

communiqué de presse  
Marseille, le 4 septembre 2018

## Rénovation énergétique des copropriétés Être accompagné, c'est optimiser son projet !

La rénovation énergétique d'une copropriété est un projet stratégique qui peut être une vraie réussite à condition de le maîtriser et d'être accompagné par des experts.

Pour répondre aux besoins des copropriétés souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique, l'ALEC - Agence Locale de l'Énergie et du Climat de la Métropole Marseillaise - propose un service d'accompagnement à chaque étape du projet, de manière gratuite et indépendante.

.....

A Marseille, 86% du parc immobilier est composé de copropriétés. Les démarches de rénovation énergétiques individuelles au sein de copropriétés sont positives, mais leur performance devient réellement optimale lorsque l'ensemble du bâtiment est repensé à travers un projet collectif.

## Rénovation énergétique en copro, quels avantages ?

- . Réduire les charges de copropriété et les factures d'énergie de chacun
- . Valoriser son patrimoine immobilier et réaliser une plus-value : votre habitation bénéficiera d'une meilleure estimation et d'un intérêt plus important des acheteurs potentiels si son score énergétique est performant.
- . Améliorer le confort thermique hiver comme été
- . Participer à la réduction des émissions de CO2 de son immeuble
- . Une démarche collective qui rassure : partage des tâches, regard de chacun, solidarité dans la conduite du projet.

## Première démarche à engager : se faire accompagner !

Là où certains projets de rénovation énergétique n'obtiennent pas les résultats attendus par les copropriétaires en raison de travaux réalisés sans étude préalable, donc peu optimaux, ou de mauvaises expériences, les projets accompagnés permettent une totale maîtrise des étapes, des actions, de la durée et des coûts.

L'accompagnement permet également de lever les freins éventuels, l'anxiété et offre une vision long terme rassurante.

L'ALEC Métropole Marseillaise se positionne comme alliée et intermédiaire tout au long du projet.

L'objectif est de permettre à l'ensemble des copropriétaires de s'engager sur un projet durable qui rassemble et met en confiance l'ensemble des parties : copropriétaires, membres du conseil syndical, syndic et professionnels (architectes, bureaux d'étude, entreprises du BTP).

### Un accompagnement en 3 étapes :

- **préparation** : établir le contexte, évaluer les besoins
- **audit** : réaliser un diagnostic via des prestataires qualifiés et référencés par l'ALEC (bureaux d'études et/ou architectes)
- **travaux** : s'entourer de professionnels compétents pour concevoir, financer et mener à bien les travaux. L'ALEC donne accès à un listing de professionnels partenaires sélectionnés engagés au travers d'une charte.

La notion de temps en copropriété étant importante du fait des assemblées générales espacées, il est essentiel de maîtriser son projet pour le présenter de façon claire, obtenir le vote en assemblée et ainsi accélérer le démarrage des actions.

Dans le cadre de son accompagnement, l'ALEC propose CoachCopro®, un outil en ligne de suivi de projet. L'ensemble des parties prenantes (copropriétaires, conseil syndical, syndic, conseiller(e) ALEC, etc.) ont accès au tableau de bord et ressources.

## Bilan

En 2017, 68 copropriétés ont lancé une démarche d'accompagnement avec l'ALEC Métropole Marseillaise et 20 autres ont finalisé leur projet.

# Retour d'expérience

## Accompagnement d'une copropriété de grande dimension au projet maîtrisé → Frédéric Allain, copropriété Les Allées des Pins, Marseille

**Contexte** : 3 copropriétés datant de 1965/1966, 957 logements

**Particularité** : une chaufferie commune avec système de distribution d'eau chaude (chauffage et sanitaires).

**Objectif** : profiter de l'audit énergétique imposé par la législation pour définir et mettre en oeuvre des actions de rénovation énergétique concertées qui s'inscrivent dans la durée.

Ceci afin de faire évoluer et revaloriser le patrimoine des copropriétaires.

### La préparation du projet et l'étude de faisabilité

« En 2016, la copropriété principale des Pins souhaitait réaliser des économies d'énergie et déterminer quels étaient les travaux les plus efficaces pour y parvenir. Dans une **démarche d'économie d'échelle**, les 2 autres copropriétés se sont associées au projet. Pour être plus réactifs, nous avons mis en place une équipe dédiée dont je suis le leader énergétique.

Notre **première démarche** a été de **prendre contact avec l'ALEC Métropole Marseillaise** pour nous **guider dans les démarches**. L'ALEC nous a permis d'une part, de **réaliser un audit énergétique et architectural** grâce à l'élaboration d'un cahier des charges précis. L'étude de l'ingénieur thermicien associée à celle de l'architecte est idéale, cela permet de dresser un état des lieux et d'établir des recommandations énergétiques en accord avec l'existant.

Etant également au **carrefour des aides financières et politiques locales**, l'ALEC nous a conseillé sur les diverses **subventions au niveau collectif et individuel**.

Fin mai 2016, premier challenge gagné : les 3 assemblées générales ont donné mandat pour trouver un binôme bureau d'études thermiques / architecte, via une liste de professionnels transmise par l'ALEC. »

### Le choix du prestataire

« Comme l'ALEC nous l'avait conseillé, nous avons opté pour une **étude de faisabilité pour approfondir les conclusions de l'audit** et plus spécifiquement l'idée d'**installer des panneaux solaires thermiques en toiture**. Cette étude a été rendue possible grâce au **Fonds Chaleur de l'ADEME**.

En assemblée générale 2017, nous avons présenté les prestataires retenus ce qui a permis de montrer aux copropriétaires qu'il était possible d'agir.

Il est important de noter que la **qualité de l'étude** de faisabilité dépend également de l'**investissement des copropriétaires** : il faut fournir les factures, plans, notes techniques et documents divers pour optimiser les recommandations. D'où l'importance d'avoir un référent énergétique **bénévole**. »

### Résultats de l'étude de faisabilité

« Les conclusions de cette étude ont ensuite été rendues aux copropriétaires lors d'une réunion fin 2017. Elle a été **très bénéfique** et a notamment révélé qu'un système de

panneaux solaires thermiques n'était pas adapté à notre cas, mais qu'un **système de pompes à chaleur de nouvelle génération** serait opportun. Cette option nous permettrait de **produire de l'eau chaude avec des énergies renouvelables**, ce qui profiterait à l'ensemble des copropriétaires avec un retour sur investissement court.

Le système nécessaire de pompes à chaleur est en phase finale de développement et sera sur le marché très prochainement, **nous pourrons en bénéficier**.

Dans l'attente, nous remettons notre prestataire d'énergie en concurrence pour négocier de meilleurs tarifs et engendrer des économies immédiates. »

« La rénovation énergétique en copropriété c'est avant tout permettre la **maîtrise des charges**. C'est aussi la **valorisation du patrimoine** permettant de maintenir un prix correct de l'ancien au vu des nouvelles constructions actuelles.

Pour conclure, l'accompagnement de l'ALEC présente de **nombreux avantages** aussi bien en termes de **conseil, organisation, gain de temps, orientations**, que d'**aides financières**... Il contribue largement à la **réussite du projet**. »

## 3 questions à Rosita Amat, conseillère copropriétés ALEC

### En quoi consiste la mission de l'ALEC ?

Notre rôle est d'aider à la définition et la maîtrise des projets dans une optique d'optimisation et d'économie. Nous orientons, facilitons les démarches, recherchons des aides financières et des partenaires professionnels. Nous sommes en relation avec toutes les parties prenantes pour instaurer une dynamique et assurer le suivi tout au long du projet. Notre accompagnement, couplé à l'audit en amont, permettent d'entreprendre des travaux adaptés aux besoins réels de la copropriété, tout en évitant de réaliser des actions en dépit du bon sens.

### Comment maîtriser la durée de tels projets ?

Il faut savoir que ce type de projets s'étale sur 2 voire 3 ans en moyenne. Prendre du temps en amont c'est en gagner dans la suite des étapes. Dès le départ, nous amenons la copropriété à penser son projet de manière globale, c'est capital pour sa réussite. Les copropriétaires prennent le temps de comprendre les paramètres ce qui instaure un climat de confiance.

Il est fréquent de voir des projets précipités, mal étudiés, donnant des résultats peu encourageants et onéreux.

### Peut-on anticiper le budget d'une telle démarche ?

Notre rôle est d'optimiser les budgets, en balayant, dès la préparation, les aides collectives et individuelles. Des organismes d'ingénierie financière partenaires ont ensuite la capacité de mettre en musique toutes ces aides pour obtenir un reste à charge cohérent pour chaque copropriétaire. Cela permet de les rassurer et de prendre une décision favorable lors du vote des travaux en assemblée générale.

## Et les aides financières dans tout ça ?

Le moment est propice pour entreprendre une rénovation énergétique de copropriété. En effet, plusieurs aides financières sont proposées :

. **L'Eco-PTZ** : accordé aux propriétaires du logement et aux syndicats de copropriétaires, pour financer des travaux d'économies d'énergie.

. **Le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE)** : permet aux ménages, imposables ou non, d'obtenir un remboursement de 30 % de certaines dépenses réalisées.

. **Certificats d'Economies d'Energie (CEE)** utilisables sur des travaux éligibles au Crédit d'Impôt Transition Energétique.

. **Provence Eco-Rénov** : jusqu'à 3 000 € par ménage.

. « **Habiter Mieux Copropriétés** » de Agence Nationale de l'Habitat (Anah) pour les copropriétés dites « fragiles ».

## Agenda

### Un premier pas vers la rénovation de votre copropriété : le RDV de l'ALEC !

L'ALEC ouvre ses portes et vous dit tout ce qu'il faut savoir sur la rénovation de copropriétés.

Pour qui ? Copropriétaires, membres de conseils syndicaux et syndicats.

→ **jeudi 13 septembre 2018 de 17h30 à 19h**

**Rdv / ALEC Métropole Marseillaise, 38 rue Breteuil, 13006 Marseille**

**Inscriptions / [www.alecmm.fr](http://www.alecmm.fr) - rubrique/agenda**

## A propos de l'ALEC Métropole Marseillaise, tiers de confiance

L'ALEC participe au déploiement de la transition énergétique sur la Métropole Aix-Marseille-Provence. Créée à l'initiative des pouvoirs publics en 2013, elle remplit une mission de service public auprès des particuliers, des professionnels et des collectivités des territoires Marseille Provence et Pays de l'Etoile.

→ **Prendre rendez-vous avec un conseiller de l'ALEC :**

04 91 37 21 53

[infoenergie@alecmm.fr](mailto:infoenergie@alecmm.fr)

[www.alecmm.fr](http://www.alecmm.fr)

→ **Contact presse**

FlaaGrant/ Elsa Ozzola

[360@elsaozzola.com](mailto:360@elsaozzola.com) / 06 11 96 59 37