

QUIZZ

DE LA RÉNOVATION THERMIQUE DES COPROPRIÉTÉS

en 14 questions



**NOUS ISOLONS
POUR NOTRE CONFORT**



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

mur | mur
COPROPRIÉTÉS ÉCO-RÉNOVATION



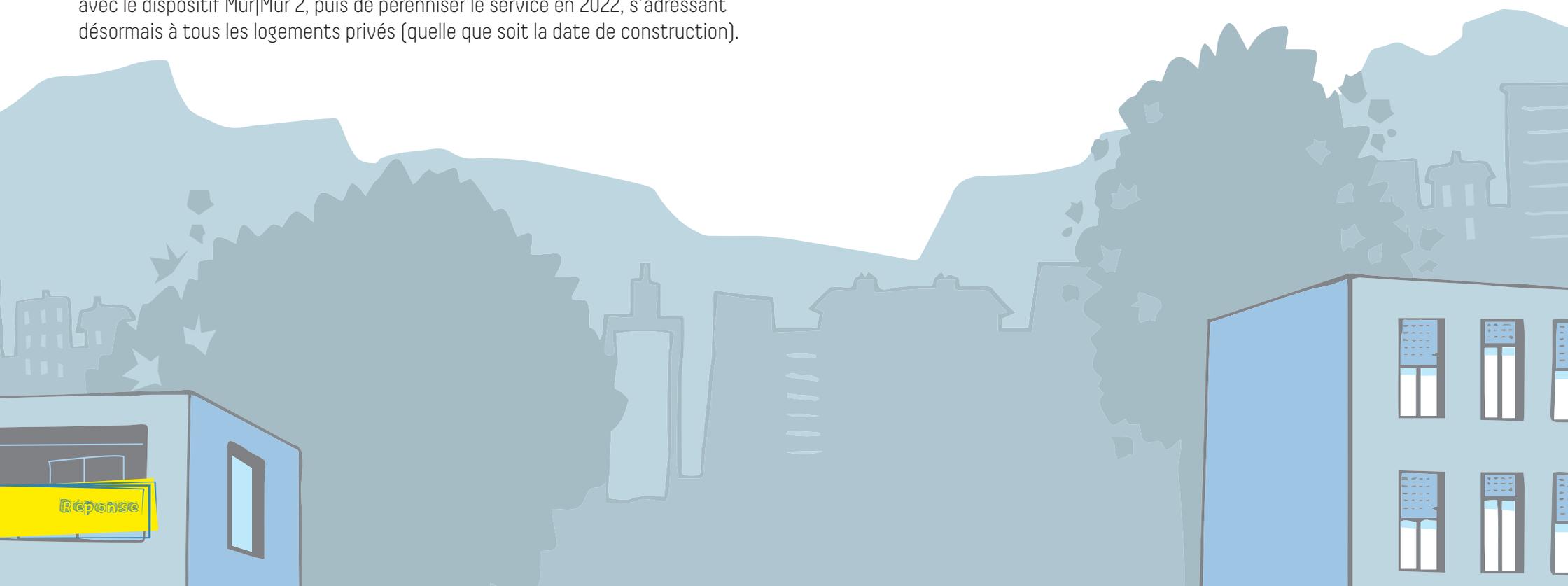
DEPUIS QUELLE ANNÉE LE DISPOSITIF MUR MUR EXISTE-T-IL ?

- 2005
- 2010
- 2015

MUR MUR, DISPOSITIF D'INCITATION, DE SOUTIEN ET D'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION THERMIQUE DE LOGEMENTS PRIVÉS.

Ce dispositif a vu le jour **en 2010** avec la première campagne d'isolation Mur | Mur 1 (2010 – 2014) avec pour cœur de cible les copropriétés construites entre 1945 et 1975 (bâtiments construits après-guerre et avant la première réglementation thermique, selon des modes constructifs relativement homogènes, présentant un fort potentiel d'économies d'énergie).

À partir de 2016, Grenoble-Alpes Métropole a décidé de renouveler l'expérience avec le dispositif Mur|Mur 2, puis de pérenniser le service en 2022, s'adressant désormais à tous les logements privés (quelle que soit la date de construction).





**COMBIEN DE COPROPRIÉTÉS
SONT PRÉSENTES SUR
LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE ?**

7000

8000

9000

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE.

Elle compte 8137 copropriétés sur son territoire, soient 154 909 logements collectifs (observatoire des copropriétés – GAM – fin 2022). La part de logements collectifs représente environ 80% du parc de logements privés, avec 20% de maisons individuelles.

Parmi ces 8137 copropriétés, 60% ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974 qui a fixé les premières obligations en terme d'isolation thermique. Ces bâtiments n'ont donc pas été isolés à l'origine et présentent pour la plupart un potentiel d'économies d'énergie très important.





COMBIEN DE COPROPRIÉTÉS ONT ÉTÉ ACCOMPAGNÉES DEPUIS LE DÉBUT DU DISPOSITIF MUR MUR ?

- Moins de 300
- Entre 300 et 700
- Plus de 700

SUR LES 8137 COPROPRIÉTÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE :

- 172 ont été accompagnées dans le cadre de la première campagne Mur | Mur 1 (2010 – 2014)
- 511 ont été accompagnées dans le cadre de Mur | Mur 2 (2016 – 2021)
- 196 ont été accompagnées ou sont en cours d'accompagnement depuis le 1^{er} janvier 2022

Au total, **près de 900 copropriétés**, soit environ 1 copropriété sur 10 environ, ont été accompagnées ou sont en cours d'accompagnement depuis le début du dispositif Mur Mur lancé en 2010.





COMBIEN DE COPROPRIÉTÉS ONT ÉTÉ RÉNOVÉES DEPUIS LE DÉBUT DU DISPOSITIF MUR MUR ?

- Moins de 100
- Entre 100 et 200
- Plus de 200

SUR LES 900 COPROPRIÉTÉS QUI ONT BÉNÉFICIÉ D'UN ACCOMPAGNEMENT DEPUIS LE DÉBUT DU DISPOSITIF MUR MUR :

- 84 ont été rénovées dans le cadre de la première campagne Mur | Mur 1 (2010 – 2014)
- 113 ont été rénovées dans le cadre de Mur | Mur 2 (2016 – 2021)
- 16 ont été rénovées (ou sont en cours de rénovation) depuis le 1^{er} janvier 2022

Au total, **plus de 200 copropriétés** ont été rénovées (près de 10 000 logements) depuis le début du dispositif Mur Mur lancé en 2010.





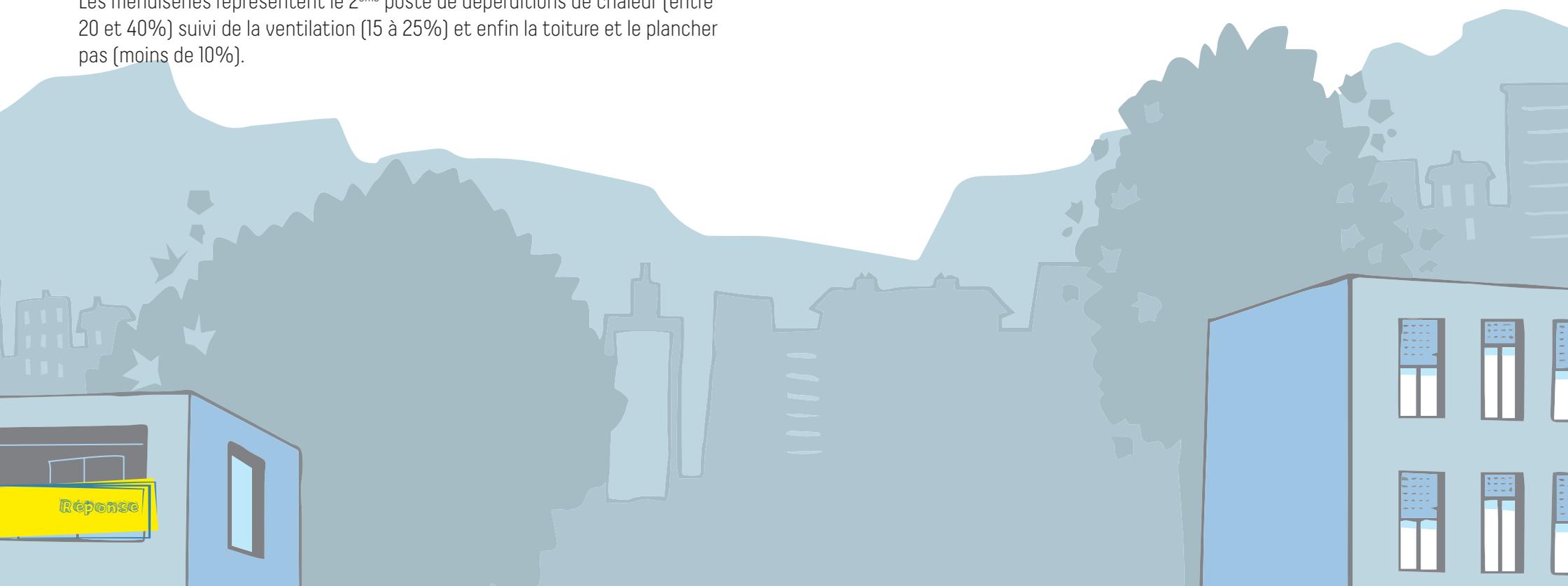
SUR QUOI AGIR EN PRIORITÉ POUR AMÉLIORER LES PERFORMANCES THERMIQUES D'UN BÂTIMENT COLLECTIF ?

- La toiture
- Les menuiseries
- Les façades et les pignons

CONTRAIREMENT AUX IDÉES REÇUES, DANS UN BÂTIMENT COLLECTIF, CE NE SONT NI LA TOITURE NI LES MENUISERIES QUI CONTRIBUENT LE PLUS AUX DÉPÉRDITIONS THERMIQUES (PERTES DE CHALEUR).

En effet, pour un immeuble collectif des années 1945 à 1975, non isolé, avec des menuiseries anciennes et une ventilation naturelle, **la chaleur s'échappe en général principalement par les façades et les pignons (entre 35 et 40%)** qui représentent une surface importante par rapport au reste du bâtiment.

Les menuiseries représentent le 2^{ème} poste de déperditions de chaleur (entre 20 et 40%) suivi de la ventilation (15 à 25%) et enfin la toiture et le plancher pas (moins de 10%).





L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT, AGIT SUR LE CONFORT :

- l'hiver ?
- l'été ?
- l'hiver et l'été ?

LE CONFORT THERMIQUE CORRESPOND À L'ABSENCE DE SENSATIONS THERMIQUES DÉSAGRÉABLES :

En effet, un immeuble collectif des années 1945 à 1975, non isolé, procure des sensations thermiques désagréables. Le confort thermique c'est n'avoir ni trop froid, ni trop chaud. Cela dépend à la fois de la température de l'air dans la pièce, mais également de la température des murs de la pièce dans laquelle on se trouve, des mouvements de l'air et de l'humidité de l'air.

L'isolation par l'extérieur des murs permet de limiter les déperditions de chaleur, d'augmenter la température des parois de la pièce et de limiter les mouvements de l'air, et ainsi **d'améliorer nettement le confort en hiver, mais aussi en été !**





**COMBIEN DE TEMPS FAUT-IL EN
MOYENNE ENTRE LE DÉMARRAGE
DU PROJET ET LA LIVRAISON
DU CHANTIER ?**

2 ans

3 ans

4 ans

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UNE COPROPRIÉTÉ EST UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN TEMPS RELATIVEMENT LONG, PONCTUÉE PAR UN CERTAIN NOMBRE D'ÉTAPES-CLÉS, DONT CERTAINES FONT L'OBJET DE VOTES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (CHOIX D'UN MAÎTRE D'ŒUVRE, VOTE DES TRAVAUX).

D'autres étapes moins formelles, mais qui n'en sont pas moins importantes, concernent l'information et la mobilisation des copropriétaires.

On peut distinguer quatre grandes étapes :

- de l'idée de la rénovation énergétique à la mobilisation de la copropriété
- le choix du Maître d'œuvre et la définition du programme de travaux
- la consultation des entreprises et le vote des travaux
- la réalisation des travaux

En moyenne, **il faut compter environ 4 ans entre le démarrage du projet et la livraison du chantier.**





QUELLE MAJORITÉ EST REQUISE POUR LE VOTE DES TRAVAUX ?

- Majorité simple
(majorité de l'article 24)
- Majorité absolue
(majorité de l'article 25)
- Double majorité
(majorité de l'article 26)

LES TRAVAUX D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE OU DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE.

Ils peuvent être votés à **la majorité absolue** (au sens de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété).

Il s'agit de la majorité du total des millièmes de la copropriété (y compris les absents, les non représentés et les abstentionnistes).

Si cette majorité n'a pas été atteinte, la majorité simple de l'article 24 pourra alors être appliquée, selon le cas, au cours d'un second vote, lors de la même assemblée générale ou lors d'une nouvelle assemblée convoquée dans un délai maximal de trois mois.





EST-IL POSSIBLE D'OBLIGER LES COPROPRIÉTAIRES À REMPLACER LEUR VOLET ROULANT ?

Oui

Non

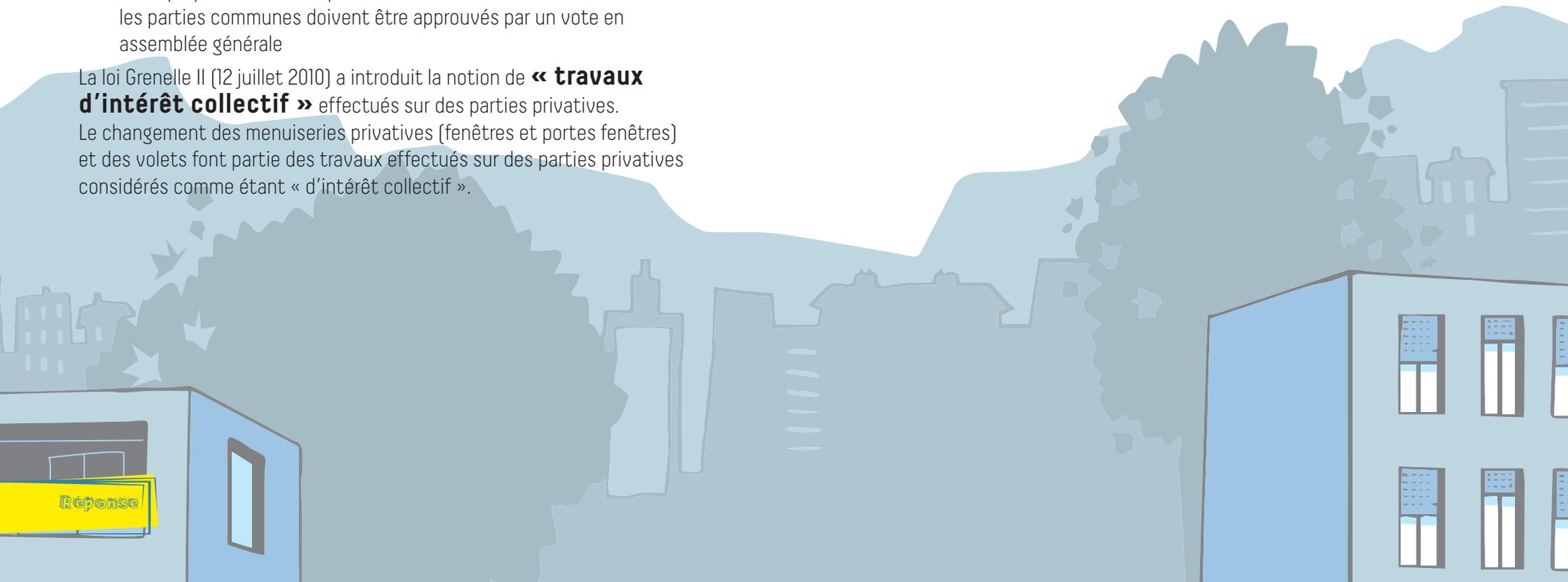
UN COPROPRIÉTAIRE NE PEUT PAS S'OPPOSER À LA RÉALISATION DE TRAVAUX D'INTÉRÊT COLLECTIF, RÉALISÉS SUR SES PARTIES PRIVATIVES, DÈS LORS QU'ILS ONT ÉTÉ DÉCIDÉS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

En copropriété, on distingue :

- les parties privatives, qui sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Les travaux en parties privatives ne relèvent de la décision que d'une seule personne, le copropriétaire concerné
- les parties communes, qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Les travaux concernant les parties communes doivent être approuvés par un vote en assemblée générale

La loi Grenelle II (12 juillet 2010) a introduit la notion de « **travaux d'intérêt collectif** » effectués sur des parties privatives.

Le changement des menuiseries privatives (fenêtres et portes fenêtres) et des volets font partie des travaux effectués sur des parties privatives considérés comme étant « d'intérêt collectif ».





QUEL EST LE RÔLE D'UN MAÎTRE D'ŒUVRE ?

- Il conçoit, chiffre et coordonne les travaux
- Il décide des travaux effectuer
- Il effectue les travaux

LE MAÎTRE D'ŒUVRE NE DOIT PAS ÊTRE CONFONDU AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE :

- **le Maître d'ouvrage** est le propriétaire de l'ouvrage, c'est lui qui décide et qui finance les travaux à effectuer ; dans le cas d'une copropriété il s'agit du syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble
- **le Maître d'œuvre**, quant à lui, est le professionnel qui va concevoir le projet de rénovation, conformément aux souhaits de la copropriété, puis les chiffrer, consulter les entreprises de travaux. s'ils sont votés, en surveiller la bonne réalisation. Il est le plus souvent architecte ou économiste du bâtiment. Sa présence est indispensable sur un projet de rénovation énergétique et il occupe une place importante.





QU'EST-CE QU'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES ?

- Le gestionnaire de la copropriété
- Les représentants de la copropriété
- L'ensemble des copropriétaires

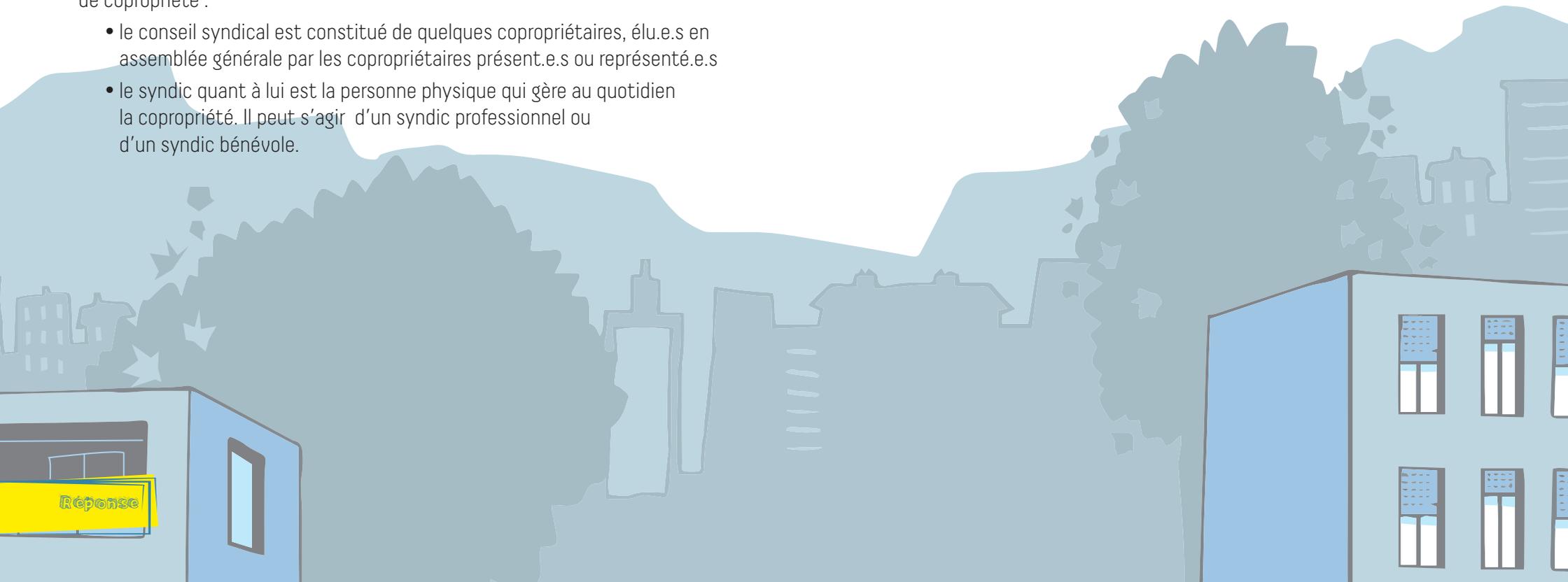
LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES OU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ :

Il s'agit de la communauté formée **par l'ensemble des propriétaires** d'au moins un(e) des parties privatives de la copropriété (logement, cave, cellier, garage pour voiture, commerce ou autre local d'activité professionnelle).

Elle comprend les propriétaires occupant.e.s (qui occupent le local dont ils ou elles sont propriétaires) et les propriétaires bailleurs (qui louent le local dont ils sont propriétaires).

Il ne faut pas confondre syndicat des copropriétaires, conseil syndical et syndicat de copropriété :

- le conseil syndical est constitué de quelques copropriétaires, élu.e.s en assemblée générale par les copropriétaires présent.e.s ou représenté.e.s
- le syndicat quant à lui est la personne physique qui gère au quotidien la copropriété. Il peut s'agir d'un syndicat professionnel ou d'un syndicat bénévole.





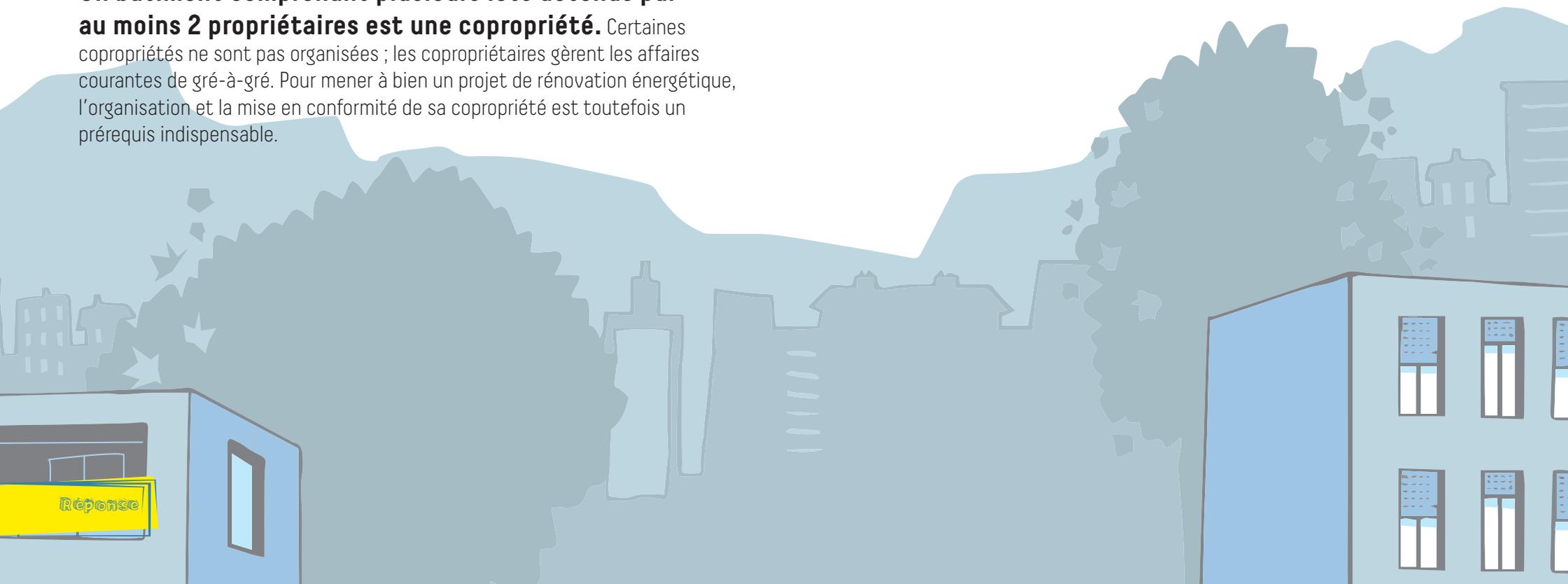
QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

- Un bâtiment comprenant plusieurs lots et au moins 2 propriétaires
- Un bâtiment comprenant plusieurs lots et au moins 5 propriétaires
- Un bâtiment comprenant plusieurs lots, géré par un syndic professionnel ou bénévole et possédant un règlement de copropriété

UNE COPROPRIÉTÉ EST UN IMMEUBLE OU UN GROUPE D'IMMEUBLES DONT LA PROPRIÉTÉ EST RÉPARTIE ENTRE PLUSIEURS PERSONNES (PHYSIQUES OU MORALES), CHACUNE ÉTANT PROPRIÉTAIRE D'UN OU PLUSIEURS LOT(S) COMPRENANT CHACUN UNE PARTIE PRIVATIVE ET UNE QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES.

La loi du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un bâtiment comprenant plusieurs lots détenus par au moins 2 propriétaires est une copropriété. Certaines copropriétés ne sont pas organisées ; les copropriétaires gèrent les affaires courantes de gré-à-gré. Pour mener à bien un projet de rénovation énergétique, l'organisation et la mise en conformité de sa copropriété est toutefois un prérequis indispensable.





SUR QUOI PORTENT LES AIDES FINANCIÈRES VERSÉES PAR GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE (GAM) DANS LE CADRE DU DISPOSITIF MUR MUR ?

- GAM aide au financement des études et des travaux pour les copropriétés construites entre 1945 et 1975 uniquement
- GAM aide au financement des études et des travaux pour toutes les copropriétés quelle que soit la date de construction
- GAM aide au financement des travaux, pour les propriétaires occupant sous conditions de ressources uniquement

**VIA LE DISPOSITIF MUR MUR, GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE INCITE ET SOUTIEN FINANCIÈREMENT TOUS
LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENT PRIVÉS DANS LEUR
DÉMARCHE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN PHASE
ÉTUDES COMME EN PHASE TRAVAUX.**

Les aides financières s'adressent :

- à toutes les copropriétés situées sur le territoire de la métropole grenobloise
- construites depuis plus de 15 ans
- comprenant au minimum 75% des quotes-parts affectés à l'usage d'habitation





**JUSQU'À QUEL POURCENTAGE
D'AIDE UN COPROPRIÉTAIRE
PEUT-IL PRÉTENDRE PAR
RAPPORT AU COÛT GLOBAL
D'UN PROJET DE RÉNOVATION
THERMIQUE MUR MUR ?**

- 20%
- 50%
- 75%

EN FONCTION DES RESSOURCES.

Un propriétaire occupant peut bénéficier **jusqu'à 75% d'aide financière** en cumulant les aides collectives (qui sont à destination du syndicat de copropriétaire, c'est-à-dire l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble) et les aides individuelles (qui concernent uniquement les propriétaires occupant sous conditions de ressources).



