

ARC / PREMIER DOSSIER DU MOIS DE SEPTEMBRE 2012

**L'Audit Global Partagé et le BIC  
(Bilan Initial de Copropriété) :  
une démarche et une méthode innovantes au service  
de la rénovation des copropriétés**

À la suite de notre important dossier du <http://www.unarc.asso.fr/site/actumois/aout12.pdf> mois d'août 2012 et comme annoncé, nous présentons dans le dossier ci-dessous une démarche et une méthode innovantes au service de la rénovation adaptée des copropriétés.

Cette démarche et cette méthode ont été mises au point dans le cadre d'un groupe de travail lancé par l'association **Planète Copropriété** et animé par l'ARC.

Il s'agit donc bien d'un outil « **Planète Copropriété** » et, si nous le présentons ici, c'est en tant qu'adhérent actif (et très impliqué) de l'Association Planète Copropriété.

Nous aurons - c'est sûr - l'occasion d'en parler souvent et longtemps. Nous vous laissons découvrir cette démarche et cette méthode qui seront - à notre avis - d'ici quelque temps incontournable.

**À noter** : l'Association Planète Copropriété sortira - à l'occasion du Salon « **indépendant** » de la Copropriété organisé par l'UNARC les 24 et 25 octobre - un guide gratuit permettant d'utiliser la méthode et donnant la totalité du guide appelé « **Bilan Initial de Copropriété (B.I.C.)** ».

Cependant si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC ou êtes une association ou un organisme en relation avec l'ARC nous pourrions vous fournir une version du B.I.C. ou vous expliquer comment la télécharger.

---

## I. Présentation de la démarche et de la méthode

---

De plus en plus de copropriétés se posent les questions suivantes :

- a) « **Quels sont les gros travaux d'entretien que nous devons effectuer dans les prochaines années ?** ».
- b) « **En particulier à quels travaux devons-nous procéder en matière énergétique ?** ».
- c) « **Pouvons-nous financer ces travaux et comment ?** ».

Pour répondre à ces questions, les responsables des copropriétés (conseils syndicaux, syndicats bénévoles, syndicats professionnels) pensent qu'il est suffisant de se lancer dans des « **audits** », que ceux-ci soient **obligatoires** (comme l'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 49 lots) ou non obligatoires.

Or, ceci est à la fois exact et inexact : en effet, nous constatons que trop d'audits - même très bien faits - ne débouchent sur aucun travaux ou débouchent sur des travaux « **évidents** » et rejoignent dans un placard les études déjà faites.

Nous avons beaucoup étudié cette question et avons conclu que - pour qu'un audit soit efficace - il fallait réunir **TROIS** conditions :

- a) Il faut d'abord que le conseil syndical - tous les membres du conseil syndical - soit les moteurs de la démarche et puisse participer à la définition du contenu de l'audit et de ses objectifs, ceci en partant non seulement des **problèmes** vécus par les copropriétaires, mais aussi de leurs attentes.
- b) Il faut ensuite que la copropriété soit en état de « **bonne marche** ». Inutile, en effet, de s'engager dans des audits si la copropriété n'a pas résolu les problèmes de base qui peuvent être les siens :
  - maîtrise médiocre des charges ;
  - absence de maîtrise des impayés ;
  - mauvaises relations de travail avec le syndic,
  - mauvaises relations entre les copropriétaires et plus généralement les occupants, etc.
- c) Il faut, enfin, que, une fois l'audit lancé, les auditeurs soient (pour être les plus efficaces possible) à la fois **aidés** et **accompagnés** par le conseil syndical, qui favorisera :
  - le recueil des documents et des données nécessaires à un travail approfondi ;
  - la mise en relation avec les copropriétaires ;
  - la communication permanente, pendant l'audit, entre la copropriété et les auditeurs.

Pour atteindre ces trois objectifs, nous avons mis en place :

- une méthode qui repose sur ce que nous appelons le B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété) ;
- une démarche que nous appelons « **l'audit global partagé** ».

Nous allons présenter cette démarche innovante et cette méthode.

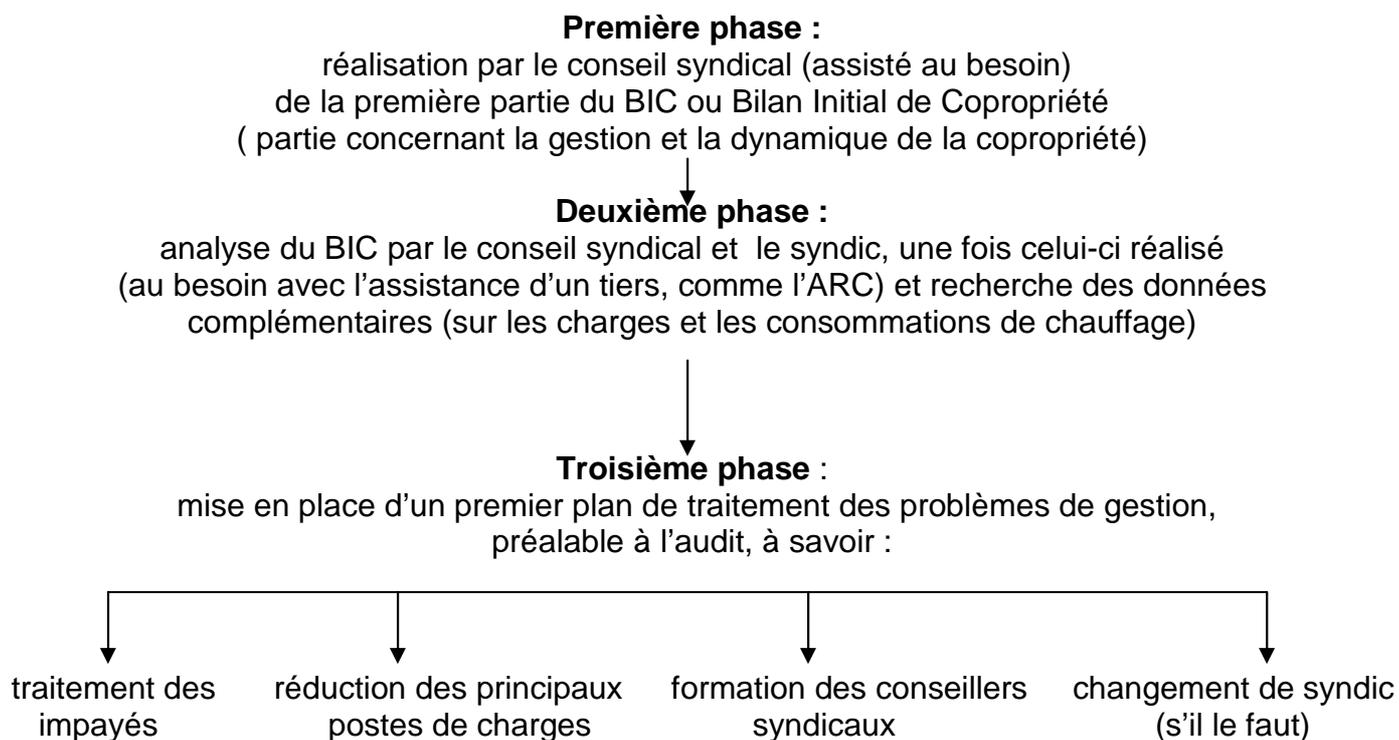
---

## II. La démarche

---

Voici - en dix phases - le déroulement de la démarche

Précisons, préalablement, que - depuis plusieurs mois - nous incitons des architectes et thermiciens à se regrouper et à travailler ensemble pour constituer ce que nous appelons des « **binômes** » qui comprennent qu'il est essentiel de travailler **ensemble** et de façon coordonnée dans le cadre de la démarche d'audit global partagé.



**En effet, il est inutile de lancer un audit du bâti et un audit énergétique si certains problèmes de gestion de base ne sont pas d'abord résolus.**

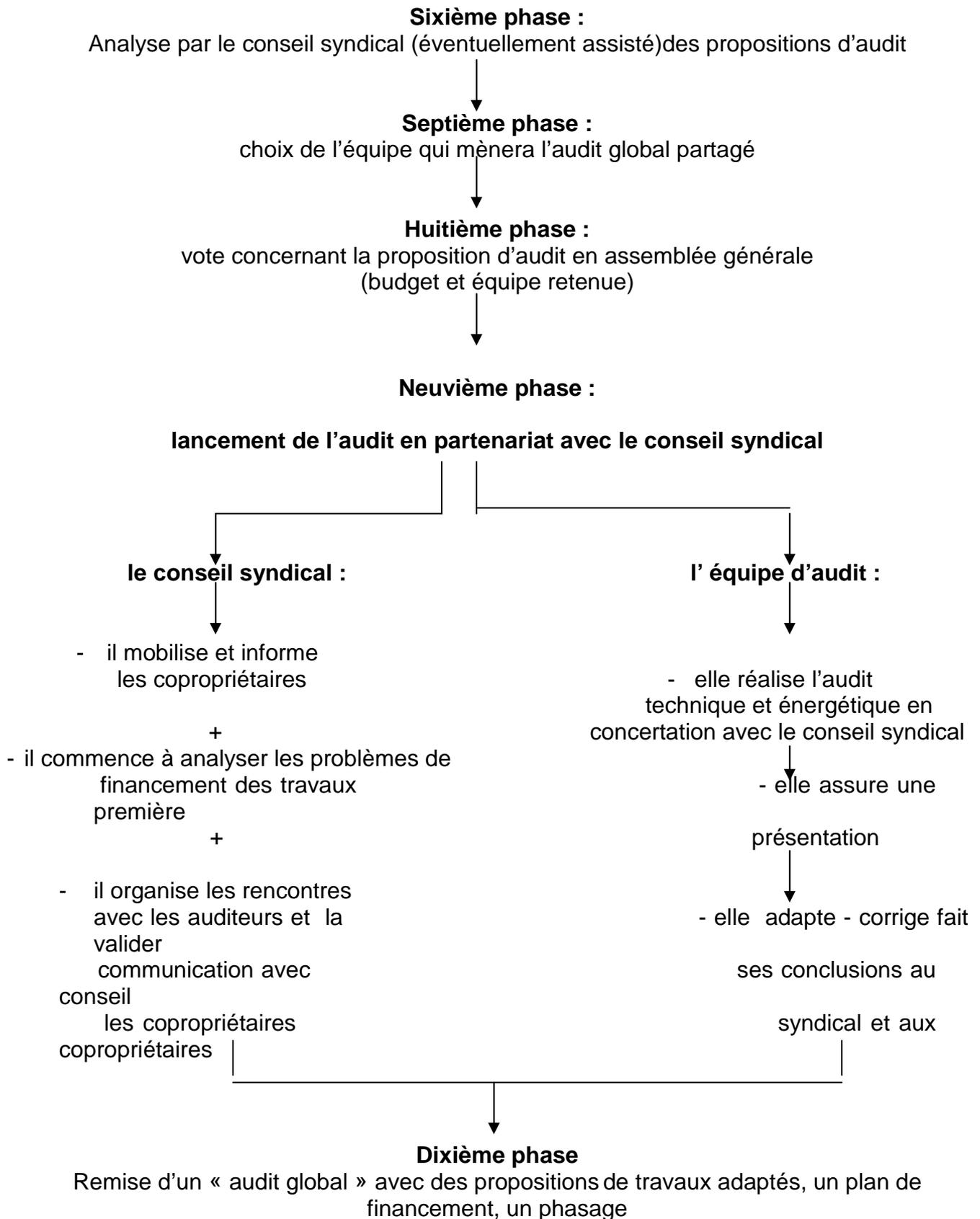
↓

**Quatrième phase :**  
réalisation de la deuxième phase du BIC, à savoir : recueil par le conseil syndical des documents « **techniques** » et historiques nécessaires pour permettre à des équipes architectes-bureaux d'études de faire une proposition d'audit adapté à la copropriété

↓

**Cinquième phase**  
lancement d'une consultation, sur la base des résultats du BIC, auprès de deux ou trois équipes pouvant effectuer un audit global (dites « **binômes** »)

↓



---

### III. La méthode ou comment bien utiliser le BIC ?

---

Toute l'efficacité de la démarche d'audit global partagé repose, comme on vient de l'expliquer sur :

- la mobilisation et la dynamisation du conseil syndical ;
- la « **mise à niveau** » préalable de la copropriété (c'est-à-dire le traitement des problèmes importants qu'elle connaît) pour permettre à l'audit d'être efficace ;
- la participation du conseil syndical à la définition du périmètre de l'audit ;
- la participation du conseil syndical au recueil des données et documents essentiels pour l'audit.

Pour atteindre ces quatre objectifs, nous avons mis au point un document en trois parties :

- une première partie analytique ;
- une deuxième partie complémentaire de la première, éventuellement ;
- une troisième partie informative.

#### • La première partie et la deuxième partie

Elles sont essentielles :

- elles permettent d'abord au conseil syndical de se mobiliser puis de mieux comprendre sa copropriété, ses forces et ses faiblesses, ses dynamiques ;
- elles permettent ainsi au conseil syndical, mais aussi au syndic ou à ceux qui assistent le conseil syndical, de repérer précisément ce qu'il faut **améliorer ou corriger** dans la gestion et le fonctionnement de la copropriété et de mettre en place ces améliorations ou corrections, avant même de se lancer dans un audit ; c'est ce qu'on appelle la phase de « **mise à niveau** ».

#### • La troisième partie

La **troisième** partie - dite informative - n'est renseignée **QUE** lorsque la « **mise à niveau** » a été faite. Cela peut être fait plusieurs mois après le lancement du travail.

Cette partie permet :

- de recueillir les plans ;
- de faire le point des travaux faits sur la copropriété (depuis 10, 20 ans...).

Reprenons ces deux étapes.

#### 1. Première phase : analyse de la situation et mise à niveau

C'est évidemment **LA** question. Comment mettre une copropriété à niveau ? Cette mise à niveau peut être réalisée par le conseil syndical et le syndic grâce à des méthodes, outils, actions qui sont - en fait - simples et à la portée de tous.

Elle porte sur **TROIS** domaines fondamentaux :

- le traitement des impayés ;
- la maîtrise des charges ;
- l'amélioration des relations (ou le développement des interactions) au sein de la copropriété.

En ce qui concerne les deux premiers domaines (maîtrise des charges et des impayés), il existe des guides très simples et des outils non moins simples tels ceux mis au point par l'ARC. **Exemple** : un comparateur de charges dans le cadre de l'Observatoire OSCAR+, mais aussi un site permettant la mise en concurrence ; des guides concernant la gestion économe du chauffage comme le BÉS (Bilan Energétique Simplifié), la gestion de l'eau, de l'électricité, etc.). Il suffit simplement de les utiliser et les mettre en pratique.

En ce qui concerne le troisième domaine (amélioration des relations au sein de la copropriété), chaque conseil syndical, chaque copropriété, chaque syndic doit pouvoir mettre en place un plan de **communication** adapté à la copropriété. Il suffit de quelques conseils, de beaucoup de bon sens et d'un peu de temps.

## **2. Deuxième phase : le lancement de l'« *audit global partagé* »**

Lorsque la copropriété est « **à niveau** » (ou si elle l'est d'emblée) alors l'aventure de l'« **audit global partagé** » peut commencer.

1. Le conseil syndical devra renseigner la troisième partie du BIC pour l'information des auditeurs potentiels et l'adaptation de leurs propositions.
2. Le conseil syndical lancera un appel d'offres auprès de plusieurs « **binômes** » et choisira la proposition la plus adaptée, puis fera voter l'audit en assemblée générale.
3. Il devra « **suivre** » l'élaboration concertée de l'audit et vérifier que les occupants, les copropriétaires, leurs attentes et leurs capacités contributives sont bien prises en compte.
4. Il participera à la recherche du meilleur (et du plus adapté, là encore) scénario ou programme de travaux.
5. Il mettra au point avec les auditeurs une pré-assemblée générale, réunion de présentation de l'audit et de ou des programmes possibles de travaux.
6. Enfin, il préparera l'assemblée générale où seront prises, à la suite de l'audit, des décisions engageantes :
  - choix d'une maîtrise d'œuvre ;
  - lancement d'une première série de consultations, etc.

Bref, il lancera l'audit et l'accompagnera jusqu'au bout, en faisant tout pour que cet audit débouche sur des travaux nécessaires, maîtrisés, adaptés, contrôlés.

---

## **IV. Le contenu détaillé du B.I.C.**

---

Voici le sommaire du B.I.C. et de ses trois parties :

---

### **Première partie : les données de base permettant de mieux connaître la dynamique de la copropriété, ses forces, ses faiblesses et ses éventuels blocages**

---

- I. Fiche d'identité
- II. Fonctionnement de la Copropriété
- III. Finances et montants des charges
- IV. Travaux faits et à faire
- V. Études déjà engagées, éventuellement
- VI. Les points forts et faibles
- VII. Quelques points particuliers

### **Deuxième partie : comment obtenir les informations importantes qui manqueraient ?**

Fiche A : Comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?  
Fiche B : Quel est le niveau des charges de votre copropriété :  
- par mètre carré ?  
- par mètre carré et par poste ?

Ce niveau est normal ?

Fiche C : Quel est le niveau des consommations de chauffage par mètre carré ?  
Ce niveau est-il normal ?

Fiche D : Comment connaître le niveau de vos consommations d'eau froide ?  
Ce niveau est-il normal ?

### **Troisième partie : comment obtenir les informations complémentaires pour lancer la consultation d'audit**

Fiche E : Comment trouver les plans ?

Fiche F : Comment recenser simplement les travaux faits durant les 10 dernières années ?

Fiche G : Bilan « *bâti* » très simplifié

Voilà, comme indiqué les adhérents collectifs de l'ARC ou associations partenaires peuvent se procurer dès maintenant le B.I.C. auprès de l'ARC, document qui sera diffusé gratuitement par Planète Copropriété à l'occasion **du Salon « *indépendant* » de la Copropriété de l'UNARC les 24 et 25 octobre 2012.**