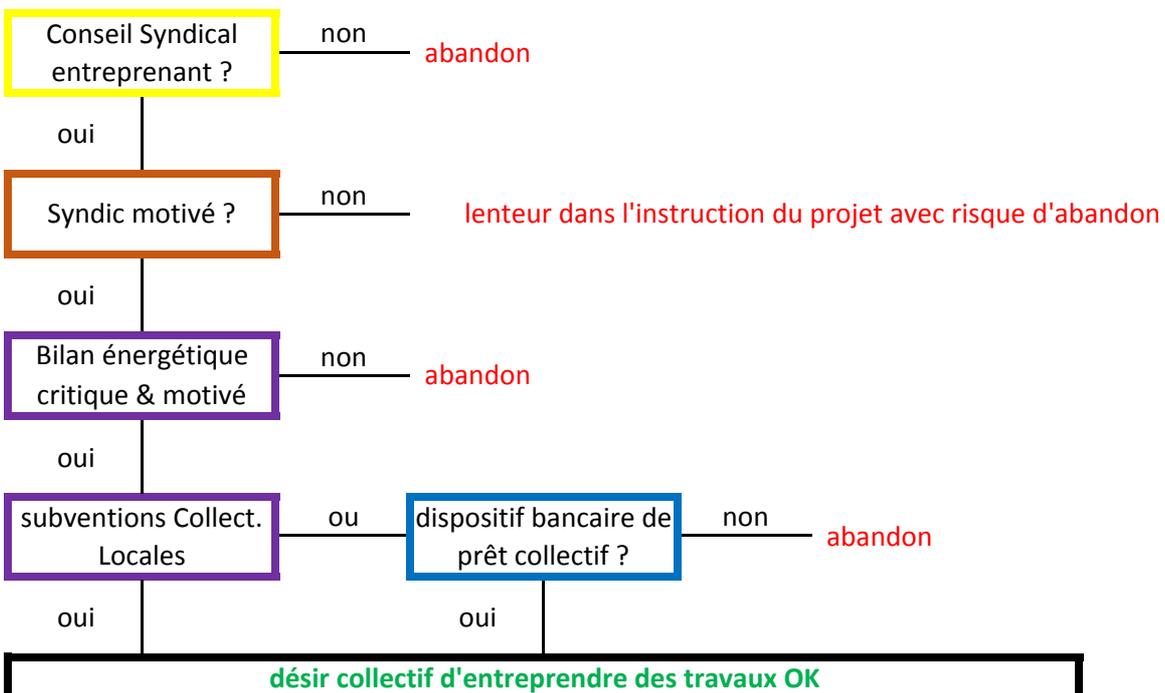
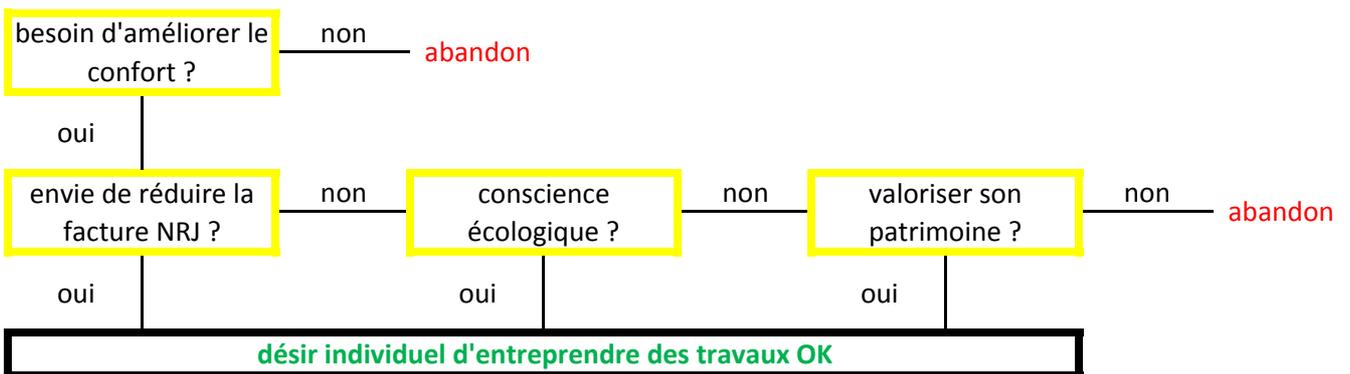
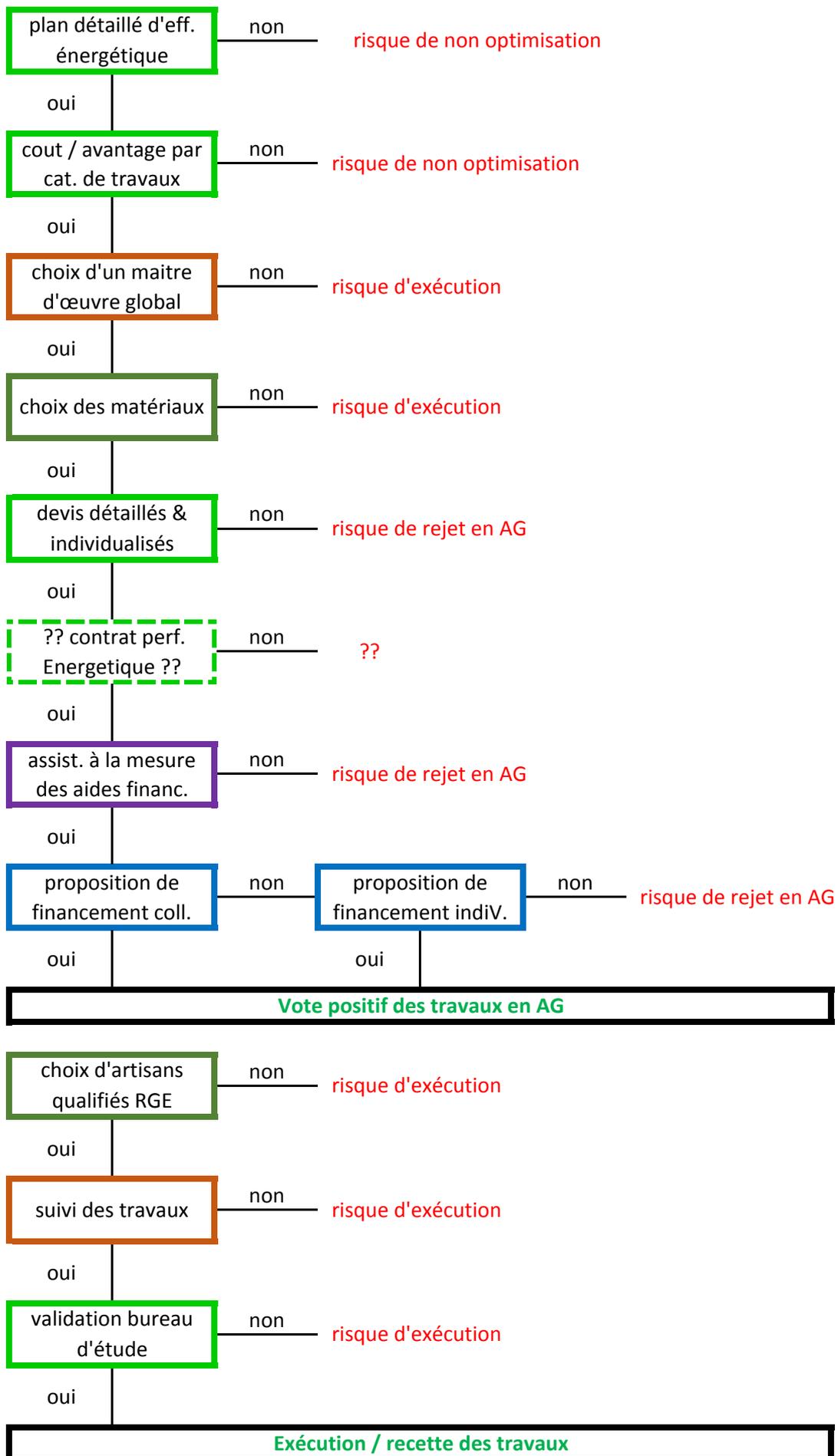
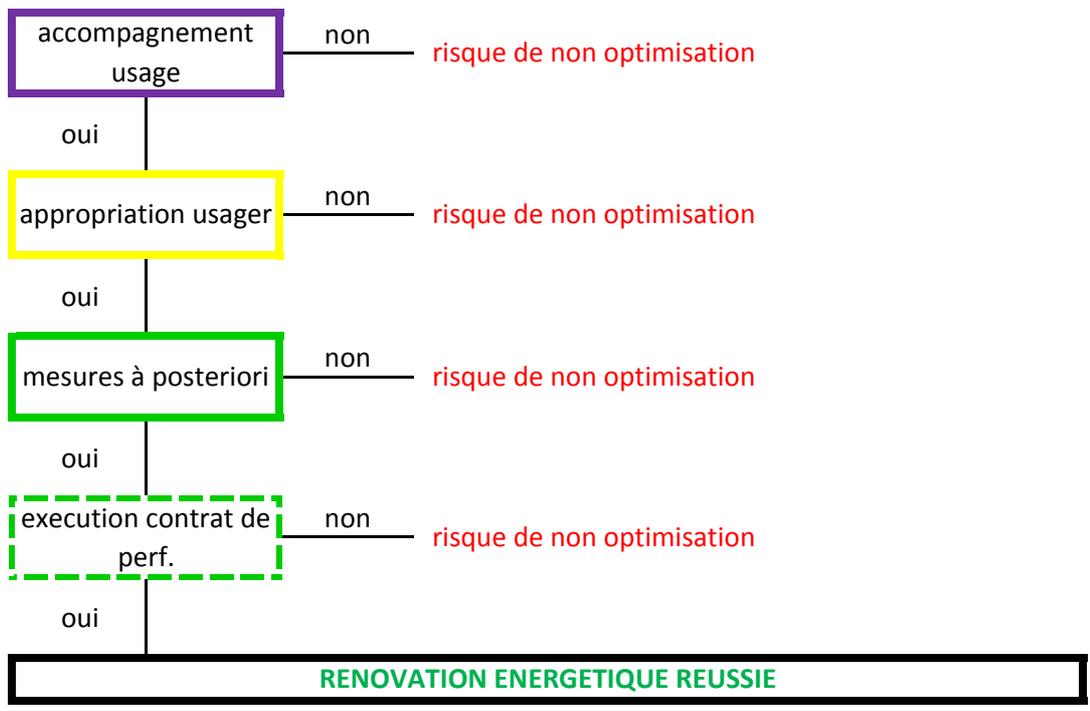


Arbre de décision d'une rénovation énergétique réussie en copropriété privée

légende des acteurs :







Processus : réflexion individuelle d'engager des travaux de rénovation énergétique par un copropriétaire

acteur	action	criticité	facteur clés de succès	freins identifiés	solutions pour lever les freins	
					actions	acteurs
Copropriétaire	Besoin d'améliorer le confort	***	<ul style="list-style-type: none"> - mauvaise isolation ressentie - climats rudes hiver / été - bâti ancien - bilan énergétique détaillé 	<ul style="list-style-type: none"> - "surchauffage" et climatisation - bilan énergétique non objectifs 	bilan énergétique indépendant	- PTF locale
Copropriétaire	Facture énergétique jugée trop coûteuse	**	<ul style="list-style-type: none"> - capacité de jugement sur le niveau de la facture - transparence des charges de copropriété - mesures individuelles des consommations 	<ul style="list-style-type: none"> - ignorance du coût énergétique annuel - opacité des charges de copro 	"benchmark" indicatif compteurs individuels	<ul style="list-style-type: none"> - PTF locale - Conseil Syndical - Syndic
Copropriétaire	volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre	*	<ul style="list-style-type: none"> - conscience écologique 	<ul style="list-style-type: none"> - ignorance ou désintérêt des enjeux de la transition énergétique 	information	<ul style="list-style-type: none"> - PTF locale - Ademe
Copropriétaire	volonté de valoriser son patrimoine	*	<ul style="list-style-type: none"> - connaissance des décotes appliquées en fonction de la classe énergétique des bâtiments - connaissance de la classe énergétique de son appartement - projet de revente - argument locatif pour les bailleurs 	<ul style="list-style-type: none"> - DPE non fiables ou non indépendants - ignorance de la classe énergétique de son appartement - jeunes copropriétaires ou personnes âgées sans projet de revente à court ou moyen terme 	information bilan énergétique de la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> - PTF locale - Ademe - Conseil Syndical - Syndic
Copropriétaire	obligation réglementaire	?	<ul style="list-style-type: none"> - obligation de rénovation énergétique pour tout ravalement de façade 	<ul style="list-style-type: none"> - respect de l'obligation réglementaire non optimisante et au moindre coût 	?	?

Processus : réflexion collective d'engager des travaux de rénovation énergétique par la copropriété

acteur	action	criticité	facteur clés de succès	freins identifiés	solutions pour lever les freins	
					actions	acteurs
Conseil syndical	capacité à relayer de manière collective les aspirations individuelles	**	<ul style="list-style-type: none"> - "autorité" du Conseil Syndical - motivation individuelle des membres du Conseil Syndical - capacité matérielle à étudier la faisabilité collective 	<ul style="list-style-type: none"> - trop grande taille de la copropriété - rôle prépondérant du Syndic - Cf. processus précédent - manque d'information simple sur les dispositifs existants 	<ul style="list-style-type: none"> motivation du syndic information 	<ul style="list-style-type: none"> - copropriétaires - PTF locale
Syndic	motivation à instruire un projet de rénovation collective	***	<ul style="list-style-type: none"> - alignement d'intérêt du Syndic à se lancer dans des travaux lourds 	<ul style="list-style-type: none"> - conflits potentiels au sein de la copropriété - sous-rémunération du Syndic pour les travaux - appréhension du syndic sur des sujets techniques qu'il ne maîtrise pas 	<ul style="list-style-type: none"> "autorité du Conseil syndical" niveau de rémunération sur les travaux assistance technique MOA 	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical - copropriétaires - bureau d'étude
PTF locale	Accompagnement du Syndic pour l'instruction du projet	***	<ul style="list-style-type: none"> - validation de la pertinence d'engager des travaux - macro-détermination du périmètre des travaux - macro-détermination du chiffrage des travaux et des économies potentielles 	<ul style="list-style-type: none"> - informations trop générales ou trop techniques ne permettant pas de visualiser le chantier - projet trop ambitieux et chiffrage rédhitoire 	<ul style="list-style-type: none"> analyse individualisée plusieurs scenarii de travaux 	<ul style="list-style-type: none"> - PTF locale - bureau d'étude
PTF locale	Accompagnement du Syndic pour l'instruction du financement individuel et/ou collectif du projet	***	<ul style="list-style-type: none"> - information sur les subventions possibles et leurs conditions d'éligibilité - information sur les solutions de financement bancaires (éco-PTZ ou autres) 	<ul style="list-style-type: none"> - subventions trop restrictives et fortes discrimination entre propr. occupant ou bailleur - mauvaise connaissance des solutions existantes - pas d'offre de financement "collective" (loi warsmann) 	<ul style="list-style-type: none"> offre bancaire privée adaptée 	<ul style="list-style-type: none"> - banque

Processus : vote des travaux en AG

acteur	action	criticité	facteur clés de succès	freins identifiés	solutions pour lever les freins	
					actions	acteurs
Bureau d'étude / Maitrise ouvrage	Réalisation d'un bilan énergétique détaillé	***	<ul style="list-style-type: none"> - confirme et précise les macro-conclusions de la PTF locale - détaille parties communes et parties privatives 	- contradictions avec la macro analyse		
Bureau d'étude / Maitrise ouvrage	Chiffrages précis des économies d'énergie engendrées par différents scénarii de travaux	**	<ul style="list-style-type: none"> - suffisamment discriminants pour proposer de vraie alternatives - nombre réduit de scénarii (2ou 3) - capacité de principe du bureau d'étude de s'engager sur les économies 	<ul style="list-style-type: none"> - propositions "à la carte" sans vision d'ensemble, ni capacité au Syndic de proposer un réel choix - mesures théoriques, sans engagements fermes 	<ul style="list-style-type: none"> rendre systématique la production de scénarii validation par un tiers 	- bureau d'étude
Syndic / Maitrise ouvrage	Choix d'un maitre d'œuvre qualifié	***	<ul style="list-style-type: none"> - 1 interlocuteur référent - appel d'offre "qualitatif" 	<ul style="list-style-type: none"> - acteurs multiples - critère unique du "moins-disant" 	<ul style="list-style-type: none"> liste de professionnels reconnus 	- PTF locale
Maitre d'œuvre	élaboration des devis détaillés	**	<ul style="list-style-type: none"> - chiffrage détaillé des différents scénarii du bureau d'étude - planning prévisionnel - précision des matériaux utilisés 	<ul style="list-style-type: none"> - incohérences avec bureau d'étude générant de la méfiance - matériaux non efficaces ou à forte empreinte écologique 	<ul style="list-style-type: none"> revu par bureau d'étude validation par un tiers 	- PTF locale
Bureau d'étude	signature d'un contrat de performance énergétique	*	<ul style="list-style-type: none"> - engagements clairs - précision a priori des hypothèses d'usage - précision a priori des mesures utilisées 	<ul style="list-style-type: none"> - trop général - trop de clauses d'exclusion - pas d'implication de la MOE 	<ul style="list-style-type: none"> définition de contrats de référence engagements conjoints MOA / MOE 	- PTF locale

Processus : vote des travaux en AG (suite)

acteur	action	criticité	facteur clés de succès	freins identifiés	solutions pour lever les freins	
					actions	acteurs
PTF locale	assistance au calcul du "reste à charge" individualisé	**	<ul style="list-style-type: none"> - calcul individuel des subventions possibles pour chacun des copropriétaires - valorisation du potentiel de certificats d'économie d'énergie (CEE) et choix de leur affectation 	<ul style="list-style-type: none"> - calcul trop complexes - décalages temporels entre le versement des aides et les appels de charges par le syndic - non utilisation des CEE au profit du financement des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> simplicité des baremes système d'avances sur subvention information claire sur le dispositif 	<ul style="list-style-type: none"> - PTF locale - banque - PTF locale
Banque	Assistance individuelle aux possibilités de financement (étalement de la charge sur longue période)	***	<ul style="list-style-type: none"> - solution de prêts collectif à taux unique par maturité - offre d'eco-ptz collectif 	<ul style="list-style-type: none"> - taux trop élevés de type "crédit à la consommation" - fausse promesse car rendus chers par le coût de la garantie 	<ul style="list-style-type: none"> systemes de fonds de garantie mutuel 	<ul style="list-style-type: none"> - banque

Processus : exécution / recette des travaux

acteur	action	criticité	facteur clés de succès	freins identifiés	solutions pour lever les freins	
					actions	acteurs
Maitre d'œuvre	choix des artisans	***	<ul style="list-style-type: none"> - artisans formés à la rénovation énergétique - artisans ayant l'habitude de travailler ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> - maîtrise imparfaite des techniques d'efficacité énergétique - inexpérience de chantiers comparables - groupements sans artisan référent - manque de coordination technique et de vue d'ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> formations "labellisantes" recensement des intervenants par nature de chantiers appartenance à un groupement d'artisans RGE 	<ul style="list-style-type: none"> - chambres consulaires - Universités - PTF locale - artisans
Maitre d'œuvre	choix des matériaux	**	<ul style="list-style-type: none"> - respect des normes HQE - matériaux adaptés - matériaux éco-compatibles 	<ul style="list-style-type: none"> - complexité des normes - plaine / montagne - empreinte écologique des travaux 	validation par un tiers	<ul style="list-style-type: none"> - bureau d'étude, garant CPE, - PTF locale, - ...
Syndic / bureau d'étude	suivi des travaux	***	<ul style="list-style-type: none"> - Assure complètement le rôle de maitrise d'ouvrage - expertise suffisante pour challenger le maitre d'œuvre et garantir le respect des plans 	<ul style="list-style-type: none"> - non implication du syndic ou du conseil syndical dans la réalisation des travaux - insuffisance technique pour suivre l'exécution des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> assistance par bureau d'étude implication du Conseil syndical 	<ul style="list-style-type: none"> - Syndic - conseil syndical
Syndic / bureau d'étude	recette des travaux	***	<ul style="list-style-type: none"> - certifie que les travaux sont conformes aux plans - valide la conformité au regard des contraintes d'exécution du CPE 	<ul style="list-style-type: none"> - écarts significatifs avec les travaux attendus - travaux supplémentaires rendus nécessaires 	implication permanente du bureau d'étude pendant les travaux	<ul style="list-style-type: none"> - Syndic - conseil syndical

Processus : exploitation de l'immeuble post-travaux

acteur	action	criticité	facteur clés de succès	freins identifiés	solutions pour lever les freins	
					actions	acteurs
Syndic	optimisation de l'usage collectif de la copropriété rénovée	**	<ul style="list-style-type: none"> - maîtrise de l'utilisation des technologies d'efficacité énergétique - adaptation des pratiques aux nouveaux dispositifs 	<ul style="list-style-type: none"> - complexité des dispositifs - maintien des pratiques antérieures 	<ul style="list-style-type: none"> formation accompagnement au changement 	<ul style="list-style-type: none"> - artisan - PTF locale
Copropriétaire	optimisation de l'usage individuel de la copropriété rénovée	***	<ul style="list-style-type: none"> - maîtrise de l'utilisation des technologies d'efficacité énergétique - adaptation des pratiques aux nouveaux dispositifs 	<ul style="list-style-type: none"> - complexité des dispositifs - maintien des pratiques antérieures 	<ul style="list-style-type: none"> formation accompagnement au changement 	<ul style="list-style-type: none"> - artisan - Syndic - PTF locale
Syndic / bureau d'étude	mesure des économies réalisées	*	<ul style="list-style-type: none"> - protocole de mesure clairement défini - identification objectives des biais engendrés par des usages non optimisés 	<ul style="list-style-type: none"> - mesures trop générales et/ou déphasées de l'évolution des factures d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> capacité de mise en œuvre d'actions correctrices 	
bureau d'étude	Exécution du contrat de performance énergétique	*				