

Première rénovation en copropriété pour le Réseau Énergie Habitat en Isère

Rénover une copropriété de façon économe et efficace c'est possible ! C'est avec une copropriété de quatre propriétaires motivés et engagés que RESEAU ENERGIE HABITAT a réalisé en 2013 son premier projet de rénovation.

> 1 année de réflexion

Composé de quatre lots, cet immeuble grenoblois des années quarante d'une surface globale de 450 m² avait besoin d'une bonne rénovation.

Pendant plus d'une année, les quatre copropriétaires s'interrogent, réalisent des demandes de devis mais ne parviennent pas à prendre de décision.

C'est par l'intermédiaire de **GEG (Gaz Electricité de Grenoble)** un an plus tard, en juin 2012 que M. Buscoz, responsable du syndic bénévole de la copropriété, fait connaissance avec **RESEAU ENERGIE HABITAT**. Cette rencontre est décisive: le concept d'approche globale de rénovation apparaît comme la solution la plus efficace, elle correspond aux attentes de cette copropriété dont le principal besoin est d'être accompagné mais aussi rassuré.

> Un projet maîtrisé et livré en 1 an

C'est **INOVEHA** (bureau d'études thermiques partenaire du RESEAU ENERGIE HABITAT) qui réalise d'abord l'audit énergétique permettant très vite d'estimer l'enveloppe des travaux. Celui-ci débouche sur la proposition de plusieurs scénarios de rénovation qui ont pour avantage de

laisser les copropriétaires maîtres de leur décision. Grâce au montage d'un plan de financement (70 000 euros étalés sur quinze ans), l'investissement devient possible pour l'ensemble des copropriétaires. Il associe aides fiscales, Eco-Prêt à taux zéro, prêts bonifiés pour le compte des copropriétaires intéressés, mais également l'intégration du montant de la réduction des dépenses énergétiques dans le coût total de financement ainsi que la valorisation des CEE attachés à l'opération.

La mise en relation de la copropriété avec **OPTIMBATI**, le maître d'œuvre est également une étape essentielle. Elle vient conforter l'ensemble des copropriétaires dans leurs choix. **OPTIMBATI** prend la responsabilité, en tant que contractant général dans la rénovation énergétique, de monter le budget et d'assurer la coordination entre la copropriété et les entreprises. Cette organisation convient à la copropriété qui confie ainsi son projet à un spécialiste, reconnu.

Les travaux ont été réalisés dans la foulée : mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur et ravalement de façades, remplacement des menuiseries dans les appartements privatifs et les parties communes, remplacement des chaudières individuelles gaz naturel. En juin 2013, ce projet de rénovation énergétique globale est livré, les résidents sont satisfaits.

> Des copropriétaires accompagnés et satisfaits

Grâce à cette approche globale, **RESEAU ENERGIE HABITAT** a su proposer via l'audit énergétique un programme de travaux adapté à la copropriété, un plan de financement bien construit et un accompagnement optimum tout au long de l'opération de rénovation.

C'est après coup que les copropriétaires dont l'unique motivation préalable était de réaliser des économies d'énergie, ont véritablement pris conscience des gains acquis. Cette rénovation bien menée a permis de réaliser un triple bénéfice : des économies d'énergie et donc des factures moins élevées, un meilleur confort, et une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment.

Pour le syndic, ne pas travailler seul mais s'entourer d'acteurs et de conseillers compétents a été primordial. Pendant toute la durée du projet, les copropriétaires ayant besoin de mieux comprendre le fonctionnement de leurs installations et de leur bâtiment ont pu discuter et suivre plus aisément les propositions techniques des professionnels. Cet accompagnement a permis aussi de rassurer en amont les différents acteurs de la copropriété pour faciliter la prise de décision.

Avant



Après



> Pourquoi la rénovation en copropriété?

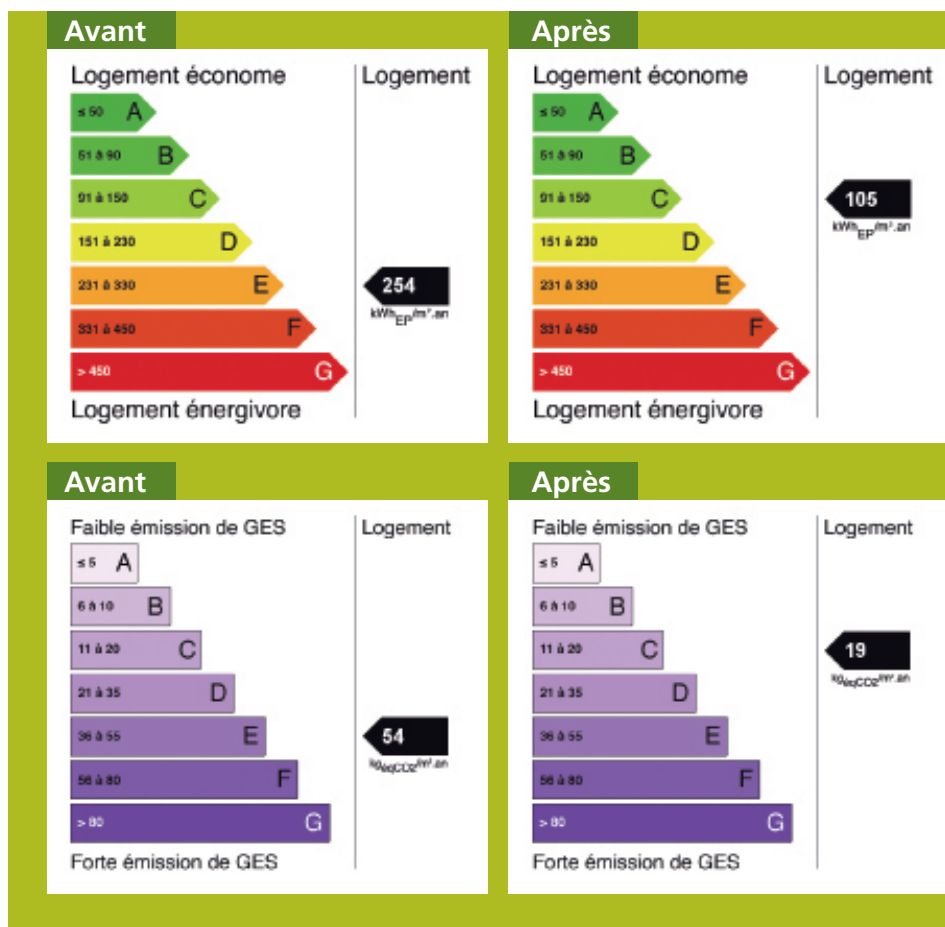
La réussite d'un projet d'amélioration thermique dépend de la motivation du conseil syndical, de l'implication des copropriétaires et du syndic gestionnaire. Les travaux à effectuer pour rendre le bien plus économe en énergie dépendent de sa date de construction, de sa localisation, de son état initial, mais aussi de l'engagement des copropriétaires et des gestionnaires. Agir globalement démultiplie l'efficacité et les résultats, permet de mutualiser et donc de réduire les coûts davantage qu'une action personnelle au coup par coup par appartement.

> De nouvelles aides pour les copropriétés

Pour soutenir les particuliers dans leurs investissements, plusieurs aides sont disponibles mais elles sont complexes et diverses. Il est donc important pour une copropriété de se faire accompagner pour mettre en place un plan de financement efficace associant les subventions, les aides fiscales et les prêts mobilisables aux différentes échelles.

Le 11 mars 2013, paraissait un décret légalisant les prêts collectifs, notamment dans les immeubles. La boîte à outils à disposition des millions de copropriétés semble désormais bien dotée. On y trouve :

- l'obligation de réaliser un bilan ou un audit énergétique d'ici 2016 et d'effectuer dans la foulée, les travaux nécessaires,
- une prime de l'Etat,
- des subventions plus ciblées de l'Agence nationale pour l'habitat, auxquelles peuvent s'ajouter une aide des régions, des départements et de certaines villes,
- la création de guichets uniques de la rénovation énergétique,
- les crédits d'impôts,
- les certificats d'économies d'énergie, et prochainement l'éco-prêt à taux zéro collectif.



IDENTITE

Maître d'ouvrage : **Syndic de copropriété bénévole**

Année de construction : **1925**

Usage : **habitat**

Surface totale SHON : **360**

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : **Syndic de copropriété bénévole**

Maître d'œuvre : **OPTIMBATI**

Bureau d'études thermiques : **INOVEHA**

Visitez le site de l'**ADEME** et téléchargez le guide « Mener une rénovation énergétique en copropriété » :

<http://ecocitoyens.ademe.fr/>



Votre contact :

Christophe Gelibert
christophe-gelibert@samse.fr
 tél. 06 84 28 13 11

SAMSE ST-MARTIN D'HERES

13, Rue Barnave
 38400 St-Martin d'Hères

www.reseau-energie-habitat.fr

Membres du réseau ayant contribué à ce chantier



Partenaires industriels



Partenaires institutionnels

