

Paulo Moreira, directeur technique et juridique de Camif Habitat, partenaire travaux de la Chambre Nationale des Propriétaires, a tenu une conférence pour nos adhérents sur le vaste sujet de la réhabilitation d'immeubles.

Comment faire de la réhabilitation d'immeubles « une réussite » ?

Créé depuis plus de 35 ans, Camif Habitat est le 1^{er} acteur sur le marché de la rénovation énergétique avec plus de 60 000 chantiers réalisés de A à Z depuis 1982. Dans un contexte immobilier où l'habitat individuel représente 56% des logements - ce qui correspond à 19,3 millions de logements individuels en France en 2016 - les logements du parc immobilier collectif, très peu ou partiellement rénovés, sont aujourd'hui la cible prioritaire en matière d'amélioration énergétique du parc bâti plus pour leur mauvaise performance thermique que pour leur nombre.

ÉTAPES CLÉS D'UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE RÉUSSIE

Il faut dire que le contexte législatif et réglementaire n'aide pas les propriétaires à s'y retrouver dans cette fourmilière législative et réglementaire. Depuis 2009, nous avons vu les lois Grenelle 1 et 2, la TECV ⁽¹⁾, la loi ALUR, la loi Warsmann puis le décret sur l'obligation de réaliser des travaux d'isolation en cas de grands travaux en copropriété.

Alors pour s'y retrouver, voici les étapes clés d'une rénovation énergétique selon Paulo Moreira, directeur technique et juridique de Camif Habitat, qui a animé une conférence à la Chambre Nationale des Propriétaires sur ce sujet :

- préparation de l'audit énergétique / DTG ⁽²⁾,
- AG pour voter sur la réalisation de l'audit (majorité simple),
- réalisation de l'audit par l'auditeur en lien avec le syndic,
- AG de présentation de l'audit et présentation des différents scénarios,
- AG pour voter sur les travaux (plan pluriannuel, opération globale),
- lancement et suivi des travaux,
- éventuellement, AG supplémentaires.

Jours de fermeture de la Chambre pendant les vacances de Noël

Pendant les vacances de Noël, la Chambre Nationale des Propriétaires sera fermée les mardi 26 et mercredi 27 décembre 2017.

Nous profitons de l'occasion pour vous souhaiter de très bonnes fêtes de fin d'année.



Pour réaliser une rénovation énergétique efficace, il faut effectuer auparavant un audit global de la copropriété.

UNE APPROCHE GLOBALE ET PARTAGÉE

Mais au-delà du respect des étapes clés d'une rénovation énergétique, il convient de faire les bons choix notamment en choisissant une approche globale et partagée.

L'approche globale est incontournable, mais il est souvent constaté que la réalisation des audits énergétiques n'est pas suffisante pour décider des travaux. C'est pourquoi, ces audits doivent s'inscrire dans une démarche plus large, dite « d'audit global » comprenant une analyse architecturale, fonctionnelle, juridique, réglementaire, économique et sociale de la copropriété. Cette première étape d'investigation est, en quelque sorte, le « bilan de santé » de l'immeuble. Elle sera suivie de l'étude avant travaux, puis de la conception (méthode éprouvée) sans oublier l'étape indispensable dédiée aux modalités de financement. A l'issue, la phase de réalisation peut commencer avec un contrat de travaux qui fixera un engagement tant sur le prix que sur les délais, gage de réussite pour votre projet.

Notre partenaire Camif Habitat est bien entendu à votre écoute pour toute question complémentaire permettant de faire de la réhabilitation de votre immeuble un vrai succès !

(1) TECV : transition énergétique pour une croissance verte

(2) DTG : diagnostic technique global