, cohérence : le secret de l'adhésion des copropriétaires pour un projet de rénovation énergétique en assemblée générale de copropriétaires.



Réussir son AG de travaux règle N°1

“

*Faire valider chaque étape
du projet*

Les 10 étapes de la rénovation énergétique (SARE) : les acteurs et partenaires à vos côtés

COPROPRIETE

MAITRE d'OUVRAGE

Syndicat des copropriétaires – Conseil Syndical - Syndic

ORGANISMES FINANCEURS

Anah – Ma Prime Renov
Banques – Certificats d'Economie
d'Energie (CEE)
Collectivités



MAITRE D'ŒUVRE (MOE)

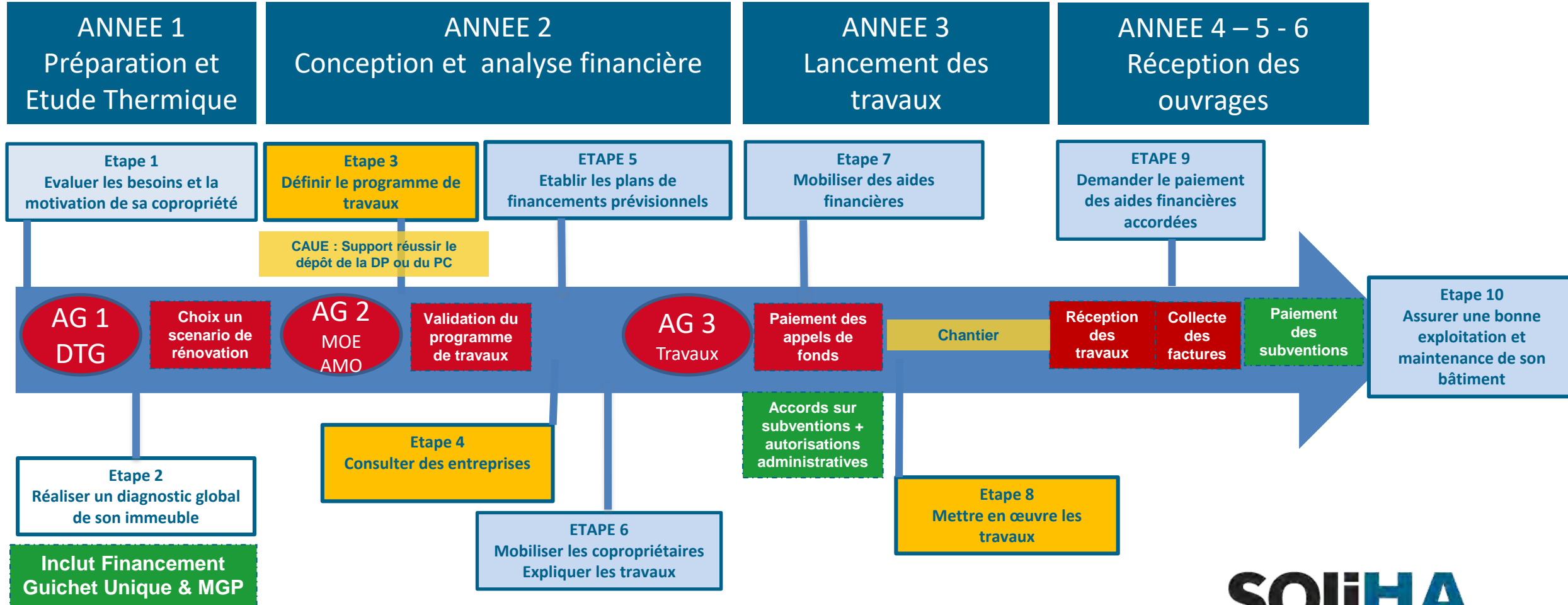
Architecte – Groupement d'artisans
Ensembleur - Maître d'Œuvre dédié à
la rénovation énergétique



Assistance à la Maîtrise
d'Ouvrage (AMO)



Les 10 étapes de la rénovation énergétique à partager dès l'année 1



Réussir son AG de travaux règle N°2

“

*Exiger des professionnels de
faire preuve de pédagogie*

Clarté et transparence : projet de travaux

- Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif de surface habitable (Shab) **1000 m²**, ayant un équipement de production de chaleur utilisant du **Fioul**.

L'audit énergétique sera réalisé par le bureau d'étude ENERGY CONSULTING, n° SIRET **88892233300024**, sous la référence **EN-0511**, en utilisant le logiciel **BAO EVO SED**, version **V.2.0.72** du **27/06/2023**.

Le logiciel utilise un moteur de calcul validé par le CSTB, le CEREMA qui prend en compte les 5 usages suivants : Chauffage - Eau chaude sanitaire - Refroidissement - Éclairage - Auxiliaire/Ventilation.

La formule de calcul est : (Cef initial - Cef projet) X Shab X Coefficient de bonification Coup de Pouce

Caractéristiques du bâtiment données par l'étude énergétique :

* Cef initial : **655,38 kWh/m².an** * Cef projet : **113,37 kWh/m².an** (Consommation conventionnelle en Energie Finale avant et après les travaux de rénovations)

* Cep initial : **665,02 kWh/m².an** * Cep projet : **127,48 kWh/m².an** (Consommation conventionnelle en Energie Primaire avant et après les travaux de rénovations)

- Gain énergétique du projet par rapport à la consommation conventionnelle en énergie primaire avant travaux : **80,83 %**.

- Travaux incluant le changement de tous les équipements de production de chaleur (chauffage ou Eau Chaude Sanitaire) au charbon ou au fioul non performants (toutes technologies autre qu'à condensation).

- Les émissions de gaz à effet de serre (kgeqCO2/m²) après rénovation sont inférieures ou égales à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

- Les équipements de production de chaleur chauffage ou ECS installés utilisent **86,92 %** d'énergie renouvelable et de récupération (EnR&R).

- Pompe à chaleur de type air/eau

- Travaux sous-traités auprès de l'entreprise **ABCD BATIMENT**, 95 RUE PERRONET 92200

NEUILLY-SUR-SEINE, représentée par ASSERAF YOSSEF, SIRET **80999617600032**

Installation d'une pompe à chaleur air/eau

2,00 26500,00 € 53 000,00 € 5,5 %

Le type de la PAC : **air/eau, Moyenne température.**

Marque **DAIKIN**, Référence **ZUBADAN SILENCE 10 TRI**

Le coefficient de performance (COP) est de : **5**

L'efficacité énergétique saisonnière est de : **136,5 %** calculée selon le règlement (EU) n°813/2013 de la commission du 2 août 2013.

La surface chauffée par la PAC est de : **1 000,00 m²**

- Mise en place d'un chauffe-eau thermodynamique individuel à accumulation

- Travaux sous-traités auprès de l'entreprise **ABCD BATIMENT**, 95 RUE PERRONET 92200

NEUILLY-SUR-SEINE, représentée par ASSERAF YOSSEF, SIRET **80999617600032**

Installation d'un chauffe-eau thermodynamique à accumulation

2,00 19200,00 € 38 400,00 € 5,5 %

Marque : **CHAROT**

Référence : **+ECO DYN 2 ATL**

Le COP du matériel installé est de : **4,19 mesuré selon les conditions de la norme EN 16147.**

FORFAIT POSE ET MISE EN SERVICE D'UN PREPARATEUR PRODUISANT L'ECS

2,00 14 900,00 € 29 800,00 € 5,5 %

- Pose et installation complète d'un chauffe-eau thermodynamique

- Vidange et dépose du ballon existant

- Mise en place du chauffe-eau thermodynamique en lieu et place de l'ancien chauffe-eau.

- Raccordement sur eau froide et eau chaude du circuit sanitaire existant au moyen de flexibles.

- Raccordement sur tuyau de vidange existant.

PRESENTATION DU PROJET

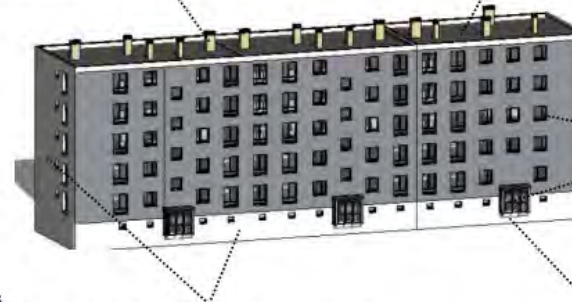
Programme de travaux

Lot n°4: Ventilation

- Mise en œuvre d'une ventilation mécanique basse pression hygro B (tous sauf bâtiment 13)
- Mise en œuvre d'une ventilation naturelle assistée de type hygro B (bâtiment 13)

Lot n°2: Etanchéité

- Etanchéité et isolation des toitures terrasses collectives bâtiments 1 à 12
- Etanchéité et isolation de la toiture séchoir et des auvents du bâtiment 13



Lot n°3: Menuiseries extérieures

- Remplacement des menuiseries privatives
- Remplacement des menuiseries des cages d'escaliers et des portes de halls

Lot n°1: Façades

- Isolation des façades et des pignons par l'extérieur
- Système d'étanchéité liquide sur les sols de balcons
- Remplacement des garde-corps (*modèle selon projet*)
- Remplacement des occultations (*option individuelle selon projet*)
- Mise en place de stores bannes privatives (*option individuelle*)
- Isolation des planchers bas + faux plafond

Lot n°5: Chauffage

- Rénovation de la chaufferie (chauffage + ECS)

Travaux	Projet Référence	Projet Optimisé
Isolation thermique des façades et des pignons par l'extérieur	✓	✓
Pose de volets roulants collectifs intégrés à la façade	✓	X
Système d'étanchéité liquide sur les sols de balcons	✓	✓
Etanchéité et isolation des toitures terrasses collectives (y compris séchoir et auvents du bâtiment 13)	✓	✓
Isolation des planchers bas (tous bâtiments)	✓	✓
Création d'un faux plafond avec spots LED (bâtiment 13)	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives d'origine (<i>remplacement de 40 %</i>)	✓	✓

Simplicité : la Quote-Part et le reste à charge

Désignation	À reporter	Montants		Quote-part	Forfait
		Totale	Part		
Votre compte est :					
CHARGES 2021					
CHARGES CENTRALES (de 60)	42 512,07 €	30000	179	760,07 €	302,86 €
ASCENSEUR DAT A	2235,00 €	30000	17	4,29 €	1,17 €
ASCENSEUR DAT B	2145,00 €	30000	169	38,51 €	17,51 €
CHARGES BATIMENT B	18 518,94 €	30000	191	111,88 €	140,36 €
CHARGES PISCINE	4 197,04 €	30000	11	42,47 €	49,01 €
EP 2020 (LOT 003) - TR X 422 # (Châlon de 180) à 1879)				229,14 €	329,14 €
PROVISIONS APPELEES A MOURIR				180,00 €	
Total des charges				300,00 €	
Total de l'appartement				16,00 €	
TOTAL DE L'APPEL : 69,85 €					

Crédit d'impôt	Forfait Copro	Reste à charge 109,81 €	Déduction -2162 €	T.V.A. 18,14 €
----------------	---------------	----------------------------	----------------------	-------------------

Propriétaire : [REDACTÉ]
Adresse : AB [REDACTÉ]
Jeanne d'arc [REDACTÉ]
Foyer : (revenus non renseignés)

Nature du lot : Appartement T1
N° du lot : 86 (Appartement)
Tantième : 157 (Tantièmes généraux)
Occupation : Location
Utilisation : Résidence principale

Scénario de travaux et gains énergétiques

Scénario N°1 - Rénovation énergétique globale

Isolation de l'enveloppe

- Revêtements de balcons et accessoires
- Portes d'entrée donnant sur l'extérieur (collectif)
- Étanchéification et isolation de la toiture terrasse
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)
- Isolation des planchers bas

Chauffage

- Frais du raccordement au Réseau de Chaleur (RCU)

Robinets de chauffage individuels

- Installation de robinets manuels sur les radiateurs
- Installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs

Ventilation

- Ventilation simple flux hygroréglable

Fenêtres individuelles

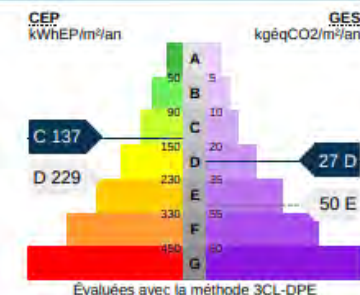
- Remplacement des fenêtres ou porte-fenêtres

Volets

- Installation de persiennes isolantes

Honoraires

- Frais de maîtrise d'œuvre (MOE)
- Frais de maîtrise d'œuvre (MOE) Conception
- Frais de coordination CSPS
- Frais de bureau de contrôle
- Frais de syndic de gestion



Gains énergétiques¹ : 40%

Retrouvez le détail sur <http://www.soiha.fr/>

QR code

Nom d'utilisateur : [REDACTÉ]
Mot de passe temporaire : Wjk7YN

Plan de financement prévisionnel (en € TTC)

Le plan de financement proposé ci-dessous intègre les aides financières disponibles, l'Eco-PTZ, et éventuellement un ou des prêts complémentaires. Cette proposition vous permet de limiter votre apport personnel et d'optimiser les financements possibles auxquels vous êtes éligible.

Votre quote-part de dépenses	34 598	Total des aides	15 619
Isolation de l'enveloppe	14 877	Ma Prime Rénov Copropriété - MaPrimeRenov' Copro	15 619
Chauffage	6 776	Votre reste à financer	18 979
Ventilation	2 117	Eco-PTZ (15 ans, TAEG 0,15% = 92 €/mois)	16 445
Fenêtres individuelles	5 522	Prêt bancaire - COPRO 100 (20 ans, TAEG 4,83% = 16 €/mois)	2 534
Volets	2 169	Apport personnel	0
Honoraires	3 139	Mensualité des prêts	109 €/mois



1 Pour financer les 34 598 € de travaux, vous avez 45% d'aides soit 15 619 €. Il reste donc 18 979 € à financer à l'aide de deux prêts, que vous rembourserez de 109 € par mois.

Réussir son AG de travaux règle N°3

“

*Soigner les résolutions de la
convocations*

Travaux Privatifs d'intérêt collectif

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide du vote des travaux de XX relevant de la définition donnée aux conditions de majorité de l'article 25 f, lesquels bien qu'étant réalisés **sur des parties privatives relèvent de travaux d'intérêt collectif.**

Le coût de ces travaux s'élève à XX euros¹ et sera réparti individuellement par copropriétaire concerné en fonction des bons de commande individuels pour chaque copropriétaire.

Cette dépense sera exigible à compter du XX.

Les copropriétaires concernés par ces travaux seront tenus de les réaliser, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes .»

- *des travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs*
- *de la pose ou du remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid (robinets thermostatiques par exemple) ;*
- *de l'équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;*
- *de la mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées (compteur d'énergie thermique, répartiteur de frais de chauffage...).*

Résolution de travaux : vote de principe puis vote par lot

– 1. Décision de principe (Article 25 f)

Vote du principe des travaux de rénovation énergétique selon le comparatif des devis établi par XX [le cabinet de maîtrise d'œuvre] dont copie jointe et selon les devis des entreprises X, X et X [au moins deux devis].

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide d'effectuer les travaux de rénovation énergétique tels que prévus dans le comparatif établi par XX, maître d'œuvre.

– 2. Vote des travaux du lot n°1 : XX (Article 25 f)

Devis société pour un montant de euros TTC

Devis société pour un montant de euros TTC

Devis société pour un montant de euros TTC

Ou Rapport d'analyse des offres L'assemblée générale,

après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis [ou du rapport d'analyse des offres], pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, **décide d'effectuer les travaux suivants** : X Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise XX pour un montant de XX euros TTC

Les travaux seront répartis selon la clé XX (à adapter selon la nature des travaux, soit charges communes générales, soit bâtiment X, soit en fonction du règlement de copropriété).

Pièces à joindre à la convocation :

- soit tous les devis
- soit le rapport d'analyse des offres,
- et le cas échéant, l'avis du conseil syndical dès lors que le montant des travaux excède le seuil fixé par l'assemblée générale

Résolution de travaux : Choisir la clé de répartition

Exemple : [Parvis du Breuil](#)

L'isolation thermique fera baisser les charges de chauffage de 61%, les travaux sont donc appelés sur la **clé chauffage** :

- Répartition équitable en fonction de la taille du logement et non de sa hauteur
- Pas de charges payées par les parking ou les caves

Répartition du coût des travaux correspondant aux travaux d'amélioration : à lister (exemple : isolation par l'extérieur...) (Majorité article 25 f)
(Pièce à joindre : grille de répartition)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des éléments joints, approuve la répartition des travaux constituant une amélioration au sens de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Cette répartition est établie en fonction des avantages résultant des travaux énergétiques pour chacun des copropriétaires. »

NB : Dans la mesure où, en matière de rénovation énergétique, l'avantage lié aux travaux ne concerne que les lots desservis par le chauffage, il apparaît logique de prévoir une clé de répartition excluant tous les lots accessoires non chauffés mais uniquement pour la partie des travaux portant sur l'amélioration de l'isolation thermique.



Résolution de travaux : voter l'utilisation du fond Alur

- **Décision de financer la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux (Majorité article 25 f)**

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de financer la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique par l'utilisation des provisions collectées sur le fond travaux, et ce à hauteur de la somme de XXX euros. »

Financement : pouvoir donné à l'AMO – souscription d'un emprunt

- **Délégation de pouvoir donnée à l'assistant à la maîtrise d'ouvrage** XXX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives (Majorité articles 25 / 25-1)

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat à la société d'ingénierie financière XXX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives qui seront signés par le syndic en sa qualité de représentant légal de la copropriété. »

- **Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires** destiné au financement des travaux de rénovation de XX au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer (Majorité article 25 f)
Reprendre les résolutions proposées par votre établissement prêteur.

Droit de surplomb

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale habilite son syndic en exercice pour signer avec le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du XX ou avec le propriétaire de la parcelle mitoyenne du XX une convention de surplomb.

Pour y parvenir, et conformément aux dispositions des articles L. 113-5-1 et R. 113-19 du Code de la construction et de l'habitation, l'assemblée générale autorise son syndic en exercice à notifier au propriétaire de la parcelle mitoyenne l'intention du syndicat des copropriétaires de son intention de réaliser un ouvrage en surplomb de son fonds et de bénéficier d'une servitude de tour d'échelle.

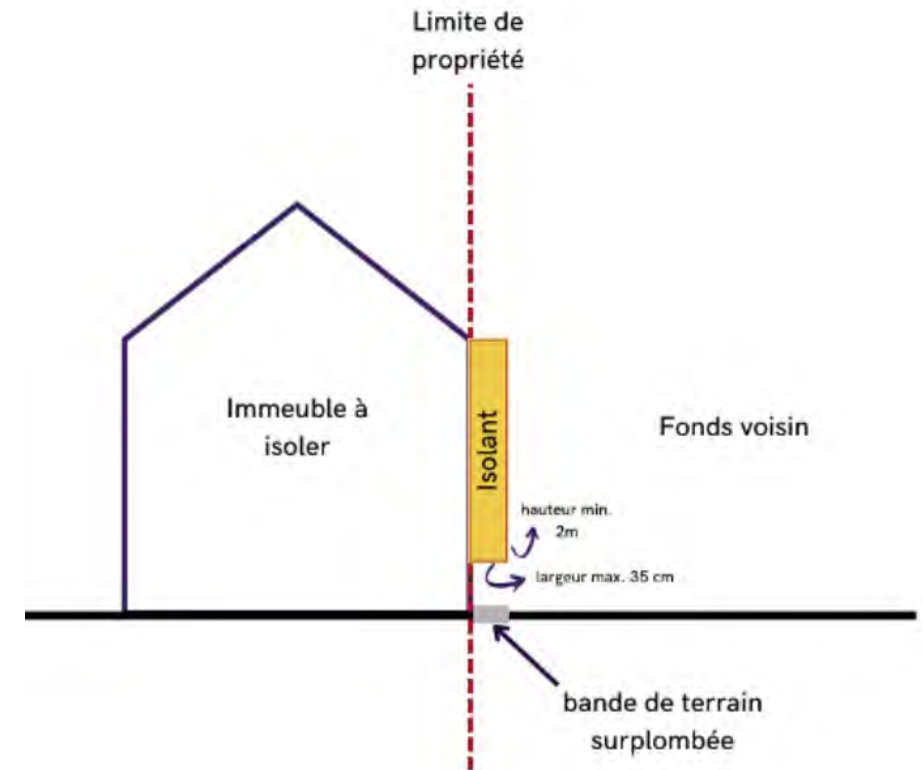
L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à négocier avec le propriétaire de la parcelle surplombée une indemnité au titre du droit de surplomb ainsi qu'une indemnité au titre de droit de tour d'échelle avec un maximum respectif de XXX euros et XXX euros.

L'assemblée générale mandate son syndic en exercice pour négocier et signer la convention de droit de surplomb ainsi que la convention de servitude de tour d'échelle, ainsi que tous actes complémentaires, modificatifs et / ou rectificatifs nécessaires à la mise en œuvre des articles L. 113-5-1 et R. 113-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à mandater tout huissier de son choix en vue de faire procéder à la notification prévue par l'article R. 113-19 du Code de la construction et de l'habitation.

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à mandater tout notaire de son choix afin de faire publier la convention de surplomb.

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, en cas d'opposition du propriétaire de la parcelle surplombée à l'exercice du droit de surplomb de son fonds prévu par les dispositions de l'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour mandater un avocat avec pour mission de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires.





Ressources

Livret : mettre au vote des travaux de rénovation énergétique

La convention de droit de surplomb

4. QUESTIONS





**Merci pour votre attention.
donnez nous votre avis !**

Marie-Laure Le Magueresse – cheffe de projet :
marielaure.lemagueresse@soliha.fr

Prenez contact avec nous : [**Solicopro@soliha.fr**](mailto:Solicopro@soliha.fr)



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

**Merci pour votre participation
donnez nous votre avis !**

Marie-laure Le Magueresse, cheffe de projet
marielaure.lemagueresse@soliha.fr

solihacopro@soliha.fr

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GRAND PARIS