

# Fiche repère

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BÂTIMENT

### La rénovation à l'échelle de l'îlot

#### Pourquoi faire ?

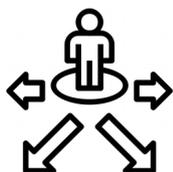
Les études, les audits, la prise de décision et les travaux se font à l'échelle du propriétaire individuel, de la copropriété ou du bailleur. Ainsi la rénovation énergétique s'effectue majoritairement bâtiment par bâtiment. Or la réalisation d'opérations de rénovation énergétique à l'échelle d'un groupe de bâtiments présente des avantages indéniables :

- économies d'échelle sur les diagnostics, les études, les travaux ;
- mutualisation d'équipements ;
- groupement de commande ;
- économie d'espace ;
- vente de droits à construire, densification, surélévation pour financer les travaux ;
- meilleure gestion des interfaces entre bâtiments.

#### Comment procéder ?

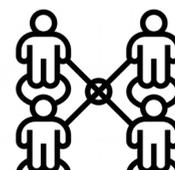
##### Porteur de projet et périmètre d'intervention

Avant toute chose, il faut disposer d'un initiateur du projet, une ou plusieurs personnes en capacité de faire avancer le projet de rénovation durant toute la durée du processus. Ce porteur de projet devra définir un périmètre : un ensemble pertinent par sa continuité bâtie, ses similitudes architecturales et techniques et l'intérêt potentiel des différents propriétaires qui seront impliqués



#### Une structure porteuse

Pour mutualiser des travaux, il faut pouvoir s'appuyer sur une structure juridique en capacité d'endosser le rôle de maître d'ouvrage unique. Cette structure peut être créée pour le temps du projet ou découler d'une structure existante dont on a adapté les statuts. En général, les Associations Syndicales Libres (ASL) ou les unions de copropriétés (dans le cas où une copropriété au moins est présente dans le groupement) sont des structures qui répondent le mieux à ces besoins.



Dans le cas d'un petit nombre de propriétaires, une maîtrise d'ouvrage déléguée peut s'avérer suffisante.

#### Mutualiser les travaux

Un ensemble de propriétaires est difficile à mobiliser sur la durée. Il est alors essentiel de concentrer l'effort sur un programme commun. Certains propriétaires n'auront pas les mêmes priorités que les autres. Il faut alors proposer un consensus dans un bouquet de travaux qui fera l'objet d'une majorité. Le bouquet voté peut très bien comporter plusieurs phases. (N.B : les travaux n'ont pas tous à être mutualisés techniquement et peuvent être réalisés par chacun séparément.)



## Étaler le financement

Le bouquet de travaux voté permet de mobiliser l'ensemble des propriétaires sur toute la durée du projet, qu'il soit en plusieurs phases ou global en une seule fois.

Cela permettra également de recourir à un seul emprunt pour financer le projet si nécessaire et de planifier les mensualités de remboursement pour gérer au mieux le budget de chacun des propriétaires.



## Une grande transparence

La communication est un enjeu clef pour recueillir l'accord de la majorité. En effet, il faudra là encore du temps pour présenter, expliquer, convaincre les propriétaires. Ce travail amont doit être fait dans l'objectif de remporter une adhésion franche lors de la prise de décision collégiale.



## Pour aller plus loin

Faciliter la rénovation énergétique à l'échelle du quartier – DRIEA

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-quartier-l-ilot-la-rue-une-bonne-echelle-pour-a5548.html>

Rénovation des quartiers homogènes – document **Promodul**

Disponible :

<https://cercle-promodul.inef4.org/publication/les-essentiels-vol-1-renovation-des-quartiers-homogenes-comment-massifier-et-industrialiser/>

EfficaCity - Démonstrateur APC

Disponible :

<https://www.apc-paris.com/actualite/nouveau-publication-economique-apcefficacity-sur-renovation-energetique-copropriete>

COACH COPRO – APC

<https://www.coachcopro.com/>