



RÉUSSIR LA RÉNOVATION DE SA COPRO

- Une démarche et une méthode innovantes au service de la rénovation des copropriétés
- Comment faire son « BIC » avant de lancer un audit global partagé adapté à la copropriété

Qui est Planète Copropriété ?

Planète Copropriété est une association indépendante regroupant l'ensemble des acteurs, intervenants en copropriétés, qui œuvrent dans l'intérêt des copropriétaires. Ses champs d'actions concernent notamment la recherche et le développement de méthodes et d'outils innovants permettant de réussir la rénovation énergétique des copropriétés.

Mentions Légales

Document élaboré par le groupe de travail de Planète Copropriété, rédigé par l'ARC, validé par les membres de Planète Copropriété. Le contenu de ce document peut être librement reproduit sous réserve d'inscrire sur chaque page la mention suivante « Réussir la rénovation de sa copro - Planète Copropriété ». La responsabilité de l'association Planète Copropriété ne saurait être engagée vis-à-vis d'un contenu modifié sans l'accord de l'association.

édition 2016

RÉUSSIR LA RÉNOVATION DE SA COPRO

« Quels sont les gros travaux que nous devons réaliser dans les prochaines années ? »

« Comment éviter la dévalorisation de notre patrimoine immobilier ? »

« Comment pouvons-nous financer ces travaux ? »

Pour répondre à ces questions essentielles, la plupart des responsables de copropriétés (conseils syndicaux, syndicats bénévoles et professionnels) pensent qu'il est suffisant de se lancer dans des audits, que ceux-ci soient rendus obligatoires par la loi ou non. Malheureusement, cela est généralement faux. Nous constatons en effet que de nombreux audits, même réalisés dans les règles de l'art ne débouchent pas sur des travaux mais rejoignent dans un placard les études déjà faites, et souvent financées inutilement.

Planète Copropriété vous propose une démarche permettant d'optimiser cet audit et de réussir la rénovation de sa copropriété.

Que dit la loi ?

Le législateur a introduit une obligation de réaliser une « étude thermique » avant le 1er janvier 2017, pour les copropriétés en chauffage collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juin 2001.

Cette « étude » diffère par sa nature selon le nombre de lots que comporte la copropriété. Attention, la loi prend en compte le nombre total de lots principaux (logements, commerces...) et de lots annexes (parkings, caves...). Pour connaître ce total, le plus simple est de vous reporter à votre règlement de copropriété. Selon le résultat trouvé, vous devez donc réaliser :

- Soit un **Diagnostic de Performance Energétique** (DPE collectif) pour les copropriétés de 49 lots ou moins. C'est un document techniquement très approximatif.
- Soit un **audit énergétique** pour les copropriétés de 50 lots ou plus.

Ces obligations réglementaires sont codifiées par les articles L134-4-1 et R134-14 à R134-18 du code de la construction et de l'habitation, complétés par le décret du 27 janvier 2012 et l'arrêté du 28 février 2013.

Pourquoi l'audit énergétique ne permet-il pas de résoudre les problèmes des copropriétés ?

L'audit énergétique permet à la copropriété de disposer d'un état des lieux du bâti et des installations, de faire le point sur les besoins énergétiques, et de déboucher sur des préconisations de travaux d'entretien patrimonial.

Mais bien souvent l'audit énergétique réglementaire n'est pas suffisant :

- **L'étude et le rapport sont très théoriques et techniques**, et peu accessibles pour qui n'est pas de la partie ;
- **L'audit est centré sur les problématiques énergétiques** ! Il oublie le sujet crucial de l'entretien courant du bâtiment, tout comme la réflexion sur les usages des locaux, et les besoins spécifiques au bâtiment étudié ;
- **Les thermiciens ne sont pas spécialistes des pathologies du bâti** et ne peuvent concevoir seuls des solutions appropriés à toute la diversité des typologies architecturales.
- **L'audit prend rarement en compte les problèmes réels des copropriétaires**, pourtant usagers directs du bâtiment : les travaux proposés ne répondent donc généralement pas aux besoins des copropriétaires.
- **L'articulation entre l'audit et les travaux est difficile, d'une part car le projet élaboré lors de l'audit est souvent trop approximatif (voire irréalisable), et d'autre part car l'audit énergétique réglementaire n'élabore pas de plans de financements des travaux selon les catégories de logements et de copropriétaires.**

Pourquoi une démarche plus « globale » est-elle nécessaire ?

Bien souvent en copropriété, seuls les travaux urgents et obligatoires sont mis en œuvre. Les conséquences financières peuvent être lourdes : on n'a plus le temps de réfléchir aux solutions techniques les plus pertinentes, il est difficile de mettre en concurrence les entreprises, et les travaux réalisés ne sont pas ni cohérents ni optimisés.

Rares sont les copropriétés qui anticipent le futur. D'une part car elles n'arrivent pas à trouver les financements pour réaliser les travaux souhaités : les charges augmentent, les obligations légales successives monopolisent les capacités contributives des copropriétaires (ascenseurs, plomb...) rendant de nombreuses stratégies d'opportunité dommageables (travaux réalisés sans cohérence, audits inutiles...).

D'autre part, les copropriétaires n'arrivent pas à se mettre d'accord sur les travaux à réaliser, chacun se concentrant sur ce qui lui semble être son intérêt : les retraités se posent la question du retour sur investissement (tout comme les propriétaires bailleurs), les jeunes accédants veulent limiter au maximum les investissements, et certains copropriétaires ont d'autres priorités (adaptation au vieillissement, etc.).

Une démarche plus globale est donc nécessaire :

- Pour tenir compte des attentes et des contraintes de chacun,
- Pour évaluer les bénéfices globaux et les coûts des différents travaux envisagés,
- Pour élaborer des plans de financements adaptés à chaque solution
- Mais aussi pour évaluer les conséquences si les travaux nécessaires ne sont pas réalisés.

Une copropriété qui veut bien se gérer doit donc absolument anticiper ces questions.

Le coût des travaux est anxiogène, pourtant c'est bien en réfléchissant à l'avance qu'on peut identifier les travaux les plus pertinents pour chacun, et c'est là que l'on réalise le plus d'économies !

Alors, que faire ?

Il est primordial de se doter d'une stratégie d'entretien patrimonial, qui peut prendre la forme :

- **D'un programme de travaux** : planifier sur plusieurs années des travaux à venir en fonction, entre autres, du vieillissement du bâti et des équipements
⇒ Cette stratégie permet de retenir des choix cohérents, de prendre le temps de provisionner une partie des fonds nécessaires et d'étaler les dépenses dans le temps.
- **De travaux « globaux »** : procéder à l'ensemble des travaux à réaliser en une seule fois
⇒ Cette solution présente plusieurs avantages : **conception des travaux d'un seul tenant, gains immédiats en termes de confort et de consommations énergétiques, coûts optimaux, maximisation des aides financières**, mais nécessité de disposer des fonds tout de suite.

Comment mettre en place une telle stratégie ?

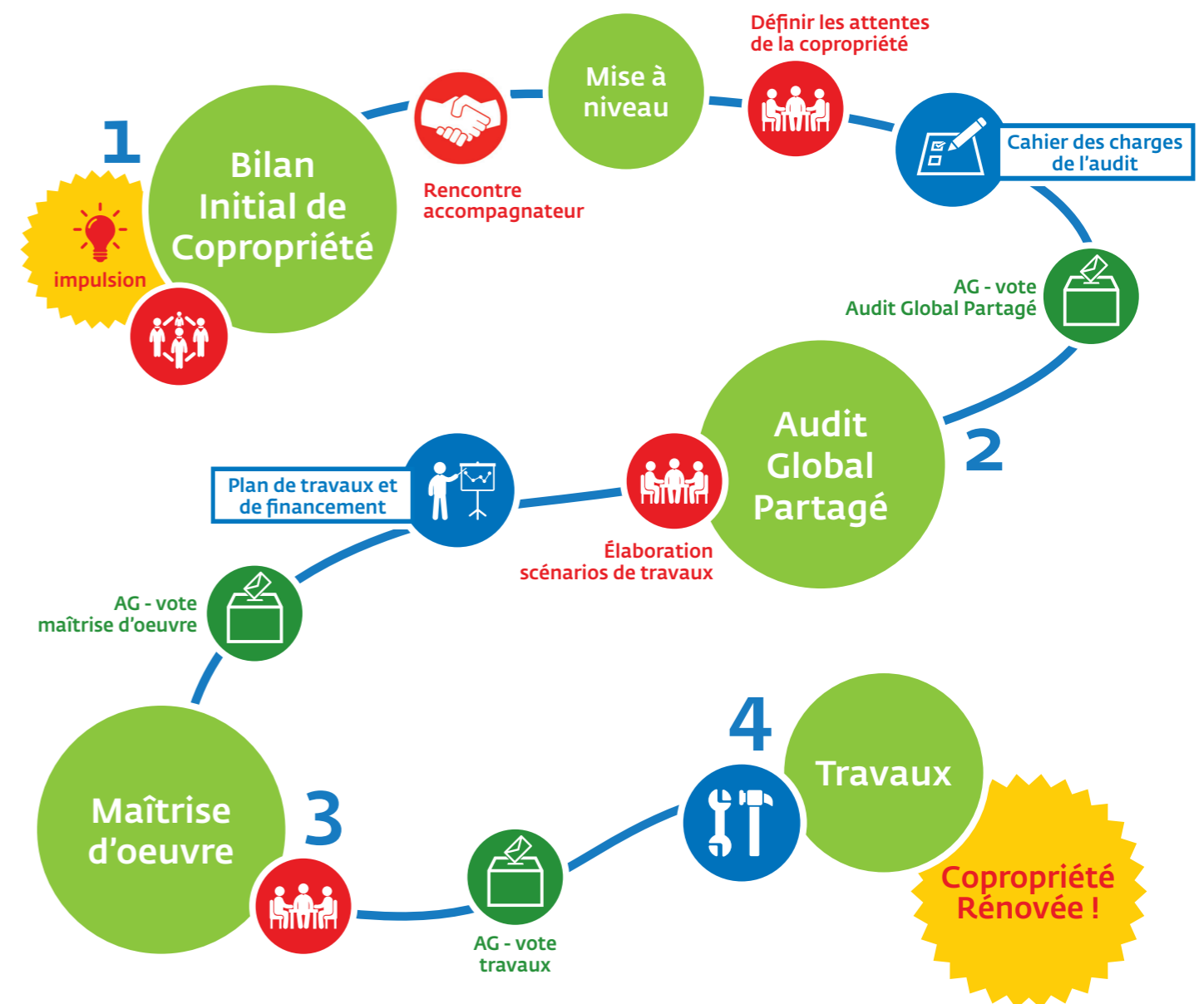
Nous avons beaucoup étudié cette question et avons conclu que pour qu'un audit soit efficace, il faut réunir trois conditions :

1. **Le conseil syndical doit être le moteur au centre de la démarche** : dans les faits, c'est le principal garant du bon fonctionnement de la copropriété, et il représente l'instance la plus à même de définir le contenu de l'audit et ses objectifs, en réalisant la synthèse non seulement des problèmes vécus par les copropriétaires, mais aussi de leurs attentes..
2. **La copropriété doit être en « bon état de marche »** : de nombreux freins sans rapport avec la rénovation peuvent bloquer un projet... Il faut les identifier le plus tôt possible pour éviter de perdre du temps sur les premières phases et au final abandonner le projet en cours de route. Il est ainsi inutile de s'engager dans un audit si la copropriété a des problèmes de fond comme des charges anormalement élevées, des impayés ou des problèmes de gestion qui rendent les travaux inenvisageables d'une façon sereine.
3. **Le conseil syndical doit être accompagné par un « expert » extérieur** à la copropriété qui pourra répondre à toutes ses questions et l'orienter.

Par où commencer ?

Il peut être difficile de savoir par où commencer, et dans quel ordre avancer. C'est pour cela que nous recommandons de commencer par faire un bilan rapide de la copropriété pour d'étudier un certain nombre de points essentiels, et vérifier la « bonne santé » de la copropriété.

Comment réussir la rénovation de sa copropriété ?



1. REMPLIR LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ (BIC)

Le BIC constitue la première étape incontournable afin d'identifier les problèmes les plus urgents. Il permet au conseil syndical de mieux comprendre sa copropriété, ses forces et ses faiblesses, ses dynamiques afin d'orienter au mieux le projet de rénovation.

Il se présente sous la forme d'un questionnaire à remplir au sein du conseil syndical et sert de base initiale d'échange avec l'accompagnateur.



Vous trouverez le BIC sur le site de www.coproprieterre.org.

Nous vous conseillons de remplir le BIC à plusieurs. Cela permet à partir d'un travail très simple de commencer à impliquer et à souder le conseil syndical autour de l'approche « projet ».

Une fois le BIC rempli, il vous faut prendre contact avec un accompagnateur pour l'analyse, merci de le transmettre à Planète Copropriété (contact@planetecopropriete.com) qui vous mettra en relation avec votre accompagnateur.

Grâce au BIC, l'accompagnateur va pouvoir repérer rapidement ce qu'il faut améliorer ou corriger dans la gestion et le fonctionnement de la copropriété, et vous proposer de mettre en place des améliorations. C'est ce qu'on appelle la phase de « mise à niveau » de la copropriété. Le BIC permet enfin de préparer un cahier des charges de consultation pour obtenir un audit adapté à la copropriété.

Pour vous aider dans la mise en place du plan de communication avec les copropriétaires, vous trouverez un certain nombre de conseils sur le site www.coproprieterre.org, rubrique « mobiliser ».

Ce site n'est ni plus ni moins qu'un centre de ressources qui peut vous être d'une grande utilité tout au long de la démarche.

2. LANCER L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

Une fois la copropriété « à niveau », vous êtes prêts pour aller plus loin. En accord avec l'accompagnateur, cela passera certainement par la réalisation d'un audit global partagé afin d'identifier, choisir, hiérarchiser et planifier les travaux dont la copropriété a besoin.

Votre accompagnateur vous aidera à réaliser un cahier des charges de consultation des entreprises, qui intégrera bien entendu les attentes et remarques identifiées dans le BIC. Nous vous conseillons ici de consolider l'approche par une concertation avec les copropriétaires pour valider les priorités de l'audit : quoi de mieux que demander l'avis de chacun pour concevoir une démarche globale et partagée ?

Le travail de l'équipe d'audit choisie (validation en assemblée générale) sera ponctué de réunions d'échange avec le conseil syndical en vue de construire un programme de travaux basé sur des solutions cohérentes et réalistes (contraintes financières et techniques). Les copropriétaires seront par ailleurs mobilisés à travers un questionnaire, des visites de logements, et des réunions de concertation.

Le rapport final de l'audit global partagé contient :

- L'analyse de l'état actuel du bâtiment (état des équipements et de l'ouvrage, niveaux des consommations énergétiques et classement) ;
- Les résultats de l'enquête et ses conclusions ;
- Les scénarios de travaux et les économies d'énergie correspondantes ;
- Les simulations de financement : effort financier incluant les aides financières mobilisables ;
- Une synthèse pédagogique permettant à tous les copropriétaires de saisir les enjeux des travaux.

La finalité de l'étude est aussi de présenter directement le programme de travaux et son financement aux copropriétaires. **L'équipe d'audit et le conseil syndical prépareront une réunion de restitution faisant la part belle à l'échange.**

Note : l'audit global partagé a été mis au point par l'ARC et Planète Copropriété en 2011. Le principe de l'audit global a connu un important succès, et des démarches voisines ont ensuite vu le jour : audit architectural et énergétique de copropriété (ADEME, ville de Paris, Région Ile-de-France et APC) et diagnostic technique global (loi ALUR).

3. CONCEPTION DES TRAVAUX

Lorsque vous décidez de réaliser des travaux de rénovation importants, et en particulier si vous choisissez de réaliser l'ensemble des travaux en une seule fois, il est vivement recommandé de voter en assemblée générale une **mission d'études de maîtrise d'œuvre** dont le mandataire sera de préférence un architecte. L'accompagnateur toujours présent à vos côtés vous aidera à réaliser la consultation préalable : rédaction du cahier des charges de maîtrise d'œuvre, études des offres, etc.

Les études de maîtrise d'œuvre ont pour fonction de **préparer les travaux**, en précisant le projet et en organisant la consultation des entreprises pour obtenir le meilleur rapport qualité/prix.

Remarque : si la copropriété a préféré faire un audit énergétique « simple » plutôt qu'un audit global partagé, l'architecte doit parfois grandement adapter les scénarios de travaux proposés par le thermicien. Cela fait perdre doublement du temps : un audit pour rien et une partie du travail qui doit être refaite... Sans compter l'incompréhension des copropriétaires.

Après avoir défini dans les détails techniques concrets du programme de travaux, l'architecte constituera les différents dossiers administratifs et préparera la consultation des entreprises en produisant un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), ce qui facilitera la sélection des entreprises, qui répondront sur la base d'un document commun. À la fin de ces études on est prêt à voter sur des devis précis.

4. RÉALISER LES TRAVAUX

En théorie, le vote des travaux en assemblée générale (ou plus précisément, le choix des entreprises qui vont réaliser les travaux) ne devrait plus être qu'une formalité si toutes les étapes précédentes ont été passées sans précipitation et en concertation avec les copropriétaires.

À cette étape, on fait en général à nouveau appel au maître d'œuvre pour suivre le chantier jusqu'à la réception des travaux. L'accompagnateur intervient pour vous conseiller sur les différents aspects de réalisation du chantier, afin que rien ne vous échappe.



PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

Maison des Associations
23, rue Greneta - 75002 Paris

info@planetecopropriete.com
www.planetecopropriete.com