



Rénovation
énergétique
des copropriétés :

Le guide des bonnes pratiques



Rénovation
énergétique
des copropriétés :

Le guide des bonnes pratiques

1^{ère} édition – tirage spécial pour le colloque du 1^{er} et 2 juillet 2010

« La Copropriété et le Développement Durable en Europe »

Ce guide a été rédigé par les organisations et personnes suivantes (par ordre alphabétique)

- *Pour l'ARC, Association des Responsables de Copropriété :*
Bruno DHONT et Julien ALLIX
- *Pour la CICF, Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France :*
Pierre LE BORGNE
- *Pour la Compagnie des Architectes de Copropriétés :*
Pierre-Alain Uniack et Olivier BARANCY
- *Pour la COPREC, Confédération des Organismes indépendants
tierce partie de Prévention, de Contrôle et d'Inspection :*
Eric LEROY et Colas LEVEQUE
- *Pour la Fédération des Pact :*
Delphine AGIER
- *Pour les témoignages de syndics :*
 - *Etude Gestion Mirabeau :* Nicolas KRANTZ
 - *SCP 21 :* Lionel RECHAIN DAREAU
 - *UniversImmo PRO :* Alain PAPADOPOULOS
- *Pour URBANIS :*
Marie-France TAUDIERE
- *Pour l'UNARC, Union Nationale des Associations
de Responsables de Copropriété :*
Estelle BARON

Coordination et relecture du guide

- *Pour l'ARENE Ile-de-France :*
Dominique SELLIER
- *Pour Planète Copropriété :*
Jean-Loup TAÏEB

Avant-propos

Le « **Guide des bonnes pratiques** » que vous allez découvrir est une « **première** ».

Pour la première fois, en effet, représentants de conseils syndicaux, syndicats, architectes, thermiciens, contrôleurs, opérateurs se sont réunis pour tenter d'expliquer ce qu'il fallait faire, et comment le faire, pour réussir le pari ambitieux du Grenelle de l'Environnement dans les copropriétés existantes : réduction des consommations d'énergie de 38 % à horizon 2020, d'au moins 70 % à horizon 2050.

Chacun a rédigé un ou plusieurs chapitres en partant de son expérience et en cherchant à définir la bonne méthode « **collective** ».

Le résultat - bien que modeste et provisoire - est déjà particulièrement intéressant et permet de mettre à jour des convergences très fortes, précisément en termes de méthode.

N'hésitez pas cependant à nous faire part de vos remarques, critiques et propositions, le but étant d'améliorer rapidement ce guide collectif.

Voici donc le « **Guide des bonnes pratiques** ». L'aventure ne fait que commencer.

L'association **Planète Copropriété**.

Quelques sigles utilisés dans ce guide

AMO : Assistance à Maîtrise d’Ouvrage

APD : Avant Projet Détaillé

APS : Avant Projet Sommaire

BÉS : Bilan Energétique Simplifié

CEE : Certificat d’Economies d’Energie

COC : Copropriété Objectif Climat
(dispositif de la Ville de Paris)

CPE : Contrat de Performance Energétique

DJU : Degré-Jour-Unifié

DCE : Dossier de Consultation des Entreprises

Eco-PTZ : Eco-prêt à Taux Zéro

EIE : Espace Info Energie

Coordinateur SPS : Coordinateur de Sécurité
et de Protection de la Santé

Sommaire

1. Que faut-il pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse (et efficace) en copropriété ?.....	7
2. Bien comprendre les copropriétés.....	13
3. Le premiers pas vers la rénovation énergétique en copropriété : le BES et le carnet d'entretien amélioré	20
4. Conseil syndical : les 10 étapes à respecter pour faire voter des travaux adaptés	24
5. Syndics : quatre témoignages.....	41
6. L'audit efficace de base en copropriété : audit technique, énergétique et socio-économique.....	55
7. L'ingénieur thermicien dans la copropriété.....	60
8. L'architecte dans la copropriété.....	66
9. L'assistant à maîtrise d'ouvrage (A.M.O).....	75
10. Le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique.....	81
11. Le fonds travaux ou comment financer les travaux « doucement mais sûrement ».....	86
12. L'indispensable plan de financement complet.....	89
13. Le Contrat de Performance Energétique (CPE) : une voie à explorer en copropriété.....	92

Chapitre I

Que faut-il pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse (et efficace) en copropriété ?

INTRODUCTION

Après avoir rencontré des centaines de personnes, étudié des centaines de cas et confronté différentes idées lors de groupes de travail, nous avons acquis la conviction que - pour déclencher et réussir une opération d'amélioration thermique ambitieuse en copropriété - il fallait satisfaire **simultanément** à quatre types de conditions.

Le but de ce chapitre est de préciser quelles sont - selon nous - ces conditions et comment celles-ci doivent être mises en œuvre pour être correctement satisfaites.

I. Les quatre conditions à satisfaire simultanément

1. La première condition est d'arriver à définir un programme de travaux adapté à chaque copropriété et qui soit établi en fonction :

- de ses caractéristiques techniques et de son état ;
- de ses caractéristiques thermiques ;
- des caractéristiques socio-économiques des copropriétaires.

On verra que, pour aider les copropriétés à remplir correctement cette condition (« **bonne programmation des travaux** »), il faut mettre en place **différents** moyens de natures assez diverses.

2. La deuxième condition est d'arriver à monter un vrai plan de financement associant des aides et ressources de natures diverses et complémentaires

Certes, tout le monde a bien compris qu'il fallait aider financièrement les copropriétaires et des aides différentes ont été mises en place pour cela.

On constate cependant que ces efforts restent insuffisants tant qu'on n'a pas aidé les copropriétés à mettre en place des **plans de financement efficaces** associant des subventions, des aides mais aussi des ressources **diverses** et complémentaires.

3. La troisième condition est d'arriver à faciliter les décisions collectives, voire - parfois - à les imposer par des moyens réglementaires

Là encore on ne parvient à atteindre cet objectif qu'en mixant différents moyens.

4. Enfin la quatrième condition est qu'il faut « accompagner » les copropriétés tout au long de l'opération de rénovation thermique

Cet accompagnement doit être à la fois multiforme et approfondi pour être pleinement efficace.

Nous allons maintenant revenir sur chacun de ces points et les illustrer.

II. Les différents moyens complémentaires nécessaires pour assurer chaque condition

Chacune des **quatre conditions que nous venons de définir ne sera satisfaite pleinement** que si des moyens divers et nombreux sont mis à contribution.

Naturellement, la liste de ces différents moyens n'est pas exhaustive mais simplement indicative et chacun doit participer activement à en faire découvrir ou en inventer d'autres.

Avant de les passer en revue, précisons que nous avons des moyens qui peuvent être de natures différentes : c'est-à-dire des **incitations** ou des **obligations**, mais que pour parvenir à nos objectifs, nous pensons qu'il est nécessaire d'associer des moyens de type **incitatif** et **coercitif**.

On va donc voir que - contrairement à ce que l'on pense souvent - incitation et coercition ne sont pas exclusives l'une de l'autre, mais sont, au contraire, bien souvent **complémentaires**.

1. Première question :

Comment obtenir une bonne programmation ?

Comment faire pour que chaque copropriété sache **QUOI** faire et selon quel calendrier approximatif, condition indispensable pour enclencher un processus de décision ?

Pour cela, il faut à la fois des dispositifs très généraux et des dispositifs très ciblés.

Voici quelques idées :

- a.** Élaborer et mettre à la disposition de tous une typologie des immeubles par date et procédé de construction ainsi que la liste des préconisations adaptées à chaque type d'immeubles (c'est ce qu'a fait l'Allemagne, par exemple).
- b.** Développer la sensibilisation, l'implication et la formation des organes de la copropriété (syndics et conseils syndicaux) [c'est l'objectif, par exemple, de la campagne « **Un éco-bilan pour tous** »].
- c.** Favoriser l'émergence d'un nouveau type d'« **audit** » technique et énergétique normalisé, impliquant :
 - des compétences minimales et multiples des « **auditeurs** » (se pose évidemment la nécessité d'un travail commun « **ingénieur** » - « **architecte** ») ;
 - une démarche associant les organes de la copropriété (syndic – conseil syndical) ;
 - une méthode ;
 - des résultats présentés sous forme de scénarios, etc.
- d.** Éviter que les futurs DPE-collectifs (que nous appelons « **audits** ») soient réalisés par des gens insuffisamment formés.
- e.** Envisager d'inciter fortement, voire d'obliger, les copropriétés à établir un audit technique complet des immeubles puis à établir un éco-plan (ou plan pluriannuel de travaux d'amélioration énergétique).
- f.** Faciliter par des prêts le financement des « **audits** », voire les subventionner.

- g.** Aider (prêts, subventions, crédits d'impôts) uniquement les « **programmes réellement efficaces** » en termes énergétiques.

On le voit pour aider les copropriétés à bien « **programmer** », c'est-à-dire à prévoir des travaux efficaces, il faut un panel de moyens qui vont de la mise à disposition d'outils très larges (typologie) à la mise en place d'obligations minimales ciblées et associées à des aides financières.

A noter : avec ce qui précède nous rompons avec la logique du « bouquet » de travaux telle qu'instituée par l'éco-prêt (obligation de faire deux ou trois types de travaux réputés efficaces sans forcément se poser la question de la cohérence de ces travaux).

Cette logique, comme on sait, a été choisie pour sa simplicité et sa « lisibilité ». Néanmoins, celle-ci - adaptée à la maison individuelle - s'avère incompatible, en copropriété, avec la mise place d'une vraie programmation cohérente et globale.

Il nous faut rentrer d'avantage dans une logique :

- de programme adapté ;
- de garantie de performance.

2. Deuxième question :

Comment obtenir un bon plan de financement ?

Il ne suffit pas d'aider financièrement les copropriétaires, même si cela reste indispensable : il faut aussi aider les copropriétés à avoir un bon **plan de financement**.

Pour cela, il faut mixer :

- les crédits d'impôts
- les prêts à taux zéro individuels ou **collectifs**
- les subventions individuelles ou **collectives**
- les fonds travaux obligatoires
- les plans d'épargne collectifs (avec prime)
- les certificats d'économies d'énergie
- les subventions personnelles très sociales
- la participation des locataires

Certains de ces moyens de financement existent déjà ; d'autres sont à inventer ou à améliorer.

Par ailleurs, il faut améliorer le **préfinancement** des subventions. On ne peut, en effet, prévoir des aides incitatives importantes et obliger les ménages (surtout modestes) à préfinancer eux-mêmes ces aides. Il y a là une contradiction qui explique en partie les blocages à la rénovation lourde. Comme on le voit, il y a encore beaucoup de chemin à parcourir. A noter que la mise au point d'un bon « **plan de financement** » va de pair avec sa mise en œuvre : cela impliquera une bonne relation avec les copropriétaires pour mobiliser toutes les aides possibles fonction des situations, mais aussi, éventuellement une assistance à l'établissement de dossiers, etc. (voir plus loin la quatrième question).

3. Troisième question : Comment arriver à obtenir des décisions collectives plus facilement ?

- a. Il faut d'abord, comme cela est désormais admis par tous :
- abaisser les majorités nécessaires pour voter les travaux énergétiques en assemblée générale ;
 - instaurer la notion de « **travaux sur parties privatives d'intérêt collectif** ».

C'est l'objet de la loi Grenelle 2 et de ses décrets d'application.

- b. Mais il faut, selon nous, aller encore plus loin, par exemple :
- rendre obligatoire l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux énergétiques ;
 - rendre obligatoire les fonds travaux, comme en Hollande ou au Québec ;
 - créer une fiscalité spécifique et une attractivité pour les plans d'épargne des copropriétés (à inventer).
 - mettre en place une garantie efficace en cas de prêt collectif (donc, assurer aux « **bons payeurs** » qu'ils n'auront pas à assumer les défaillances de certains) ;
 - développer les CPE (Contrats de Performance Énergétique) et le système du tiers investisseur.
 - A noter que « **Péco-taxe** » serait aussi un formidable « **levier** » à la prise de décision [la décision serait prise pour échapper à l'éco-taxe ; des cantons suisses sont d'ailleurs en train de mettre

en place une éco-taxe qui frappera les propriétaires bailleurs qui n'auront pas engagé de programme d'amélioration énergétique suffisant...].

Là encore, il y a sans doute beaucoup d'autres idées à imaginer.

4. Quatrième question : Comment « accompagner » efficacement les copropriétés ?

Accompagner les copropriétés s'avère indispensable dès qu'un programme d'amélioration est trop complexe.

Selon nous, il faut :

- a. dans un premier temps, inciter et aider les copropriétés à établir un auto-bilan énergétique [type BÉS, c'est-à-dire Bilan Energétique Simplifié] ;
- b. multiplier les instances d'accompagnement indépendantes type EIE (Espaces Info Energie) et développer leur présence auprès des copropriétés ;
- c. valoriser, voire financer, la fonction d'assistance à maître d'ouvrage qui a quatre dimensions :
 - permettre d'accompagner les copropriétés dans l'élaboration de projets complexes ;
 - assurer les études de faisabilité socio-financière ;
 - aider à monter les dossiers de subventions ;
 - mobiliser le préfinancement, etc.

Une réflexion sur cet « **accompagnement** » doit avoir lieu avec les collectivités territoriales qui jouent le rôle de pilote à forte valeur ajoutée « **sociale** » mais aussi « **économique** » (type Grenoble ou Paris).

CONCLUSION

On le voit, il y a beaucoup de chemin à parcourir pour être effectivement opérationnel dans le secteur de la copropriété dès lors que l'on vise des opérations ambitieuses de rénovation énergétique.

L'intérêt est que - désormais - nous commençons à comprendre de plus en plus précisément ce qu'il **FAUT** faire, comment le **FAIRE** et avec **QUI**.

Chapitre 2

Bien comprendre les copropriétés

Certains intervenants (thermiciens, architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôles, agents des collectivités territoriales, entreprises,...) sont peu préparés à une action **AVEC** les copropriétés et ont parfois du mal à comprendre « **à qui ils ont à faire** ». Ce petit chapitre est destiné à leur donner quelques « **clefs** » bien utiles.

Rappelons qu'une copropriété (ou plutôt un syndicat de copropriétaires) c'est : un **syndic** (professionnel ou bénévole) ; un **conseil syndical** (élu par l'assemblée générale) ; une **assemblée générale** (qui prend les décisions).

- **Le syndic** est le gestionnaire de la copropriété.
- **Le conseil syndical** est l'organe élu par l'assemblée générale qui « **contrôle et assiste** » le syndic (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
- **L'assemblée générale** se réunit en général une fois par an pour prendre toutes les décisions concernant la copropriété, en respectant des règles de majorité plus ou moins contraignantes selon le type de décision.

Pour que tous les intervenants dans le domaine de l'efficacité énergétique puissent « **comprendre** » la dynamique d'une copropriété et dialoguer efficacement avec elle, il est essentiel :

- de bien comprendre chacun des « **organes** » de la copropriété ;
- de bien comprendre les types de relations que ces « **organes** » entretiennent entre eux ;

- de bien comprendre la temporalité propre au fonctionnement des copropriétés ;
- enfin de tenir compte de certaines spécificités propres à chaque copropriété.

Voici quelques pistes et quelques questions à se poser pour y parvenir plus vite.

I. Quel syndic ?

La première démarche sera de bien comprendre la relation qu'il existe entre le syndic et la copropriété.

Il y a en effet plusieurs catégories de syndics :

- le petit cabinet « **indépendant** » où le syndic en titre fait encore office de gestionnaire et assure un rôle d'homme-orchestre ;
- le « **cabinet moyen** » où le dirigeant - sans s'occuper directement de chaque copropriété - a encore un œil sur son parc, connaît les immeubles et les copropriétaires et accompagne ses gestionnaires ;
- le cabinet appartenant à un « **grand groupe** » où le rôle de syndic est exercé par un gestionnaire épaulé par différents services (comptables, contentieux, juridiques voire techniques, etc.) et chapeauté par un « **principal de copropriété** » ;
- et, bien sûr, le syndic dit « **bénévole** » qui est un des copropriétaires qui a pris en charge la gestion de son immeuble.

Dans chacune de ces catégories, on trouve des gestionnaires plus ou moins « **dynamisants** », c'est-à-dire plus ou moins capables de faire avancer la copropriété. Cela tiendra essentiellement à la nature de la relation qui existe entre le syndic et la copropriété, fonction de quatre facteurs :

- la plus ou moins bonne connaissance que le syndic a de l'immeuble, de ses problèmes et des copropriétaires (ce qui tient en partie à l'« **ancienneté** » de la relation) ;
- la présence plus ou moins effective du syndic sur l'immeuble et le suivi plus ou moins rigoureux des dossiers ;
- la plus ou moins bonne relation de travail avec le conseil syndical ;
- la plus ou moins bonne maîtrise des problèmes de chauffage et d'eau et, plus généralement, des charges.

L'intervenant devra se faire une idée à ce sujet puis d'une part en tenir compte, d'autre part agir en conséquence, quitte à aider le syndic à compenser certains déficits.

II. Quel conseil syndical ?

Le conseil syndical est évidemment un interlocuteur à privilégier quand on veut intervenir en copropriété : il « **représente** » les copropriétaires ; il est souvent très présent sur l'immeuble ; il est également souvent motivé. Savoir « **à qui** » l'on a affaire pour mieux travailler sur la copropriété, est donc essentiel.

En effet, comme il y a des types de syndics, il y a des types de conseils syndicaux très différents :

- **le conseil syndical actif**, homogène, avec quelques « **anciens** » propriétaires (présents depuis l'origine de la copropriété ou presque) qui connaît bien son immeuble et assure une action efficace de contrôle et d'assistance du syndic ;
- le conseil syndical **actif mais divisé** en deux camps (ou plus) ;
- **le conseil syndical de bonne volonté** mais confronté à une copropriété hétérogène qu'il représente imparfaitement (**exemple** : conseil syndical de propriétaires occupants dans une copropriété où il y a une majorité de bailleurs) ;
- **le conseil syndical dépassé** par l'ampleur des problèmes ou composé de personnes ayant du mal à comprendre et à gérer les problèmes (conseillers syndicaux « **jeunes** » sans expérience de leur rôle) ;
- **le conseil syndical absent** ou fantôme ;
- **le conseil syndical réduit** à sa plus simple expression (une personne volontaire qui fait tout, mais n'est pas forcément suivie dans ses choix de gros travaux).

Là encore, l'intervenant devra ajuster son intervention au profil de ses interlocuteurs et tâcher d'aider le conseil syndical à surmonter ses difficultés éventuelles.

III. Quelles relations syndic/conseil syndical ?

Il faudra bien identifier le type de relation syndic/conseil syndical que l'on peut résumer par le tableau suivant :

Syndic « fort »	Conseil syndical « fort »
Syndic « fort »	Conseil syndical « faible »
Syndic « faible »	Conseil syndical « fort »
Syndic « faible »	Conseil syndical « faible »

Que signifie « **fort** » et « **faible** » demanderez-vous ?

Au moins, à chaque fois, deux choses :

1. Une implication **forte** (ou « **faible** »), dans la gestion de la copropriété.
2. Une volonté **forte** (ou « **faible** ») de faire aboutir les dossiers.

On voit que seule la première configuration permet d'aboutir à la mise en place d'un programme complet d'amélioration de l'efficacité énergétique. Il faudra donc agir pour que les autres configurations rejoignent progressivement le niveau de la première, ou pallier certaines déficiences. Comment cela ? Par exemple en étant rigoureux sur la méthodologie, la pédagogie de l'intervention, en faisant parfois office de « **médiateur** » ou de « **catalyseur** » quand les discussions sont compliquées, en prévoyant des réunions d'information pour accompagner le CS et le syndic dans la présentation d'un projet devant l'assemblée générale, etc.

IV. Les propriétaires :

quels statuts, quelles situations et quelles stratégies ?

Côté copropriétaires, on va d'abord distinguer les propriétaires **occupants** des propriétaires **bailleurs** et leur poids respectifs dans les copropriétés.

Les propriétaires occupants peuvent être plus sensibles aux gros travaux surtout ceux qui apportent un confort supplémentaire et une baisse de charges.

Au sein de chacune de ces catégories, cependant, les différences peuvent être notables. Ainsi :

- les propriétaires occupants « **primo-accédants** » ou retraités pourront avoir beaucoup plus de difficultés à s'engager dans des travaux lourds que d'autres ;
- d'autres propriétaires (occupants ou bailleurs) peuvent avoir des stratégies de revente rapide inclinant peu aux gros travaux, etc.

Ajuster son intervention, ses méthodes et son argumentaire en fonction des profils des copropriétaires sera essentiel pour obtenir l'adhésion nécessaire ou neutraliser certaines oppositions.

V. Quelle temporalité ?

Trop de professionnels qui ne connaissent pas le monde de la copropriété découvrent (souvent trop tard) le fait que la copropriété impose aussi de savoir se plier à certaines échéances, imposées par son fonctionnement.

Comme nous l'avons dit, l'ensemble des copropriétaires se réunit au moins une fois par an lors de l'assemblée générale ordinaire pour prendre les décisions.

Il faut donc se renseigner pour savoir quand se tient cette assemblée générale, parce qu'il est possible que l'on soit obligé d'attendre de nombreux mois pour obtenir certaines décisions, même préalables (**exemple** : vote d'un contrat de maîtrise d'œuvre...). En effet :

- tant qu'une décision n'a pas été validée en assemblée générale, elle ne peut pas être engagée ni par le syndic, ni par le conseil syndical (sauf cas de dépenses peu importantes que le conseil syndical peut prendre sous sa responsabilité, mais cette pratique reste très occasionnelle et restreinte) ;
- il est rare qu'une assemblée générale supplémentaire soit organisée en plus de l'assemblée générale ordinaire, car convoquer une assemblée générale peut coûter assez cher à la copropriété.

De plus, une fois que l'on sait quand se tient habituellement l'assemblée générale ordinaire de la copropriété, il faut prendre en compte les particularités suivantes :

- une assemblée générale doit être convoquée par le syndic un mois avant sa tenue ;
- tous les points qui doivent faire l'objet d'une décision en assemblée générale doivent être intégrés à l'ordre du jour, avec tous les documents justificatifs (devis détaillés, plans, durée de travaux, etc.) **AVANT** que la convocation ne soit imprimée pour être envoyée...

Il faut donc pouvoir être prêt presque deux mois avant la tenue de l'assemblée générale pour pouvoir y présenter son projet. Nous rappelons ici que la possibilité de compléter l'ordre du jour après l'avoir reçu n'existe plus.

Bon à SAVOIR : les copropriétés sont souvent calées sur des exercices comptables qui finissent en décembre, ce qui explique que la plupart des assemblées générales se tiennent entre les mois de mars et de juin, une autre

« **période d'assemblée générale** » (mais moins chargée) étant celle d'octobre à décembre.

VI. Quel niveau de charges courantes ?

Un autre point essentiel pour comprendre une copropriété est de connaître le poids des charges courantes.

En effet, pour diverses raisons - structurelles ou conjoncturelles - le poids des charges d'une copropriété peut être plus ou moins lourd.

La prise en compte de ce facteur sera indispensable. En effet, des charges trop lourdes sont parfois une source de blocage aux décisions de travaux mais peuvent aussi parfois inciter à faire des gros travaux si ceux-ci garantissent une baisse des charges (à condition que des chiffres précis soient avancés et des résultats garantis).

VII. Quels gros travaux et comment ?

Il est également déterminant de bien savoir comment la copropriété se situe par rapport au gros entretien :

- quels ont été les gros travaux réalisés dans les cinq (ou dix) dernières années et comment ces travaux ont-ils été préparés et décidés (dans l'urgence ou au contraire de façon méthodique) ?
- y a-t-il une bonne connaissance (par le syndicat des copropriétaires) de la situation du bâti et de ses problèmes (bonne hiérarchisation des prochains besoins en travaux) ? Sinon, pourquoi ?
- y a-t-il tentative de programmation des moyens ou gros travaux dans le temps ?
- y a-t-il un « **fonds travaux** » déjà constitué ou en prévision ?
- y a-t-il un « **architecte** » qui est intervenu ? sur quoi ? avec quels résultats ?

VII. Les engagements déjà pris

Enfin, il s'agit aussi de faire le tour des contrats en cours et de leur durée y compris bien sûr ceux signés avec les exploitants de chauffage, mais aussi des contrats de chaleur (chauffage urbain) ou des contrats de fourniture de combustible, etc.

En résumé : dix bonnes questions à se poser

Voici, en résumé dix questions à se poser pour mieux comprendre la copropriété dans laquelle on intervient.

- 1.** Depuis combien de temps le cabinet de syndic est-il en place ?
- 2.** Depuis combien de temps le gestionnaire de la copropriété est-il en poste et s'occupe de cette copropriété ?
- 3.** Le syndic ou le gestionnaire en place travaille-t-il en bonne intelligence avec le conseil syndical ? Sinon quelles sont les difficultés avancées ?
- 4.** Le conseil syndical est-il représentatif des autres copropriétaires ? Sinon pourquoi ?
- 5.** La copropriété est-elle relativement homogène ? Ou y a-t-il plusieurs groupes de copropriétaires aux intérêts divergents ?
- 6.** Le niveau des charges est-il perçu par les copropriétaires comme normal ? Ou, au contraire, trop élevé ?
- 7.** Une partie des copropriétaires a-t-elle des difficultés financières significatives ?
- 8.** Une partie des copropriétaires refuse-t-elle en général les gros travaux ? Si oui, pour quelles raisons ?
- 9.** Quels gros travaux ont été faits durant les dix dernières années ?
- 10.** Les syndicats et les conseils syndicaux connaissent-ils le niveau des consommations pour le chauffage de la copropriété (et par mètre carré) ?

S'adapter à la situation

Comme on l'a vu, une fois que l'on a répondu à toutes ces questions et que l'on comprend mieux à quelle copropriété l'on a à faire, il faudra agir et réagir en conséquence : utiliser les forces mises en évidence d'une part ; chercher à neutraliser ou à corriger les faiblesses relevées d'autre part, ceci en concertation et en partenariat avec les organes de la copropriété mais aussi avec les autres intervenants.

L'efficacité de l'intervention en copropriété passe nécessairement par ce travail.

Chapitre 3

Les premiers pas vers la rénovation énergétique en copropriété : le BES et le carnet d'entretien amélioré

I. Les deux premières marches

Il n'y aura pas de véritable programme de rénovation - y compris énergétique - des copropriétés si les copropriétaires élus au conseil syndical ne sont pas « **moteurs** », comme le montre le chapitre 4 intitulé : « **Conseil syndical : les DIX étapes à respecter pour faire voter des travaux adaptés** ».

Pour être « **moteur** » le conseil syndical doit :

- avoir une bonne vision de l'« **état** » de sa copropriété (état physique et énergétique) ;
- avoir acquis certaines connaissances de base en la matière ;

Cela lui permettra de pouvoir poser des questions pertinentes aux professionnels et donc de pouvoir dialoguer avec eux efficacement.

Mais comment des personnes « **non spécialistes** » vont parvenir à faire ce double travail ? C'est simple :

- d'une part en réalisant elles-mêmes (avec le syndic) un Bilan Énergétique Simplifié (BÉS) de leur copropriété et - pour cela - utiliser le cahier du BÉS mis au point par l'ARC et FONCIA et repris par le Chantier Copropriété ;
- d'autre part en établissant un **vrai** carnet d'entretien de leur immeuble.

Voyons en quelques mots de quoi il s'agit et pourquoi ce double travail de base est si important et si efficace.

II. Le BÉS ou le moyen le plus simple de rentrer dans le monde des économies d'énergie et de la rénovation énergétique

Faire le BÉS de son immeuble, c'est tout simplement se demander combien il est consommé par mètre carré habitable et par an pour se chauffer, ceci en partant des factures.

- Consomme-t-on 300 kWh, 250 kWh, 150 kWh?
- Cette consommation est-elle normale ou non, compte tenu du type d'immeuble ?
- La consommation augmente-t-elle d'année en année (ce qui peut signifier une gestion médiocre du chauffage) ou reste-t-elle stable ?

On le voit, il s'agit de questions très simples. Mais pour pouvoir répondre à ces questions simples, il faut parfois faire quelques détours :

- Quelles sont les consommations d'eau chaude en volume ? cette consommation évolue-t-elle à la hausse ?
- Comment déterminer la part de combustible qui sert à réchauffer l'eau chaude ?
- Etc.

Par ailleurs, une fois que l'on a recueilli les premiers chiffres, il va falloir les interpréter et pour cela se poser des questions - simples elles aussi - qui vont permettre d'affiner le bilan :

- pourquoi les consommations augmentent-elles d'année en année ?
- quelle est la température de consigne ?
- y a-t-il un ralenti de nuit ?
- les logements sont-ils tous bien chauffés ?
- n'y a-t-il pas des logements surchauffés ?
- que prévoit le contrat de chauffage ?
- etc.

Grâce à un cahier spécial (le « **guide du BÉS** ») chacun – en cherchant à répondre à la question : « **combien consommons-nous pour le chauffage par mètre carré et par an ?** » – va pouvoir rapidement et simplement :

- se familiariser avec le fonctionnement du chauffage dans **SA** copropriété;
- découvrir les notions de base;
- commencer à repérer des anomalies ou des pistes d'économies dans **SON** immeuble.

Ce travail est à la portée de tout le monde et doit permettre d'abord, de se poser les premières questions, ensuite de les poser aux spécialistes : le chauffagiste, puis le thermicien.

A noter : ce « **guide du BÉS** » est téléchargeable sur de nombreux sites. Tapez, « **Bilan Energétique Simplifié** » sur n'importe quel moteur de recherche.

III. Un bilan technique simple de la copropriété grâce au VRAI carnet d'entretien

L'autre travail de base à réaliser pour un conseil syndical sera de commencer à connaître son immeuble et son état réel, ceci pour déterminer les travaux qu'il faudra faire dans les années à venir.

Là encore il est possible pour des non spécialistes de se lancer dans ce travail, simplement en remplissant un **vrai** carnet d'entretien de l'immeuble.

Qu'est-ce qu'un **VRAI** carnet d'entretien ? C'est un carnet qui va permettre de recenser tous les travaux qui ont eu lieu dans votre immeuble depuis dix à vingt ans (vingt ans c'est plus difficile mais beaucoup plus efficace) par type d'ouvrages (toiture, escaliers, ravalement extérieur, balcons, etc.) ou d'équipements (chaufferie, électricité, conduites d'eau, canalisations diverses, etc.).

Ce travail permettra au conseil syndical (puis à un auditeur) de savoir :

- ce qui a été fait, **OÙ** et quand ;
- et donc ce qui n'a jamais été fait.

Par déduction, le conseil syndical commencera ainsi à savoir ce qu'il faudra faire dans les années à venir.

Comment remplir ce carnet ? C'est simple :

a) il faut revenir sur les dix à vingt dernières assemblées générales pour savoir ce qui a été voté comme gros travaux (pour cela il suffit de consulter le registre des procès-verbaux d'assemblées générales) ;

b) il faut - en plus - se procurer les relevés de charges des dix à vingt dernières années.

Il faut savoir que les syndics ne disposent **jamais** de la totalité de ces relevés (ce qui est bien dommage), mais que vous trouverez toujours dans votre immeuble une personne qui dispose de ces documents ou qui sait comment se les procurer.

Ces deux « premières marches » sont importantes.

Vous n'êtes pas convaincus ?

**Alors lisez le chapitre suivant concernant les « 10 étapes »
à franchir pour arriver à une décision de travaux, et plus
particulièrement la première étape.**

Chapitre 4

Conseil syndical : les 10 étapes à respecter pour faire voter des travaux adaptés

INTRODUCTION

Pour arriver à faire voter dans de bonnes conditions un programme de gros travaux d'amélioration énergétique dans une copropriété il va falloir, pour le conseil syndical :

- d'une part être très volontaire et très patient : entre la mise en route du processus et la fin il vous faudra facilement (on verra pourquoi) trois ans...
- d'autre part être très méthodique : nous vous donnons ci-dessous la méthode.

En route ! Le voyage sera long, mais passionnant.

PRÉAMBULE

Le conseil syndical doit d'abord s'organiser. Il vaut mieux éviter que tout le travail repose sur une seule personne. Celle-ci ne résistera pas longtemps ou bien sera dépassée par l'importance des problèmes.

Nous vous conseillons d'être au moins quatre :

- une personne qui s'occupe plus particulièrement des **problèmes énergétiques** ;
- une personne qui s'occupe des **problèmes du bâti et des équipements** ;

- une personne qui va s'occuper de **gérer la relation avec les autres copropriétaires** (on verra combien cela est important) ;
- une personne qui va s'occuper des **problèmes financiers** (financements collectifs ou individuels).

Une équipe, en somme.

Les 10 étapes à respecter pour faire voter un programme de travaux d'économies d'énergie adapté

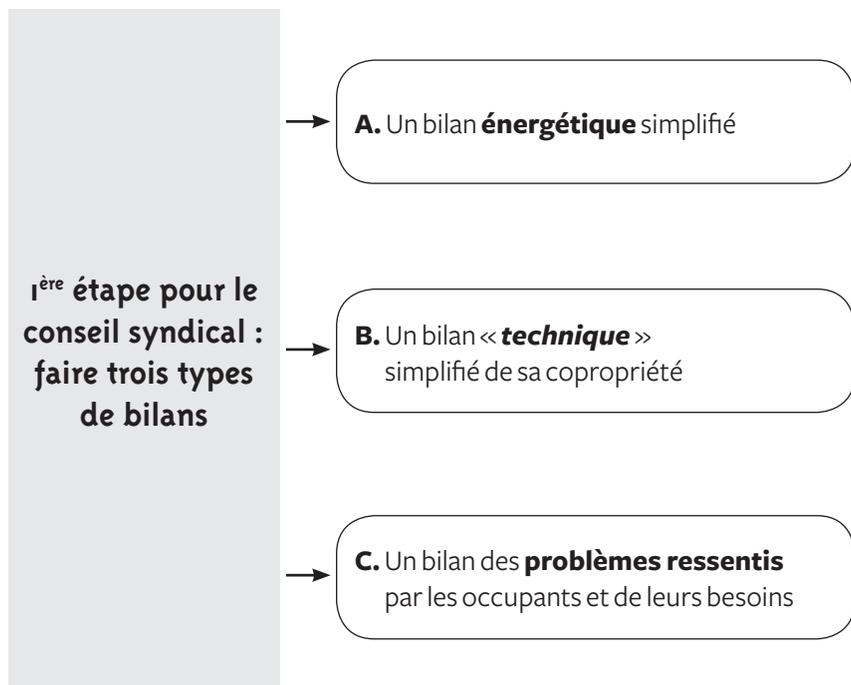
- 1.** Faire l'état des lieux : bilan énergétique, technique et bilan des besoins.
- 2.** Restituer les résultats aux copropriétaires.
- 3.** Etablir un cahier des charges d'audit et rechercher un professionnel.
- 4.** Faire voter un audit en assemblée générale.
- 5.** Lancer l'audit : première phase.
- 6.** Restituer la première phase et choisir un scénario.
- 7.** Finir l'audit par l'étude de faisabilité technique ou architecturale et financière.
- 8.** Voter une étude de maîtrise d'œuvre.
- 9.** Informer les copropriétaires.
- 10.** Voter les travaux.

Première étape

Faire l'état des lieux :

bilan Energétique ; bilan Technique ; bilan « occupants »

Nous complétons ci-dessous le chapitre 3 de ce guide qui présente le travail préalable du conseil syndical.



A noter : il s'agit, dans chaque cas, de faire un bilan très simple qui permettra de préparer, d'alimenter et d'améliorer l'audit dont nous parlerons à partir de la troisième étape.

A. Le bilan énergétique simplifié

Il permettra :

D'**analyser** vos consommations sur plusieurs années (chauffage, eau chaude)

De repérer certaines **anomalies** simples et de vous familiariser avec votre installation de chauffage, votre contrat, ainsi qu'avec les problèmes de chauffage de votre immeuble

L'efficacité de ce bilan sera multiple ; il vous permettra :

- de connaître la situation énergétique de votre immeuble en concertation avec votre syndic ;
- de repérer des améliorations simples ;
- plus précisément encore, de mettre en évidence des mesures rapides d'économie qui vont entraîner l'adhésion des autres copropriétaires ;
- de faire votre auto-formation en matière énergétique ;
- de commencer à dialoguer avec votre chauffagiste ;
- de préparer le dialogue avec un thermicien.

Pour vous aider à faire ce Bilan :

- un guide simple et gratuit (le « Bilan Énergétique Simplifié ») ;
- une campagne nationale d'information et d'accompagnement
- les conseils des partenaires engagés dans cette campagne, (pour en savoir plus : tapez : « Un éco-bilan pour tous » sur votre moteur de recherche).

B. Le bilan technique simplifié

Bilan « **bâti** »

- toiture,
- ravalement,
- balcons,
- structure,
- escaliers,
- autres parties communes, etc.

Bilan « **équipement** »

- ascenseurs,
- sécurité incendie,
- portes automatiques ;
- VMC ;
- etc.

Il s'agit essentiellement pour le conseil syndical de faire un recensement des problèmes les plus visibles (détériorations, fissures, remontées d'humidité, etc.) et de rechercher toutes les interventions qui ont eu lieu sur les ouvrages et les équipements depuis dix ans.

L'idée est de ne pas dissocier l'analyse « technique » de votre immeuble (qui permet de savoir quels sont les travaux à prévoir) de l'analyse « énergétique ».

C. Un premier bilan rapide des problèmes et besoins ressentis par les occupants

Pour finir, il sera nécessaire de mieux connaître :

Les problèmes des occupants

Exemples :

- chauffage ou confort d'été,
- bruit,
- humidité,
- VMC, etc.

Leurs besoins

Exemples :

- traitement des déchets,
- locaux à vélos,
- etc.

Il s'agit pour le conseil syndical de faire le tour des besoins, y compris des problèmes que les occupants rencontrent afin :

- de ne rien oublier dans le projet
- mais aussi, d'intéresser les occupants et de faire en sorte que les autres copropriétaires s'impliquent dans la démarche.

CELA PEUT SE FAIRE :

- par l'envoi d'un questionnaire,
- par voie d'affichage,
- par l'intermédiaire d'une « boîte à idées » chez le gardien,
- par des réunions,
- etc.

Deuxième étape

Faire la restitution des trois bilans simplifiés et échanger les résultats avec les autres copropriétaires

La deuxième étape consistera, en effet, à restituer aux autres copropriétaires les premiers bilans ; cela se fera plutôt au travers de réunions, mais aussi (pour les bailleurs) par courriers ou via un site Internet.

Il s'agira, pour le conseil syndical de faire le point sur :

- ce qu'il a appris ;
- ce qu'il est possible de faire sans attendre ;
- les questions qui se posent avec certitude ;
- ce qui reste flou et incertain et nécessite des investigations supplémentaires, etc.

Cette étape est modeste mais incontournable.

C'est à l'occasion de cette phase de restitution que vous pouvez évaluer le degré d'adhésion des copropriétaires ou au contraire les résistances et les raisons éventuelles de ces résistances. Il faudra les recenser.

Les échanges avec les copropriétaires devront vous permettre :

- de repérer et de classer les réticences ou résistances (pour en tenir compte) ;
- d'évaluer le degré d'adhésion au projet, et les points précis sur lesquels porte cette adhésion.

Troisième étape

Établir un cahier des charges d'audit complet et trouver un bon professionnel

La troisième étape va consister - à partir des bilans et échanges précédents - à déterminer les contours d'un cahier de charges d'audit de votre copropriété, qui sera confié à des professionnels.

Cet audit comprendra lui-aussi trois types d'analyses :

- techniques (voire architecturales) ;
- énergétiques ;
- socio-économiques.

Cela veut dire qu'il faudra trouver un « **auditeur** » qui sera capable soit d'assurer lui-même les trois « **audits** » (bureau d'études associant ingénieur, technicien du bâtiment voire architecte et personnes capables d'appréhender les problèmes socio-économique), soit de s'associer avec des personnes ayant ces compétences.

En ce qui concerne l'audit socio-économique, dans certains cas « **simples** » il sera lui aussi simple et pourra être pratiqué par des généralistes.

COMMENT SE FAIRE AIDER POUR TROUVER UN BON « AUDITEUR » POLYVALENT ?

Pour être très sincère, cela n'est pas facile car il existe encore très peu de bureaux d'études pluridisciplinaires et actuellement des équipes sont constituées souvent par association de plusieurs bureaux d'études ou experts indépendants.

Nous espérons que - bientôt - émergera une « offre » structurée (et financièrement abordable) et que nous pourrons expliquer vers qui aller et vers qui ne pas aller... en attendant les organismes publics, parapublics ou associatifs pourront vous renseigner.

Important : il sera souhaitable de préciser que l'audit sera réalisé en trois phases

1. Analyse des problèmes puis élaboration des différents scénarios :
 - quoi faire (plus ou moins) ?
 - en combien de temps le faire ?

2. Discussion avec la copropriété des différents scénarios et tentatives de **choix** d'un scénario.

3. Etude de faisabilité de la ou des solutions retenues :
 - faisabilité financière compte tenu de la situation des ménages et des financements possibles ;
 - mais aussi faisabilité technique ou administrative (telle solution obtiendra-t-elle les autorisations administratives ? sera-t-elle possible ? telle proposition qui implique de passer par les parties privatives est-elle réaliste ? etc.

Ce découpage de l'audit en trois phases, dans le cahier des charges, est, comme on le verra, essentiel pour qu'il soit le plus efficace possible

(voir plus loin les 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} étapes).

Quatrième étape

Faire voter en assemblée générale l'audit énergétique, technique et d'usage (et, éventuellement, architectural)

Nous rentrons maintenant dans le travail avec des professionnels.

- Vous savez quel type d'audit vous voulez, et avez déjà identifié une série de questions.
- Vous avez repéré deux ou trois bureaux d'études ou « **équipes** » et obtenu des devis d'audits bien détaillés.
- Il faut maintenant convaincre l'assemblée générale qu'il faut voter, soit pour un bureau d'études présenté, soit sur la base d'un budget (si vous n'avez pas encore trouvé ce que vous cherchiez).

Le prix

- Le prix proposé devra être établi de façon détaillé :
 - nombre de logements qui seront visités ;
 - nombre de jours de travail (ou d'heures) ;
 - compétence des intervenants ;
 - nombre de réunions ;
 - type d'enquête, etc.
- Ce prix devra être négocié en fonction du travail déjà réalisé par d'autres spécialistes ou par le conseil syndical et, surtout, en fonction de la précision des données déjà recueillies (**exemple** : quantités réelles de combustible consommé ; nombre de mètres cubes d'eau consommés ; plan ; historique, etc.).
- A titre indicatif, on estime que ce type d'audit complet peut coûter - pour être sérieux - de 150 à 200 € par lot principal selon le type d'immeuble et la complexité des problèmes.

Les références

- Demandez à voir le type de documents rendus pour des audits similaires et à obtenir des références d'audits déjà réalisés.
- Ne faites affaire qu'avec des gens qui connaissent bien la copropriété et peuvent vous orienter vers des conseils syndicaux qui répondront à vos questions.

Les résistances éventuelles des copropriétaires

- Etant donné que beaucoup d'études sont souvent réalisées « ***pour rien*** », de nombreux copropriétaires sont sceptiques et risquent de refuser un « ***audit*** » complet qui peut, pour 40 lots principaux, s'élever à 6 000 € facilement.
- Ils ont raison. Voilà pourquoi il faut bien préparer ces « ***audits*** » pour en ajuster le prix et pour les rendre réellement efficaces.

Cinquième étape

Lancer l'audit

La première phase de l'audit concerne l'analyse systématique de l'immeuble par des spécialistes, ceci :

- d'un point de vue énergétique (audit énergétique classique) ;
- d'un point de vue technique (bâti, équipements) ;
- d'un point de vue socio-économique (problèmes d'usage ; problèmes financiers, voire problèmes sociaux).

Il s'agit d'une « **radiographie** » de l'immeuble ainsi que des copropriétaires et occupants et d'une première hiérarchisation des problèmes. À ce stade, le rôle du conseil syndical sera de fournir à l'auditeur toutes les informations dont il a besoin, de répondre à ses questions, d'aller chercher les documents complémentaires nécessaires, de s'assurer que le syndic - lui aussi - répond aux questions.

En effet, beaucoup d'audits sont décevants car l'auditeur a perdu du temps à rechercher des documents simples (factures ; relevés de consommations ; plans ; audits antérieurs, etc.)

Retenez que le temps passé par l'auditeur à faire ce travail de recherche et de recueil d'information est du temps en moins passé à faire le travail qu'on attend vraiment de lui.

D'où l'importance du rôle du conseil syndical.

Sixième étape

Faire la RESTITUTION de la première phase d'audit aux copropriétaires et rechercher ensemble le ou les scénarios souhaités

Dès que la phase purement « **analytique** » de l'audit est achevée, il est nécessaire d'opérer une restitution-échange.

Comme indiqué, la restitution de la première phase de l'audit va avoir pour objectifs non seulement d'informer les copropriétaires, mais aussi de compléter les échanges dans le but :

- de **hiérarchiser** les problèmes ;
- de fixer de façon la plus concertée possible une **stratégie** ou des scénarios d'interventions (quoi faire ? selon quel plan ? avec quels résultats ? pour quelle durée ? selon quelle échéance ?) ;
- de préciser aussi ce qui va se passer si on ne fait rien ou si on fait trop peu.

- C'est à ce stade que pourra être élaboré
– en concertation – **un plan pluriannuel de travaux**, plan qui sera :
- soit complet et intégrant la rénovation et l'amélioration énergétique (ce qui est préférable) ;
 - soit uniquement centré sur les économies d'énergie.

Septième étape

Faire faire l'étude de faisabilité
— technique et financière, voire architecturale —
des scénarios retenus

Une fois le ou les scénarios « **choisis** », la troisième phase de l'audit sera d'étudier la faisabilité technique (éventuellement architecturale) et financière de ces choix, de façon à ne pas se lancer dans des scénarios qui pourraient vite s'avérer comme irréalistes.

On devra bien distinguer les problèmes :

- physiques ou administratifs ;
- financiers, voire sociaux.

Là encore, le rôle du conseil syndical sera essentiel pour aider les auditeurs à répondre à la question de la « **faisabilité** » :

- les scénarios sont-ils réalistes et faisables (n'y a-t-il pas d'obstacles administratifs ou pratiques, etc.) ?
- compte tenu des aides financières (ou non) et des copropriétaires, le projet est-il finançable ?

Cette étape contribue grandement à l'adhésion des copropriétaires au projet et ne doit en aucun cas être négligée.

Huitième étape

Voter une étude de maîtrise d'œuvre

Une fois les sept étapes précédentes menées à bien, il s'agira de faire voter en assemblée générale une mission confiée à un maître d'œuvre - architecte ou bureau d'études, (sans que ce soit forcément celui ayant réalisé l'audit précédent) - devant spécifiquement permettre d'engager un appel d'offre auprès d'entreprises.

Rappelons qu'on distingue trois stades dans un appel d'offre :

- la réalisation d'un **Avant Projet Sommaire** dit **APS** (si les étapes précédentes ont été respectées, cet **APS** aura déjà été fait plus ou moins);
- la réalisation d'un **Avant Projet Détaillé** dit **APD** ;
- enfin le lancement d'un appel d'offre au sens strict auprès des entreprises grâce à l'élaboration d'un **Dossier de Consultation des Entreprises** (D.C.E.).

Selon la capacité financière de la copropriété, et selon l'avis du maître d'œuvre sur la faisabilité technique, vous aurez le choix entre :

- une étude concernant un programme complet ;
- une étude concernant la première phase d'un programme.

COMMENT VOUS FAIRE AIDER ?

Là encore, il n'est pas toujours facile de trouver un « bon » maître d'œuvre. Il sera donc important de pouvoir poser quelques questions, telles que :

- **Quelle est son expérience en copropriété ? en projets de rénovation ?**
- **Quels sont les types d'études déjà réalisées. Eventuellement, vous pouvez demander à en voir un exemplaire.**
- **Quelle est sa charge de travail en cours (surtout si vous lui confiez un gros projet) ?**

Neuvième étape

Discuter avec les copropriétaires des résultats de l'appel d'offre

Souvent, quand un appel d'offre est lancé, le conseil syndical se contente de participer au « **dépouillement** » de l'appel d'offre et de contrôler sa rigueur.

Puis on passe directement à l'assemblée générale qui doit voter les travaux.

C'est une erreur qui explique bien des déconvenues.

Il faut impérativement prévoir, AVANT l'assemblée générale, une réunion de restitution des résultats de l'appel d'offre, réunion où pourront être invitées les entreprises qui ont répondu et qui semblent les plus intéressantes et où toutes les questions des copropriétaires pourront – sereinement – trouver des réponses.

Parfois, cela permet aussi de corriger certains points qui n'ont pas été perçus.

S'il fallait encore vous convaincre, voici quelques retours d'expérience. Situations vécues :

un conseil syndical qui a tout préparé sans consulter les copropriétaires et qui présente un choix déjà orienté en assemblée générale, c'est un conseil syndical qui risque de n'être pas suivi par des copropriétaires qui auront l'impression d'être « **contraints** » ou manipulés et qui voteront « **non** » (malgré le gros travail qui aura été fait par le conseil syndical) ;

par contre, des copropriétaires ayant pu poser leurs questions tranquillement, à l'avance, ce sont des copropriétaires rassurés, impliqués, avec le sentiment d'avoir été écoutés et qui voteront plus facilement « **oui** » ;

par ailleurs, une assemblée générale bien préparée, c'est une assemblée générale moins longue, moins laborieuse (et aussi moins coûteuse).

Dixième étape

Voter les travaux

C'est évidemment l'étape essentielle, et c'est aussi souvent une étape périlleuse.

Faute de préparation suffisante, c'est une étape qui peut s'avérer décevante, des devis ou des projets entiers étant - comme on l'a déjà dit - rejetés par des assemblées générales non préparées, hostiles, ou tout simplement méfiantes.

Si vous avez respecté les neuf étapes dont nous avons donné le détail dans ce document, et en particulier l'étape précédente concernant la préparation de l'assemblée générale, cette dixième étape deviendra une simple formalité.

L'AG a donné son accord pour le programme travaux et a désigné les entreprises : Vous êtes arrivés au bout !

Commence alors le lancement du programme et le suivi de la bonne réalisation des travaux.

Mais ceci est une autre histoire...

Conclusion

On le voit, le chemin pour présenter un projet bien ficelé à l'AG et obtenir son accord est long, très long, trop long pour certains qui veulent « **griller les étapes** » comme on dit.

C'est parfois possible (problèmes simples ; copropriétaires confiants et ayant des ressources suffisantes). Mais ce n'est pas toujours le cas.

Si votre copropriété est complexe, si les problèmes sont difficiles, si la communication n'est pas toujours évidente, si les copropriétaires ont des situations personnelles diverses et plus encore si certains connaissent des difficultés financières, alors, croyez-en notre expérience : prenez le temps de respecter les dix étapes que nous avons détaillé.

Chapitre 5

Syndics : quatre témoignages

Voici quatre témoignages intéressants :

- deux qui émanent de responsables de petits cabinets de syndic ;
- un qui émane d'un gestionnaire qui travaille et a travaillé dans de moyens et gros cabinets.
- Enfin, un dernier témoignage d'un spécialiste des métiers de l'administration de bien, lui-même ancien syndic.

Nous avons demandé le témoignage d'un responsable d'un grand groupe, mais nous n'avons pu l'obtenir.

1. Témoignage d'un responsable de cabinet

Quelles sont les erreurs à ne pas commettre, en tant que syndic, concernant la mise en œuvre d'actions et de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés ?

- 1) *« L'insuffisance ou le manque de communication avec les copropriétaires pour expliquer clairement les enjeux de l'efficacité énergétique et du développement durable.*
- 2) *L'absence d'un véritable audit technique et énergétique établi par un organisme sérieux et qualifié, pourtant nécessaire pour proposer un plan pluriannuel de travaux et engager ceux-ci.*

- 3) *La précipitation dans la mise en œuvre des travaux : il est en effet nécessaire de sensibiliser, de bien informer les copropriétaires pour obtenir leur adhésion sur ces nouveaux impératifs de gestion de la copropriété, d'autant que ces travaux auront un impact financier non négligeable pour les copropriétaires et que les aides et financements pour l'exécution de ces travaux ne sont pas encore bien clairement définis ».*

Quelles sont les bonnes pratiques qui doivent impérativement être mises en place par les syndics ?

- 1) *« Rappel des bonnes pratiques individuelles liées au développement durable et aux économies d'énergie : tri sélectif, vérification des équipements privatifs à effets d'eau (fuites récurrentes, toilettes avec chasse d'eau à deux vitesses), chauffage et fenêtres ouvertes, éclairage des pièces vides.*

- 2) *Rappel de l'historique et suivi des consommations de fluides à porter de manière formelle à la connaissance des copropriétaires au moins une fois l'an afin que la copropriété puisse constater au fil des ans les économies réalisées et la situation de sa copropriété vis-à-vis des objectifs définis par le Grenelle. Ces informations peuvent être données par le syndic chaque année dans un document spécifique joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle. Les pouvoirs publics ont la possibilité de formaliser cet engagement pour tous les syndics en imposant la création par exemple d'une nouvelle annexe dans les comptes de la copropriété qui serait dédiée aux consommations des fluides et à leur comparaison avec les objectifs du Grenelle.*

Les copropriétaires bailleurs pourraient avoir l'obligation d'adresser copie de cette nouvelle annexe lors de la transmission annuelle des charges à leurs locataires.

- 3) *Réaliser un Bilan Énergétique Simplifié (BÉS) pour commencer à réfléchir aux priorités dans la réalisation des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique.*
- 4) *Prévoir rapidement les travaux d'économie d'énergie minimum sur les équipements communs de la copropriété : mise en place de comptage individuel des fluides, réglage des équipements de chauffage collectif (équilibre, désembouage), mise en place de nouveaux contrats de chauffage avec performance énergétique, généralisation de la mise en place d'ampoules à économies d'énergie.*

- 5) Lancer des études préparatoires à la prise de décision : audit thermique afin de déterminer les interventions à prévoir à moyen et long terme pour les travaux importants.
- 6) Création d'une rubrique « **Efficacité Énergétique et Développement Durable** » dans le carnet d'entretien où seraient consignés le Bilan Énergétique Simplifié (BES), les études et diagnostics, l'historique des consommations de fluides, les travaux d'amélioration d'efficacité énergétique et les résultats obtenus, ainsi que la situation de la copropriété vis-à-vis des objectifs du Grenelle ».

Quelles sont les mauvaises pratiques que l'on peut relever chez les autres acteurs ?

« Insuffisance d'information et de formations de la plupart des bureaux d'études ou architectes sur l'efficacité énergétique et le développement durable. Dans la pratique quotidienne de notre métier de syndic, seuls 10% de ces intervenants sont bien informés et formés et proposent la mise en place de mesures favorisant l'efficacité énergétique et le développement durable. »

Qu'est ce vous attendriez des autres acteurs de la copropriété comme bonnes pratiques ?

« En tant que syndic, nous attendons une prise en compte systématique des objectifs du Grenelle et des propositions concrètes et réalistes dans les dossiers d'études en vue de la réalisation de travaux importants »

Quels sont les projets intéressants réalisés ou en cours concernant l'efficacité énergétique dans les copropriétés et les bonnes idées observées ?

« Voici deux exemples simples :

- 1) Immeuble récent de 240 logements construit en 1978 : Rénovation des installations collectives de la chaufferie avec mise en place de vannes de réglage en pieds de colonnes, mise en place d'un nouveau contrat de chauffage de performance énergétique, tableau de suivi des consommations et de comparaison avec les DJU reporté dans le carnet d'entretien de l'immeuble, rénovation de l'éclairage des paliers de tous les étages avec mise en place d'ampoules à économies d'énergie (sur minuterie et permanent).

2) Immeuble ancien de 40 logements : Réfection de la toiture avec mise en place d'une isolation renforcée et conforme à l'esprit du Grenelle ».

(Témoignage fourni par Nicolas Krantz, Etudes et Gestion Mirabeau à Paris 17^{ème} – 72 copropriétés – 2550 lots).

2. Le témoignage d'un gestionnaire d'un grand groupe

« Quand Planète Copropriété m'a proposé d'apporter mon témoignage - en tant que gestionnaire de copropriété - sur les difficultés et obstacles rencontrés par la profession dans la mise en œuvre de programmes de rénovation thermique et énergétique, j'ai tout de suite accepté. Tout d'abord parce que c'est une thématique majeure qui m'intéresse, ensuite parce que j'ai effectivement vécu des difficultés dans la mise en œuvre de telles pratiques.

Voici mon expérience à ce sujet.

I. Nouvelles pratiques, nouvelles attentes : Comment y répondre sans formation et sans « temps consacré » ?

1) Nouveaux objectifs : Des acteurs « par défauts » ni accompagnés, ni formés, ni même informés.

Comme chacun le sait, le Grenelle 2 définit des cibles de consommations d'énergie à ne pas dépasser (80 Kwh /m² /an) selon un calendrier très ambitieux. Ces objectifs devraient impliquer que les acteurs, quels qu'ils soient, puissent les anticiper et rationaliser la diminution de la consommation d'énergie, d'abord à moyen terme, puis à long terme.

Pour les gestionnaires de copropriété, ces engagements apparaissent comme une façon de complexifier encore un peu plus notre métier, alors même que nous passons, pour la plupart, à côté d'un certain nombre d'aides ou d'accompagnements qui existent (et se développent) dans ce domaine.

En effet nous ne sommes pas informés ni même sensibilisés sur l'existence d'outils permettant un accompagnement des copropriétés. A titre d'exemple :

- Je n'ai découvert la possibilité d'adhérer au dispositif COC de Paris (Copropriétés Objectif Climat) qu'en fin de programme (Février 2010). La copropriété pour laquelle je venais consulter

n'a donc pas pu en bénéficier, et l'animateur n'a pas su me dire quand ce dispositif serait de nouveau opérationnel.

- J'ai appris qu'il existait un système de CEE (Certificats de Performance Energétique) permettant de financer des installations favorisant les économies d'énergie en copropriété. Faute de temps, je n'ai pas pu creuser la question et encore moins trouver comment proposer ce système à mes copropriétés.*
- De façon générale, lorsqu'un copropriétaire ou un conseil syndical me sollicite pour réaliser des travaux, je ne connais aucun interlocuteur – en dehors des entreprises avec lesquelles je travaille, et qui ne sont pas toujours sensibilisées à ces questions – qui puisse m'aider à proposer un programme de travaux qui intégrerait un volet énergétique, ce qui me permettrait d'accompagner « mes » copropriétés vers les objectifs fixés par le Grenelle.*

Sans interlocuteur, les seules ressources dont je dispose sont mes recherches personnelles, motivées par une sensibilité toute particulière à ces questions, et aussi parce que je me pose les mêmes questions pour mon propre logement.

2) Une implication forcément personnelle, non valorisée par la profession :

En effet, il me semble important d'insister sur ce point. Si j'ai eu connaissance des dispositifs énumérés au précédent paragraphe, ce n'est ni grâce à mon patron ou au groupe auquel appartient mon cabinet, ni encore par les gestionnaires avec lesquels je suis en contact et qui travaillent pour d'autres cabinets de syndics, mais en faisant des recherches personnelles.

Ce travail de recherche, je le fais le plus souvent en dehors de mes heures de travail. Je n'ai matériellement pas de temps à consacrer à cela dans mon agenda de gestionnaire, sans compter que cette activité ne fait pas partie des missions que ma direction attend de ses gestionnaires.

Pour parler d'une expérience concrète, j'avais découvert le guide du bilan énergétique simplifié coréalisé par l'ARC et FONCIA. J'ai pris le temps de tester cet outil sur une copropriété pour encourager le conseil syndical à renégocier le contrat de chauffage.

*Malheureusement, le « **directeur copropriété** », mon supérieur direct, a refusé d'aborder ces questions en assemblée générale. La raison de ce*

refus est que cela impliquerait d'aborder des notions qu'en tant que syndic, il maîtrise mal, voire pas du tout, et induirait des questions auxquelles il ne pourrait pas répondre.

Le manque de connaissance par les syndics de ces questions ne les encourage pas à les aborder et à favoriser cette démarche en faveur des économies d'énergie.

Ce qui pose la question suivante : comment amener un gestionnaire, non motivé par ces thématiques, à s'informer et à se renseigner pour mettre en place des projets innovants ?

3) Une demande quasi inexistante qui n'incite pas les syndics « à s'y mettre » :

Enfin mon expérience de gestionnaire me permet de faire état du peu d'intérêt que suscite cette question énergétique dans les discussions en assemblée générale ou même entre copropriétaires.

Sans cette demande émanant des copropriétaires, les gestionnaires n'auront aucun intérêt à prendre en considération ces questions alors même que se sont les gestionnaires qui devraient être en mesure de guider les copropriétaires dans ce sens quand il est question de travaux.

II. Les gestionnaires ne sont ni des « administratifs » ni des ingénieurs :

1) Lourdeur des dispositifs d'aide

Quand les aides et dispositifs existent, la lourdeur administrative pour les mobiliser grippe le processus. Les dispositifs existants ne sont pas adaptés aux copropriétés, les procédures ne sont pas « lisibles » pour un gestionnaire non initié, ni adaptées au fonctionnement d'un cabinet.

- Prenons l'exemple des subventions accordées en opérations programmées (OPAH), coordonnées par un opérateur : le syndic doit remplir un certificat de fin de travaux et une attestation de quote-part pour chaque copropriétaire.

- L'exemple le plus explicite est celui de la souscription à l'eco-PTZ [c'est-à-dire le prêt à taux zéro accordé aux propriétaires pour des travaux d'amélioration énergétique sous certaines conditions] : ce dispositif est trop complexe pour être utilisé en copropriété

et devenir une pratique banale, malgré toute l'information et la communication qui en a été faite autour. Comment, en tant que gestionnaire, puis-je répondre aux copropriétaires qui en font la demande et aimeraient pouvoir en bénéficier ? J'ai eu le sentiment que le bordereau à remplir s'adressait uniquement à des ingénieurs du bâtiment ou à des bureaux d'études.

Certains de mes confrères qui ont aussi dû se confronter à des demandes de financement m'ont fait part de deux types de réactions :

- Une incompréhension face au temps qu'il fallait consacrer pour débloquer une subvention, parfois symbolique, pour inciter les copropriétaires à prendre une décision.*
- Un découragement : certains ont préféré inciter les copropriétaires à abandonner une subvention trop compliquée à mobiliser en leur détaillant le temps qu'il faudrait y consacrer et les honoraires que cela pourrait représenter.*

N'en déplaise aux partisans des éco-subventions.

2) Une gestion technique des chantiers que le gestionnaire n'est pas en mesure d'assumer seul

Les nouvelles normes et les nouveaux objectifs tendent à complexifier la compréhension technique des travaux d'économies d'énergie.

Entre les thermiciens, les économistes du bâtiment, les bureaux d'études, les architectes, les coordinateurs SPS, etc....le gestionnaire de copropriété est confronté au problème du traitement d'une trop grande masse d'informations.

De plus le coût de l'intervention de chacun de ces acteurs et des études qu'ils réalisent est à maîtriser si l'on veut qu'une campagne de travaux soit possible une fois toutes les études préalables terminées.

Il n'est en effet pas rare qu'un audit réalisé par un premier bureau d'études ne soit pas réutilisé par l'architecte qui interviendra dans un second temps et produira sa propre étude technique.

CONCLUSION

Pour finir, je suis tenté de dire que malgré mon intérêt pour ces questions relatives aux travaux d'économies d'énergie, je suis démuné et dépourvu

d'outil pour accompagner une copropriété dans un projet de rénovation intégrant cette dimension.

*Quel que soit le cabinet dans lequel je serais amené à travailler, j'ai la conviction que la politique restera la même : maximisation de la satisfaction des copropriétaires et du chiffre d'affaire du cabinet, sous la contrainte « **temps** ».*

Un gestionnaire a en moyenne 50 immeubles à gérer ce qui signifie qu'il dispose d'environ 5 jours ouvrés dans l'année pour gérer chaque copropriété. Une fois les problèmes courants traités (réunions avec le conseil syndical, assemblée générale, interventions type dégât des eaux, vérification des comptes, etc.) le gestionnaire n'est pas en mesure d'ajouter un volet énergétique qu'il devra suivre sur un programme de travaux plus ou moins complexe.

*Pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments existants, un gestionnaire doit passer plus de temps sur chacune de ses copropriétés et donc avoir moins d'immeubles à gérer. « **L'éco-syndic** » aura au final un coût plus élevé que n'importe quel « **syndic de masse** » et devra consacrer une partie de son temps à développer des outils de gestion et de suivi et à se former et s'informer sur les nouveaux dispositifs existants ».*

(Témoignage de A.P, gestionnaire sur Paris chez un grand syndic).

3. Témoignage d'un responsable de petit cabinet

Quelles sont, selon vous, les erreurs à ne pas commettre, en tant que syndic, concernant la mise en œuvre d'actions et de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique en copropriété ?

« La recherche de prix moindre a conduit à exclure bien souvent cette recherche d'amélioration énergétique pour les travaux des copropriétés : isolation thermique par l'extérieur, remplacement à l'identique, de fenêtres simples vitrages dans les parties communes absence de recherche de communauté de travaux aux vues de la gestion nécessaire (globalisation de travaux de remplacement des fenêtres par exemple)...

Pourtant, le premier métier du syndic reste le conseil et il se doit, à mon avis, de proposer systématiquement les options de travaux visant des économies d'énergie. La pose de revêtement doit s'entendre de revêtements isolants, les chaudières collectives devraient signifier chaudières à condensation....

Aussi la première erreur à éviter est le silence sur les possibilités de complément d'isolation lors de travaux sur les parties communes (et donc ne pas se former sur les nouvelles techniques).

La seconde erreur est de « **remplacer à l'identique** » systématiquement pour les « **petits postes** » de consommation énergétique : éclairage des parties communes, compteurs d'eau... Les technologies ont considérablement évolué et même le choix des ampoules est à penser aujourd'hui.

La troisième erreur est de penser que les économies d'énergie ne concernent que les moyens de production (chaudières...) toujours coûteux, ce qui est parfois dissuasifs pour les copropriétaires.

L'économie passe avant tout par l'isolation thermique des logements qu'elle soit privative ou commune.

La quatrième erreur est de trop faire confiance aux prestataires qui, même de bonne volonté, peuvent ne pas s'être tenus informés. Là encore, la formation du syndic est essentielle.

La dernière erreur est aussi d'éviter de tomber dans le travers contraire et de toujours proposer des travaux plus chers au seul motif des économies d'énergie. Dans certains cas, ces travaux sont inutiles ou peu rentables pour la copropriété. Je pense par exemple aux panneaux photovoltaïques qui n'ont pas forcément d'intérêt pour une copropriété ».

Quelles sont les bonnes pratiques qui doivent impérativement être mises en place par les syndics ?

« Par définition, l'inverse des erreurs ci-dessus.

Bien sûr, la mise en place d'une étude énergétique peut être un bon départ mais il faut faire le tri entre les prestataires et j'avoue ne pas pouvoir donner d'avis à ce sujet.

A mon sens, nous pouvons commencer par des actions simples : choix des ampoules, complément d'isolation (double vitrage dans les parties communes), mise à profit de travaux de couverture ou de terrasse pour augmenter de manière très sensible la qualité de l'isolation (100mm au lieu de 60 par exemple).

Le bilan énergétique peut venir ensuite en fonction de la situation financière de la copropriété.

*Enfin, il est évident qu'un **plan pluriannuel de travaux** doit être établi pour prévoir les financements d'autant plus dans le cadre du Grenelle de l'environnement.*

Il faudra aussi utiliser les futures dispositions du Grenelle pour les travaux d'intérêt collectif (parties privatives à intérêt commun)....

Surtout, il faudra imposer des cahiers des charges identiques aux entreprises incluant les matériaux, le matériel, la méthode favorisant les économies d'énergie. Ce besoin de cahier des charges identique a toujours existé mais devient crucial lorsque le différentiel entre travaux de base et compléments énergétiques est important.

*Enfin on peut diffuser auprès des copropriétaires des informations sur les « **petits gestes** » au quotidien. De surcroît, ces infos sont souvent considérées comme ludiques ».*

Quelles sont les mauvaises pratiques que l'on peut relever chez les autres acteurs » ?

*« Le manque de formation, la facilité... ce sont mes principaux reproches à l'égard de certaines entreprises. Je note aussi depuis deux ans une augmentation sensible des prix des travaux dits « **verts** ». Mais cela est général et ne concerne pas que la copropriété ».*

Néanmoins, la direction doit être donnée par le syndic et le conseil syndical. Les prestataires suivront.... ».

En conséquence, qu'est-ce que vous attendriez des autres acteurs de la copropriété comme bonnes pratiques ?

« La même chose que les copropriétaires attendent de moi :

- conseil ;*
- formation ;*
- prudence ;*
- comparatif chiffrage/ économies...*

Mes propos sont peut être assez banals mais je souhaitais aussi vous faire part de mes directions et choix sur mes propres prestations : depuis un an (reprise de mon activité de syndic de copropriété après celle de consultant), je mets en place des services et systèmes dont le seul objectif est la suppression du papier et des moyens de communications classiques, très dévoreurs d'énergie (courriers, téléphone, télécopie...).

Ainsi, dès cet été, l'ensemble des appels de fonds seront adressés par mail (sauf bien sûr pour les copropriétaires n'en disposant pas).

Depuis un an maintenant, les pièces nécessaires aux conseils syndicaux sont adressées par mail ou sont mises à disposition sur un site internet ; les courriers aux conseillers syndicaux sont systématiquement adressés par mail, tout comme les documents, ordre du jour, factures, les diffusions de procès verbaux (hors recommandés), les relances pour impayés...

L'ensemble des documents est numérisé pour faciliter le stockage et la diffusion y compris les diagnostics réglementaires, règlement de copropriété, procès verbaux que nous devons par exemple adresser aux notaires...

En dehors des copropriétés elles mêmes, ces premiers gestes me semblent essentiels aux vues des quantités phénoménales de papiers, transport de courriers, ... que nous générons...

Ces remarques me tenaient à cœur et j'aimerais que ces méthodes soient imposées aux syndics qui sont, quand même, de plus en plus nombreux à opter spontanément pour ces choix ».

(Témoignage de Lionel Rechain Dareau, S.C.P.2.i., syndic récent (2009) sur Châtillon - 15 immeubles - 580 lots).

4. Témoignage d'un spécialiste des métiers de l'administration de biens, ancien syndic : le rédacteur d'Universimmo-pro.com

« L'expérience montre qu'il est très difficile pour la plupart des copropriétés qui ont, bon an mal an, fait leurs travaux au fur et à mesure - ravalement, réfection des halls, changement de chaudière - mais sans plan d'ensemble, de se lancer spontanément, alors qu'elles ne l'ont encore jamais fait auparavant, dans un processus d'audit et de programmation pluriannuelle de travaux, puis de financer et démarrer un programme ambitieux de rénovation énergétique, alors qu'elles se sentent généralement plutôt satisfaites de ce qu'elles ont déjà fait jusqu'ici !

Les freins ne manquent pas : incompréhension des enjeux, défiance à l'égard des prestataires d'études et de diagnostics, peur d'engager des dépenses sans garantie de résultat, manque de temps, chez les syndics comme chez les conseillers syndicaux pour s'informer et approfondir

la problématique du développement durable par rapport à un quotidien déjà assez prenant, et avec le sentiment – pas forcément injustifié – que les approches sont encore loin d'être arrêtées !

Réticence aussi à se mettre en avant sur des questions considérées comme avant-gardistes : chez les conseillers syndicaux à l'égard de leurs copropriétaires, et chez les gestionnaires d'immeubles à l'égard de leurs directions, qui n'ont pas encore arrêté de stratégie ni engagé les programmes de formations nécessaires. Les organismes de formation professionnelle qui ont déjà mis en place des offres en ce sens ne font pas encore recette ! Et l'auto-formation est un luxe qui n'est pas à la portée de tout le monde...

La mise en mouvement ne pourra se faire à grande échelle, dans la grande masse des copropriétés et non pas seulement chez quelques pionniers exceptionnellement motivés, que si celles-ci sont « coachées » efficacement dans les différentes étapes à franchir, des études, aux décisions, aux réalisations et au suivi des programmes qui devront être mis en œuvre.

Les syndics ont un rôle décisif à jouer mais ils ne suffiront pas ; comme beaucoup d'autres, **nous appelons de nos vœux l'émergence d'une nouvelle catégorie d'interlocuteurs des copropriétés, des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO)**, à la compétence et à l'indépendance incontestable, seuls susceptibles de guider en toute confiance et pas à pas les copropriétés dans le maquis des solutions techniques et des dispositifs d'aides et de financements, chaque pas conduisant au suivant après avoir convaincu de l'intérêt de continuer...

Nous croyons évidemment aux vertus, en tant qu'entrée en matière, du Bilan Energétique simplifié ou du Carnet de Développement durable, quelle que soit la dénomination retenue. Mais cela risque de ne pas suffire ! Il faut l'étincelle qui mette en route le moteur.

Dans les copropriétés de plus de 50 lots, l'obligation de procéder à un audit mettra aussi une épée dans le dos, mais le délai est long (5 ans). Le risque est grand de voir de très nombreuses copropriétés, comme pour les ascenseurs, attendre le dernier moment, provoquant chez les prestataires des embouteillages et conduisant à du travail bâclé !

Les syndics doivent engager leurs copropriétés dans une dynamique sans attendre l'échéance :

- **en expliquant les enjeux** : coût croissant de l'énergie, renaissance un jour au l'autre de la « taxe carbone », risque de déclassement de leur immeuble, sur le plan locatif comme quant à la valeur de revente des appartements, etc.
- **en les sensibilisant au fait qu'il faut prendre en compte l'état global de l'immeuble et que pour cela il faut le connaître**: autrement les travaux visant les économies d'énergie risquent de se télescoper avec les travaux de gros entretien, voire même être inadéquats eu égard à son état
- **en proposant à leurs copropriétés des « contrats d'objectifs »** prenant en compte les spécificités de chacune, les caractéristiques, les possibilités et les contraintes des différentes catégories de propriétaires, les bailleurs, les résidents, les occupants commerciaux ou professionnels éventuels, et organisant l'amélioration des immeubles ou ensembles immobiliers sur le plan du développement durable mais aussi sur celui du confort, de la sécurité, de l'accueil aux familles, etc.
- **en constituant dans leurs copropriétés des « comités de pilotage » dont la composition ne se confond pas forcément avec celle des conseils syndicaux**, permettant ainsi d'associer des compétences de copropriétaires qui n'ont pas par goût ou par manque de temps envie de s'occuper du courant...

Ce n'est que par une nouvelle gouvernance que les copropriétés s'engageront résolument sur la voie de leur rénovation énergétique et de leur adaptation aux exigences et contraintes du futur.

Les cabinets de syndics doivent former leurs équipes en ce sens, car la mise en œuvre ne pourra se faire sans eux. Ils doivent les familiariser avec des approches et méthodologies d'audits et de programmation des travaux qui se font jour, et leur faire connaître les instances publiques ou semi-publiques qui peuvent les aider à monter les dossiers de financement et leur faire profiter de toutes les aides qui sont ou seront disponibles.

Bientôt il ne sera plus concevable de voir des gestionnaires témoigner comme aujourd'hui de leur isolement et de leur manque d'information sur ces questions !

Mais cela ne suffit pas : **il faudra aussi les former à infléchir la gouvernance de leurs copropriétés** et leur donner pour cela :

- **des outils de communication adéquats,**
- **du temps pour se former, puis pour organiser les nombreuses réunions d'information** avec les copropriétaires et les intervenants extérieurs.

Les cabinets structurés devront former et mettre en place en interne des « référents développement durable » qui assisteront et formeront les gestionnaires, noueront des contacts avec les institutions publiques impliquées dans la rénovation énergétique (réseaux Pact et Habitat et Développement, ALE, Espaces Info Energie, ADEME, ANAH), et étudieront le marché des prestataires en vue d'être en mesure d'en proposer des présélections lorsque les appels d'offre commenceront à être émis.

Cela ne se fera pas sans une remise à plat de l'organisation des services de copropriété dans les cabinets : montée en compétence des assistant(e)s pour prendre en charge une part plus importante de la gestion courante, dégagement de disponibilité des gestionnaires en limitant le nombre de copropriétés gérées par chacun dans le parc d'immeubles nécessitant une rénovation énergétique, et plus globalement le nombre de copropriétés par gestionnaire, poursuite de l'automatisation des tâches de gestion courante et de la mise à disposition de l'information aux conseils syndicaux et aux copropriétaires pour limiter les pertes de temps, etc.

Vaste programme pour une profession qui ne manque pas de défis, mais qui ne peut manquer ce rendez-vous historique, de nature à la faire sortir de ses difficultés actuelles par le haut. »

(Témoignage d'Alain Papadopoulos, rédacteur du site professionnel Universimmo-pro.com et du site grand public Universimmo.com).

Chapitre 6

L'audit efficace de base en copropriété : audit technique, énergétique et socio-économique

Depuis des années chacun constate que beaucoup d'audits énergétiques réalisés en copropriété ne déclenchent pas ou peu de travaux visant l'amélioration des performances énergétiques.

Les raisons de cette situation ont donc été recherchées et un nouveau type d'audit efficace associé à une démarche appropriée a été proposé. Cette proposition (exposée dans le présent chapitre) est d'ailleurs déjà en cours d'expérimentation, comme nous allons le voir.

I. Des approches trop segmentées...

L'audit efficace en copropriété ne pourra donc **pas se contenter de raisonner par spécialité** technique comme c'est trop souvent le cas actuellement (performance énergétique ou sécurité incendie ou structure,...) avec des rapports déconnectés les uns des autres, et pouvant même faire apparaître des préconisations divergentes.

Au delà du risque de passer à coté de sujets prioritaires et de comporter des divergences de point de vue, ces approches segmentées font perdre **l'avantage économique des synergies de travaux.**

II. Une prise en compte insuffisante de l'humain...

L'audit efficace en copropriété ne pourra pas non plus faire abstraction de l'aspect qui reste le plus important au delà de toutes considérations techniques, **l'aspect humain.**

En effet, de trop nombreux audits aboutissent à des **préconisations techniques complexes** mal comprises amenant les copropriétaires à se réfugier dans des stratégies minimalistes (privilégiant par exemple uniquement les actions d'amélioration du confort ou de protection contre les intrusions).

La sensibilisation et l'accompagnement du Conseil Syndical (ainsi que de toute autre personne volontaire pour participer à la démarche) tout au long de la réalisation de l'audit sont essentiels afin d'arriver à une vision comprise et partagée de la situation et des enjeux liés à la réalisation des travaux préconisés (améliorations potentielles, risques associés à l'absence de travaux,...)

Par ailleurs, il est nécessaire d'avoir une **vision financière** de la copropriété pour :

- ne pas aboutir à des **préconisations de travaux inadaptés** à la réalité financière de la copropriété,
- intégrer l'ensemble des **aides financières** mobilisables pour la réalisation des travaux.

III. Une réponse adaptée : l'audit 360...

Ces différents constats ont amené le groupe de travail en charge des copropriétés dans le cadre du **Plan Bâtiment Grenelle** à mettre en place une **méthodologie d'audit innovante** sur la base d'une proposition faite par la COPREC : **l'audit 360**.

L'audit 360 permet de mailler les différentes composantes techniques et énergétiques ainsi que la composante humaine afin d'**agir sur les leviers de la décision** et ainsi « mettre en mouvement » les copropriétés. Pour ce faire, les trois démarches suivantes doivent être menées en parallèle et respecter des points d'étape réguliers avec le Conseil Syndical :

1. Une enquête d'usage.
2. Un audit énergétique.
3. Un audit technique.

1. Enquête d'usage

Réalisée auprès des copropriétaires et locataires, l'enquête d'usage permet de :

- sensibiliser les copropriétaires ;
- identifier l'ensemble des **besoins ressentis** par les occupants et hiérarchiser leurs principaux **sujets de préoccupation par rapport à l'amélioration de leur immeuble** ;
- mesurer les capacités contributives des copropriétaires ;
- identifier les ménages qui pourraient bénéficier d'une aide éventuelle pour des travaux.

Les priorités sont identifiées notamment parmi les enjeux suivants :

- améliorer le **confort (acoustique, confort d'été), gestion de l'eau et des déchets, accessibilité,**
- économiser **les énergies (et tout particulièrement celles liées au chauffage et à la production d'eau chaude, mais aussi électriques, ...),**
- maîtriser les **risques (incendie, santé, ascenseurs),**
- maintenir la **valeur du patrimoine.**

2. Audit énergétique

Réalisé par un ingénieur thermicien, sur la base du cahier des charges de l'audit énergétique ADEME, il permet :

- d'analyser la performance énergétique de l'immeuble,
- d'identifier et valoriser les **potentiels d'économies d'énergie.**

L'audit énergétique inclut :

- une visite sur site,
- la récupération des données (consommations d'énergie, caractéristiques des parois, ...),
- la modélisation du comportement thermique à l'aide d'un logiciel,
- une comparaison entre besoins théoriques et consommations réelles.

3. Audit technique

Réalisé par un généraliste du bâtiment ayant une forte connaissance du bâti existant (ingénieur, technicien, architecte, ...), l'audit technique permet d'évaluer les éventuels **périls et désordres** sur le bâti et ses équipements.

Les domaines pris en compte par l'audit technique sont :

- l'état de conservation du bâti et de ses équipements,
- la sécurité (sécurité incendie, sécurité d'usage,...) et la protection de la santé,
- le confort (acoustique), gestion de l'eau et des déchets,... et l'accessibilité.

IV. Des stratégies d'amélioration

Les trois démarches préalablement mentionnées aboutissent à la réalisation de trois rapports distincts. Un **rapport de synthèse** est ensuite établi pour compiler l'ensemble des constats issus des trois audits.

Ce travail de synthèse permet de définir trois stratégies d'amélioration :

- une stratégie minimaliste ;
- une stratégie « **facteur 4** », c'est-à-dire compatible avec les objectifs de la France en matière d'amélioration de la performance énergétique (niveau basse consommation dans l'existant) ;
- une stratégie intermédiaire basée sur les priorités des copropriétaires et leurs possibilités, permettant lors d'étapes suivantes d'atteindre un scénario plus performant.

Chacune de ces stratégies est constituée de **plans pluriannuels de travaux** intégrant des actions d'amélioration **hiérarchisées et budgétées**, ainsi qu'éventuellement différentes approches de contractualisation (type CPE, par exemple).

Pour chaque action d'amélioration identifiée, les éléments suivants sont précisés :

- l'amélioration apportée ;
- l'estimation du coût global ;
- l'estimation des gains énergétiques et du retour sur investissement ;
- la description du risque résultant de l'absence d'action ;
- les aides financières envisageables.

Les stratégies d'amélioration ainsi obtenues constituent une **aide à la décision pour la copropriété**, permettant de favoriser le passage à la mise en œuvre d'une première tranche de travaux. Ainsi, l'audit 360 ne se **substitue pas à une mission de maîtrise d'œuvre** de conception

d'un programme de travaux pour la stratégie qui aura été retenue par la copropriété, mais la précède.

V. Une expérimentation en cours...

Pour s'assurer de la faisabilité et de la pertinence de la démarche ainsi que pour contribuer à son amélioration, SOCOTEC et la Fédération des PACT ont associé leurs compétences et décidé de lancer l'expérimentation de l'audit 360.

Trois copropriétés ont été retenues pour la première phase de cette expérimentation. Ces copropriétés à chauffage collectif ont été construites entre 1950 et 1980 et sont composées de 50 à 110 logements.

Il est encore trop tôt pour démontrer par l'exemple que l'audit 360 agit sur les leviers de la décision puisque les restitutions finales n'ont pas encore été faites en assemblée générale. L'expérimentation doit donc continuer et être étendue à d'autres copropriétés.

Néanmoins, les premiers résultats confirment que la démarche d'audit global est :

- **techniquement possible** ;
- **bénéfique** pour les copropriétés en identifiant des pathologies et des risques de désordres futurs qui n'auraient pas été identifiés par un audit énergétique isolé ;
- **économiquement possible** à engager pour une copropriété, avec un coût compris entre 120 et 180 € par logement (selon la taille des copropriétés).

Chapitre 7

L'ingénieur thermicien dans la copropriété

I. Introduction

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est au cœur du Plan Bâtiment Grenelle, et l'ingénieur thermicien va naturellement intervenir à plusieurs niveaux dans la mise en œuvre des projets de réhabilitation énergétique des copropriétés.

Comme on l'a vu au chapitre 6, l'ingénieur thermicien assurera l'élaboration de l'audit énergétique qui constitue un des volets de l'audit 360.

A noter : la loi Grenelle 2 a instauré pour les copropriétés de plus de 50 lots l'obligation de faire un audit énergétique préalable, soit à la mise au point d'un programme de travaux, soit à la négociation d'un Contrat de Performance Energétique (voir chapitre 13 sur le CPE).

L'objectif est – c'est du moins ce que les membres de Planète Copropriété veulent faire – que ces audits soient à la fois les plus précis et fiables possible mais aussi les plus efficaces. Ils doivent permettre de programmer et réaliser des travaux **adaptés**, en **cohérence** avec l'entretien des bâtiments et entraîner effectivement les **économies** annoncées.

II. Le rôle du thermicien dans l'audit 360

L'audit énergétique dans le cadre de l'audit 360, constitue une mission d'ingénierie complexe, dont la qualité va être décisive dans la pertinence des stratégies qui seront proposées, et des choix qui seront faits ultérieurement

par les copropriétaires, ou par les entreprises dans le cas d'un Contrat de Performance Energétique (CPE - voir chapitre 13).

C'est pourquoi l'audit doit être un document qui engage la responsabilité de celui qui l'élabore, et qui pourra devenir une pièce contractuelle dans le cadre d'un CPE. C'est pourquoi aussi il faut veiller à ce que le thermicien dispose des compétences suffisantes (techniques, mais aussi administratives et juridiques), ainsi que des assurances correspondantes.

L'audit énergétique devra comprendre trois volets :

PREMIER VOLET : un état des lieux énergétique

Cet état des lieux comprend l'analyse qualitative et quantitative du bâti et des installations.

Cette analyse doit permettre de réaliser le schéma des flux énergétiques.

Ce schéma doit exprimer, pour une saison de chauffage type et pour une quantité d'eau chaude sanitaire produite, quelle quantité d'énergie primaire est introduite en chaufferie, et comment cette énergie est dispensée tout au long des processus de production, de distribution, et par déperdition à travers les différentes parois et par renouvellement d'air.

Il est établi pour :

- une saison de chauffe caractérisée par des degrés-jours (DJU)
- une température intérieure contractuelle
- une consommation d'eau chaude sanitaire
- une qualité du bâti analysée par types de parois
- une qualité des installations existantes

Ce schéma est fondamental pour évaluer les économies d'énergies résultant des améliorations qui seront proposées.

Il pourra, par ailleurs, servir de référence pour la situation initiale dans un éventuel futur Contrat de Performance Energétique.

Malheureusement, ce schéma n'est pas réalisable à partir d'un programme informatique : il résulte de l'appréciation de certains paramètres par l'ingénieur chargé de l'audit, et il dépend de la qualité des informations qui lui sont fournies.

Pour lever en partie ces incertitudes, l'ingénieur aura besoin de l'appui du syndicat et du conseil syndical, d'une part, et de l'exploitant de chauffage,

d'autre part – d'où l'importance de la réalisation d'un BÉS (Bilan Energétique Simplifié) préalable (voir chapitre 3).

Malgré toutes ces incertitudes, il appartient à l'ingénieur de faire un récolement (contrôle) de l'ensemble du système, entre :

- les données d'entrée (quantité d'énergie finale et primaire consommée);
- les données de sortie (un certain volume chauffé, **exemple** : à une certaine température, présentant des caractéristiques thermiques données, et, le cas échéant, un certain nombre de m³ d'eau chaude sanitaire consommés).

DEUXIÈME VOLET : un état des lieux juridique et financier

Pour connaître le coût de fonctionnement à l'instant « **t** », le thermicien devra analyser l'ensemble des contrats qui participent au montant des charges de chauffage.

On distingue essentiellement quatre types de contrats :

- les contrats relatifs à la fourniture d'énergie
- les contrats relatifs à l'entretien des installations
- les contrats relatifs au renouvellement du matériel
- les contrats annexes (électricité des auxiliaires, fourniture d'eau...)

a) Contrats relatifs à la fourniture d'énergie

Premier cas : La copropriété achète directement son énergie. Les factures du fournisseur sont disponibles chez le syndic, mais il n'est pas toujours évident d'évaluer les quantités sur une période donnée (problèmes de relevé des stocks et des compteurs), et donc le coût correspondant.

Deuxième cas : Le contrat d'exploitation est de type à intéressement. L'exploitant est tenu de justifier les consommations réelles de combustible. Il est facile de connaître les consommations d'une part, et le coût facturé d'autre part.

Troisième cas : Le contrat d'exploitation est de type forfaitaire. L'exploitant est tenu de fournir, à la demande du maître d'ouvrage, les quantités consommées.

Quelle que soit la formule utilisée, il importe de définir le coût réel initial pour la copropriété, en définissant les paramètres de référence retenus.

b) Contrats de prestations d'entretien

L'évaluation financière de ce poste est simple et résulte des factures fournies par le syndic.

c) Contrats relatifs au renouvellement du matériel

On aborde là un problème beaucoup plus difficile car il faut faire comprendre aux copropriétaires la différence entre :

- une installation dans laquelle aucun travaux n'a été réalisé depuis de nombreuses années, et une copropriété qui ne dispose pas d'un contrat de garantie totale incluant le renouvellement du matériel ;
- une installation qui dispose d'un contrat de garantie totale, et une copropriété qui paie depuis des années des charges destinées à renouveler le matériel, et dispose d'une chaufferie en bon état car l'exploitant a investi dans le renouvellement des équipements.

Dans le premier cas, la difficulté est d'évaluer au moment de l'audit les dépenses que va devoir assumer la copropriété pour simplement maintenir en état ses équipements, dans les années à venir.

Dans le second cas, le montant est fixé par le poste garantie totale du contrat d'exploitation, tant que le contrat ne vient pas à expiration.

d) Contrats annexes

On veillera dans l'audit à vérifier les contrats de fourniture d'électricité relatifs aux équipements, et, si les compteurs le permettent, les consommations et les coûts correspondants.

On vérifiera également les consommations d'eau des différents usages et les coûts correspondants.

On proposera, le cas échéant, la mise en place de sous-compteurs.

TROISIÈME VOLET : propositions d'améliorations

Dans cette phase de l'audit, l'ingénieur thermicien ouvre des pistes en proposant les solutions qui lui semblent les plus pertinentes, et en estimant pour chacune d'elles :

- les coûts d'investissement ;
- les coûts d'exploitation ;
- les incidences sur les contrats en cours ;
- les financements et les aides éventuelles.

Ces propositions seront ensuite confrontées aux résultats de l'audit technique et de l'enquête d'usage pour définir les scénarios les mieux adaptés qui constituent l'aboutissement de l'audit 360.

III. Le rôle du thermicien dans les travaux

Si l'assemblée générale a été convaincue par les résultats de l'audit 360 et décide de consulter des entreprises pour la réalisation d'un scénario, deux solutions peuvent être envisagées, selon l'importance du projet, et selon l'importance de la copropriété.

Première solution :

Le syndic et le conseil syndical négocient de gré à gré avec une ou plusieurs entreprises sur la base de l'audit, et ils présentent à une nouvelle assemblée générale le résultat de leurs négociations.

Deuxième solution :

Le projet retenu est important et complexe et nécessite notamment :

- des études préalables (architecturales, thermiques, acoustiques, génie civil...);
- des autorisations administratives;
- de disposer d'un cahier des charges commun pour consulter les entreprises, faute de quoi les réponses risquent d'être trop disparates et difficiles à comparer.

Dans ce cas, une mission devra être confiée à un maître d'œuvre, dont la mission sera, dans un premier temps :

- de réaliser le dossier de consultation relatif aux travaux d'amélioration énergétique qui auront été décidés par l'assemblée générale, et qui sera partie intégrante du contrat de performance énergétique;
- de consulter les entreprises, en acceptant les variantes;
- d'analyser les offres reçues;
- de valider, avec le syndic, le mode de financement des travaux;
- de présenter à une nouvelle assemblée générale le résultat de l'appel d'offres.

On notera que l'ingénieur thermicien pourra intervenir comme maître d'œuvre si les travaux envisagés ne concernent que les installations

thermiques. Il pourra aussi intervenir dans une équipe pluridisciplinaire – si le projet le nécessite – constituée, selon les besoins :

- d'un bureau d'études thermique ;
- d'un bureau d'études acoustique ;
- d'un bureau d'études structure ;
- d'un architecte ;
- et d'autres compétences selon la nature du projet.

Il importe dans ce cas qu'un mandataire soit désigné, qui peut être différent selon le type de projet.

Important : comme cela est prévu dans la loi Grenelle 2 et comme nous l'avons rappelé plus haut, l'audit devra permettre soit d'élaborer un programme de travaux soit de lancer la négociation d'un Contrat de Performance Energétique (CPE).
On gardera toujours à l'esprit cette deuxième possibilité.

IV. Le rôle du thermicien dans le contrôle d'exploitation

A l'issue des travaux de réhabilitation, il importe de s'assurer que les engagements en terme d'amélioration de la performance énergétique ont bien été tenus.

L'ingénieur thermicien dispose des compétences nécessaires pour assurer ces missions de contrôle d'exploitation pour lesquelles il devra :

- s'assurer que les prestations dues au contrat sont bien mises en œuvre,
- que la facturation est conforme aux prescriptions contractuelles,
- que les objectifs d'économies sont bien atteints ;
- arbitrer les éventuels conflits nés de l'application du contrat.

Cette mission permet de conforter la copropriété dans les choix qui ont été faits, et de disposer d'un conseil indépendant qui défend ses intérêts dans l'application des clauses contractuelles.

Elle doit comprendre obligatoirement l'établissement d'un bilan annuel qui sera présenté à l'assemblée générale afin de rendre compte de la pertinence des choix qui ont été faits et d'expliquer les difficultés éventuelles qui sont apparues.

Chapitre 8

L'architecte dans la copropriété

L'intégration des données d'observation et des perspectives provoquées par le Grenelle de l'environnement conduit tout naturellement à observer les pratiques professionnelles et à identifier leurs probables évolutions. Une chose est certaine, le temps de la maintenance et de l'entretien va progressivement évoluer vers une tendance lourde tournée vers l'amélioration.

Le rôle des différents acteurs contribuant à l'animation des copropriétés va immanquablement évoluer. Les attitudes mentales devront également s'adapter, s'affiner, se placer dans des postures d'écoute, de restitution et de pédagogie.

I. Copropriété : des immeubles complexes - des collectivités également complexes

> Le « *biotope* » immobilier

Les immeubles existants sont dans une situation d'équilibre complexe. Cet équilibre est principalement lié aux caractéristiques du bâti initial, à la nature des transformations qu'il a subies, à son état objectif d'entretien, et à des facteurs assimilables à des variables complémentaires liées à l'occupation et aux comportements.

On peut tout à fait assimiler un immeuble existant à une forme de biotope*. Ce biotope se caractérise par la nature des structures, des matériaux, des revêtements, des éléments techniques communs qui constituent un « milieu physico-chimique » clairement identifiable.

> La biodiversité

Sur le plan humain, les praticiens de la copropriété s'accordent pour constater que l'on est face à une grande biodiversité. Cette diversité trouve en partie sa source dans les aspects socio-économiques liés aux individus, mais également dans les aspects comportementaux : jeux de rôle, charisme, contestations, fonctionnement ou dysfonctionnement au niveau de la gestion collective et des prises de décision. On peut donc parler de profils socio-psychologiques extrêmement variés. L'analyse transactionnelle nous aide à lire la gestion des enjeux humains et des jeux de pouvoir.

Il est d'ailleurs singulièrement audacieux de considérer que le bon sens, ou l'approche « **civique** » de la gestion d'un bien immobilier commun, va permettre de gommer les déviances de l'intérêt individuel, de l'égoïsme, du manque de préparation ou de formation, de la défiance et de l'immobilisme.

II. De nouvelles problématiques - quatre objectifs à atteindre

L'évolution des besoins et les nouvelles perspectives liées aux objectifs du Grenelle de l'Environnement conduisent à mener une réflexion de fond sur le rôle des différents acteurs de la copropriété. Ceci afin de prendre en compte l'évolution des enjeux en recherchant l'implication et la mise en place de modes de décisions les plus harmonieux possibles.

Cette mise en situation doit conduire à intégrer un **quadruple objectif** :

- 1) **Assurer l'intégrité du bâti** en réparant les outrages du temps, les altérations, les usures, les dégradations et en corrigeant les éventuelles erreurs antérieurement commises. Plus généralement, ces actions visent à maintenir à niveau les différents composants techniques de l'immeuble.
- 2) **Adapter le bâti** aux agressions extérieures en intégrant les situations climatiques particulièrement variées dans les pays tempérés.

* *Millieu de vie : milieu biologique déterminé offrant des conditions d'habitat stables à un ensemble d'espèces animales ou végétales.*

- 3) Identifier, écouter et restituer les demandes en matière **d'amélioration de la qualité** du « **vivre ensemble** ». Performances, confort, adaptation aux situations de handicap, sécurité des biens et des personnes, sécurité incendie, toutes ces notions vont « **cadrer** » la démarche.
- 4) Ajuster ou modifier les dispositions constructives pour **limiter les consommations d'énergie** et les émissions de gaz à effet de serre.

Ces différents éléments vont conduire à intervenir de manière plus ou moins importante sur le bâti existant. Maintenir la cohérence, l'équilibre de « **l'immeuble biotope** » est un objectif incontournable. L'architecte doit également veiller à préserver ou améliorer les aspects esthétiques qui sont au cœur du « **plaisir d'habiter** ».

III. Une pratique confirmée vers l'architecture du quotidien

Les maîtres d'œuvre spécialisés, les architectes, et plus particulièrement la centaine de cabinets rassemblés au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété participent au quotidien à la vie technique des immeubles.

Les architectes, rodés aux interventions techniques en copropriété, ont l'habitude depuis plusieurs décennies de réaliser des diagnostics techniques, des programmes pluriannuels de travaux d'entretien et d'amélioration, des missions de conseil technique, ainsi que la direction de chantiers complexes en site occupé.

En fonction des caractéristiques des opérations, il est parfois nécessaire de faire appel à d'autres techniciens spécialisés dans le cadre d'équipes pluridisciplinaires.

Il est également établi que le travail doit se faire, dès le démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre, en collaboration étroite avec les représentants du syndicat des copropriétaires et plus particulièrement avec le gestionnaire chargé de l'immeuble et les membres du conseil syndical. Une démarche technique, même très performante, est vouée à l'échec si le travail n'est pas mené dans la plus grande concertation.

Les syndicats de copropriétaires ont de plus en plus tendance à privilégier le dialogue pérenne avec des intervenants techniques fidélisés. C'est sur cette base que nous devons affirmer la notion d'architecture du quotidien.

IV. L'architecte : ce qu'il fait et doit faire

On a trop souvent tendance à résumer l'activité de l'architecte aux éléments de mission liés à la conception, voire à la production de la « **belle image** ». Avec la part de plus en plus importante de l'entretien / réhabilitation et l'intégration continue de nouvelles techniques, d'évolutions réglementaires et d'attentes de plus en plus exigeantes de la part des résidents, cette définition manque de pertinence.

La plupart des architectes œuvrant dans le domaine de la réhabilitation sont des praticiens du réel ayant la volonté d'assumer pleinement les différents aspects de la maîtrise d'œuvre.

Cela passe par :

- la prise en compte initiale des besoins du donneur d'ordre,
- l'analyse précise de l'existant,
- l'élaboration des scénarios d'amélioration,
- l'établissement des avant-projets,
- la réalisation des dossiers d'appel d'offres comportant les documents graphiques et les pièces écrites (descriptif, quantitatif...),
- la vérification des devis des entreprises et la rédaction du rapport d'analyse des offres permettant d'informer précisément le donneur d'ordre sur le niveau réel des propositions financières,
- la constitution de la partie technique du dossier permettant de convoquer valablement l'assemblée générale des copropriétaires,
- la présentation du projet dans le cadre de l'assemblée générale,
- l'assistance technique pour la passation des marchés de travaux avec l'ensemble des entreprises retenues après phase de négociation finale,
- l'établissement des dossiers administratifs nécessaires pour l'obtention des autorisations,
- la direction des travaux avec la tenue des rendez-vous de chantier et la rédaction des comptes-rendus de chantier,
- l'assistance aux opérations de réception avec l'organisation de la visite contradictoire et la rédaction des procès-verbaux de réception et de la liste des réserves formulées par le maître d'ouvrage,
- le suivi de la levée des réserves.

Pour mener à bien ces différents actes professionnels, le maître d'œuvre doit bien évidemment avoir la capacité de dialoguer et d'animer les échanges et les actes de collaboration nécessaires. Le savoir-faire technique n'est donc qu'une partie des postures professionnelles nécessaires pour mener à bien la mission.

Il faut rappeler qu'il s'agit avant tout d'un travail d'équipe. L'implication et l'information du donneur d'ordre et plus généralement des personnes impliquées et concernées par le projet sont complètement indispensables. Pour être plus précis, le gestionnaire, les membres du conseil syndical, et plus généralement l'ensemble des copropriétaires motivés doivent être étroitement associés, étapes par étapes, à l'avancement du projet.

L'équipe de maîtrise d'œuvre comprend aussi les bureaux d'études techniques (énergies, fluides, structure...) à retenir en fonction des spécificités du dossier. Il ne faut pas oublier, dès la phase conception d'opérations importantes, de prévoir l'intervention du coordonnateur SPS et également du contrôleur technique dont le rapport initial est rapidement indispensable.

V. Travaux : 10 étapes pour l'objectif -38%, proposition d'une méthodologie structurante

Au chapitre 4 ont été décrites les 10 étapes à franchir pour faire voter des bons travaux dans de bonnes conditions. Nous proposons ci-dessous également un cheminement en 10 étapes légèrement différent mais qui rejoint ce qui est dit au chapitre 4 comme au chapitre 6 (sur l'audit).

1) Impliquer

Cette étape a pour objectifs la sensibilisation des acteurs de la copropriété, l'implication, la formation, la réalisation d'un constat de pré-diagnostic (éco-bilan simplifié), l'acquisition et l'organisation des informations.

Les acteurs sont le conseil syndical, le syndic et l'opérateur social.

2) Auditer

La phase d'audit permet d'identifier et de mettre en forme les données énergétiques et techniques de l'immeuble.

Le nom pourrait être « **audit technique, énergétique et social** » de la copropriété.

L'audit permet d'avancer sur l'ensemble des thèmes évoqués au niveau de l'éco-bilan simplifié, en intégrant également une analyse technique de l'ensemble des composants importants de la Copropriété.

Ils'agit d'éviter qu'une approche uniquement tournée vers le thermique conduise la copropriété à adopter des décisions, n'allant pas dans le sens de la bonne gestion de son bien. On retrouve bien là l'« **audit 360°** » étudié au chapitre 6.

Cet audit doit être réalisé par une équipe pluridisciplinaire (architecte ou maître d'œuvre spécialisé, thermicien, accompagnateur social,...) en étroite relation avec le conseil syndical et le gestionnaire.

En dehors des aspects techniques, il est important qu'une observation soit faite sur l'aspect social (occupation et dans la mesure du possible, capacités financières ou niveau d'endettement des copropriétaires).

La conclusion de cet audit permet à l'équipe technique, sur la base des constats réalisés, de proposer un programme d'amélioration de principe, avec estimation des coûts prévisionnels.

3) Rendre compte

La restitution des constats faits permettra d'amener les différents acteurs au même niveau d'information. A partir des observations et des conclusions, il sera possible de réfléchir ensemble sur les différentes approches possibles et d'envisager les coûts à prévoir, les financements possibles et les économies à attendre.

La mise en forme simplifiée du constat et des solutions possibles, le rappel des enjeux et des approches conseillées pour atteindre les résultats prévus doivent être mis à disposition des acteurs.

L'organisation d'une ou plusieurs réunions d'informations (surtout ne pas attendre l'assemblée générale annuelle) permettra d'initier le dialogue, de favoriser l'échange, la bonne compréhension et l'appropriation du projet.

4) Arbitrer

Sur la base de l'audit, il est nécessaire que la copropriété détermine les éléments prioritaires lui permettant de construire le programme pluriannuel de travaux d'amélioration.

En effet, c'est sur la base de ce programme que l'opération devra être construite. A ce niveau, l'intérêt d'un fond de prévoyance pour travaux de développement durable et ouvrages liés, paraît particulièrement évident.

5) Concevoir

Dans le cadre déterminé par le programme pluriannuel, une équipe de maîtrise d'œuvre devra être retenue pour établir le projet, en prenant en compte l'ensemble des données nécessaires (techniques, administratives, financières).

Le dossier devra comporter les documents graphiques, descriptifs, quantitatifs, notes de calculs, à même de permettre de consulter des entreprises spécialisées sur la base d'un dossier complet.

En parallèle et de manière anticipée sur la base du vote du programme pluriannuel, les dossiers administratifs (déclaration préalable, permis de construire) pourront être déposés auprès des mairies et administrations compétentes.

Cette phase comporte également, **l'appel d'offres** auprès des entreprises spécialisées ainsi que l'analyse des offres et un rapport d'analyse des offres.

Dans cette phase, il est également nécessaire de mettre en place le projet de financement, permettant ainsi de prendre en compte l'ensemble des données, en intégrant les possibilités d'aides ou d'emprunts particuliers.

Au niveau de cette phase de conception, le travail se fait en étroite liaison avec le conseil syndical et le gestionnaire.

Pour assurer la concertation et la bonne circulation des informations, il est souhaitable d'organiser une ou plusieurs réunions d'informations et de concertation, permettant ainsi de favoriser les échanges et la transparence.

6) Voter

Dans le cadre prévu par la loi et sur la base du projet établi à la phase précédente et des conditions contractuelles clairement exprimées, le Syndicat des Copropriétaires doit se réunir pour prendre les décisions nécessaires. L'évolution des majorités, notamment l'article 25g (sur la majorité nécessaire au vote des travaux d'efficacité énergétique), permettra d'aborder de manière plus cohérente ce type de travaux.

7) Financer

Sur la base des décisions prises, le financement de l'opération sera précisé et mis en forme en prenant en compte les apports directs des Copropriétaires, les possibilités de prêts individuels à taux zéro, l'éventuel prêt collectif à taux zéro, les autres crédits individuels et collectifs existants, les apports éventuels de financements extérieurs ou de subventions, ainsi que les crédits d'impôts et déductions à envisager.

Sur la base du planning travaux et du planning d'appels de fonds, le dossier de financement devra être mis en place.

8) Réaliser

Il s'agit de réaliser en une ou plusieurs phases le chantier précédemment organisé et voté. Les différents acteurs (maître d'œuvre, entrepreneurs, contrôleurs techniques, assureurs, gestionnaires, conseillers syndicaux...) doivent collaborer efficacement suivant le programme prédéterminé, pour réaliser l'opération dans le respect du cadre technique du planning et du budget voté.

La réalisation des travaux s'achève avec la vérification des ouvrages exécutés (conformité, contrôle de mise en œuvre...).

9) Exploiter

Une part non négligeable des économies souhaitées est liée à la bonne qualité de l'exploitation de l'ensemble des installations. Il s'agit de prendre en compte les exigences au niveau des réglages, au niveau des équilibrages et également au niveau des comportements.

A ce stade et en liaison avec des approches précédemment vues au niveau de l'implication et au niveau de l'information, des rappels sous forme de réunions d'informations et de « notes de bonnes pratiques », devront être mises à disposition des occupants, dans le but d'optimiser l'ensemble des facteurs clés.

10) Mesurer

Au fur et à mesure de l'exploitation et de la gestion des installations et équipements, il sera important de mesurer que les économies envisagées soient bien réalisées.

Dans le cas d'anomalies et de dysfonctionnements, des mesures correctives doivent être proposées.

VI. Elargir la démarche

Améliorer le comportement énergétique des immeubles est bien évidemment un objectif majeur. Il ne faut pas que cela occulte les autres actions techniques à conduire pour assurer le bon entretien des bâtiments.

Le développement durable, en fonction des contextes, doit impliquer des thématiques intégrant les aspects suivants :

- chauffage, collectif ou individuel ;
- eau chaude, collective ou individuelle ;
- eau froide ;
- isolation ;
- ventilation ;
- électricité et éclairage ;
- tri des déchets ;
- gestion des espaces verts ;
- locaux communs (notamment local à vélos...).

Dans le cadre de villes historiques ou de quartiers denses, la problématique de manque de place disponible pour ce type d'équipement est un réel problème. Pour cette raison, la Compagnie des Architectes de Copropriété a souhaité qu'une réflexion se mette en place au niveau de l'îlot urbain afin de pouvoir mutualiser entre plusieurs immeubles ces équipements conseillés.

Chapitre 9

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (A.M.O)

I. Préambule

Il est difficile, semble-t-il, de concevoir une opération de rénovation énergétique ambitieuse des copropriétés sans un « **accompagnement** » fort.

Trois raisons permettent de justifier un accompagnement :

- 1) La copropriété est un maître d'ouvrage particulier, « **éclaté** » voire atomisé et peu compétent.
- 2) Les opérations sont longues et complexes, avec leurs aspects techniques ET énergétiques, mais aussi les contraintes financières ou sociales
- 3) Enfin, comme on le sait, il faut en permanence assurer un rôle de médiation et de « **réglage** », avec les maîtres d'œuvre mais aussi les entreprises, le syndic.

II. L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase opérationnelle

Chacune des étapes définies au cours de la stratégie d'intervention d'une opération doit être mise en place. Il s'agit d'éviter que se réinstallent les freins préexistants ou d'en laisser d'autres s'installer, et de mettre en oeuvre les leviers favorisant cette stratégie.

A cette fin il faut revenir aux fondamentaux : le syndic administre les parties communes, l'architecte conçoit et dirige les travaux, l'ingénieur calcule et propose les solutions techniques, l'entreprise réalise. Chacun dans son rôle met en œuvre sa mission issue de ses compétences et capacités juridiques. Reste qu'il faut un « accompagnateur » qui coordonne ces acteurs et maîtrise la dynamique.

On l'a vu précédemment la copropriété ne peut se mettre en mouvement que par une volonté d'action consensuelle ; celle-ci est possible grâce à une conjugaison de plusieurs facteurs :

- la prise en compte de l'ensemble des situations des copropriétaires ;
- une pédagogie soutenue à grand renfort d'information spécialement mise en forme pour les copropriétaires ;
- une programmation admise par tous ;
- une aide à chacun pour les dossiers de subventions ;
- une confiance réelle dans les capacités et l'indépendance de cet accompagnateur.

Cet assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) est donc un ensemblier, un intervenant généraliste possédant le langage et la culture des protagonistes ; en aucun cas il ne s'immisce dans le rôle des autres intervenants. Bien au contraire il est là en soutien et en homme de barre pour s'assurer de la concordance permanente entre la réalisation des phases de mission et les objectifs du syndicat des copropriétaires.

Il est le seul en réalité qui possède le temps utile pour accomplir ce dialogue puisqu'il a été missionné exclusivement pour cela.

Ce positionnement assure au syndic et à la maîtrise d'oeuvre d'être soutenus et d'obtenir la coopération d'une réelle majorité.

III. Ce que fait, concrètement, l'AMO

Voici, en quelques phrases, une liste indicative des points sur lesquels l'AMO **accompagne** le binôme conseil syndical-syndic et les copropriétaires.

1) Mise en place des acteurs externes

- Les acteurs externes (architectes, bureaux d'études techniques, etc.) ont leur mission technique à réaliser dans un planning pré-établi. Il convient de veiller à ce que les premiers objectifs et les échéances soient respectés.

- Il convient également de contrôler le bon établissement du cahier des charges, puis des appels d'offres permettant à la copropriété de choisir ses intervenants. Ce sont des documents complexes, le résultat de l'appel d'offres doit être présenté pédagogiquement.

2) Mise en place des leviers financiers

La mise en place des financements, individuels ou collectifs, définis lors de l'étude pré-opérationnelle, nécessite actions, suivi, auprès des acteurs internes à la copropriété, mais aussi externes : c'est le « **nerf de la guerre** », il ne faut pas se contenter de demi-mesures. Ces actions assurées par l'AMO, en matière de financement et de suivi, sont les suivantes :

- Aide à la mise en place d'un fonds travaux ;
- Aide à la mise en place éventuelle d'un emprunt commun ;
- Aide à la mise en place des emprunts privés ;
- Demande de subventions : établir les dossiers de demande de subventions, communs ou individuels ;
- Aide à la négociation de la cession des Certificats d'Economie d'Energie ;
- Explication des leviers fiscaux ;
- Transmission de l'ensemble des documents nécessaires à chacun des acteurs ;
- Aide à la mise en place d'un dispositif de préfinancement.

3) Phase consultation des entreprises

Les actions de l'AMO suite à la remise de l'appel d'offres sont les suivantes :

- Participation à la vérification de la conformité des cahiers des charges avec les pré-supposés et les objectifs.
- Participation à l'analyse des retours de consultation avec la maîtrise d'œuvre, les bureaux d'études, le conseil syndical et le syndic :
 - ajustement du budget et du planning ;
 - explications techniques et financières ;
 - restitution aux copropriétaires au cours de réunions d'information ;
 - remise de fiches pédagogiques

4.) Phase travaux

Enfin, voici les tâches de l'AMO pendant la phase travaux :

- mise en place de personnes référentes parmi les copropriétaires pendant les travaux ;
- lien avec le maître d'œuvre des travaux pour la mise à jour du planning, la transmission des informations, l'anticipation des demandes de règlements aux entreprises pour éviter l'interruption du chantier ;
- accompagnement et permanence pour les occupants pendant la phase travaux jusqu'à la réception des ouvrages ;
- vérification du respect des objectifs qualitatifs : mise en place d'une campagne de mesures des températures intérieures et des consommations.

IV. L'AMO, un acteur supplémentaire au sein de la copropriété ?

On peut se poser la question du bien-fondé d'ajouter encore un intervenant. Pourquoi ne pas confier à un des acteurs déjà présents, ce rôle d'accompagnateur ?

Pour le comprendre, faisons le tour des intervenants.

Le syndic : Il n'a ni le temps, ni les compétences, ni la bonne position pour assurer l'accompagnement tel que défini précédemment.

Le maître d'œuvre ou plutôt LES maîtres d'œuvre : hommes de l'art, les missions de travaux (bâti, installation de chauffage, etc.) qui leur sont confiées consistent à étudier, réaliser, garantir la qualité des travaux réalisés conformément aux objectifs et aux moyens mis à leur disposition pour y parvenir.

Les bureaux d'études : ils assurent les missions techniques qui leur sont confiées.

Aucun de ces acteurs ne dispose à la fois de toute la compétence, des outils ou du temps nécessaire pour mettre en place les tâches de l'AMO définies plus haut. L'assistant à maîtrise d'ouvrage va établir le lien qui va permettre à chacun d'entre eux de jouer pleinement leur rôle : il va cadencer, actualiser, informer, transmettre les résultats des études, travaux, avancement à l'ensemble des acteurs. Il légitime ainsi chacun dans son rôle, en rendant

possible cette nécessaire coordination entre les propriétaires et leurs représentants, les techniciens, les financeurs et les gestionnaires et en communiquant à tous les résultats de cette coordination.

V. Coût et financement de cet accompagnement

Cet accompagnement a forcément un coût. Pour que ce nouvel acteur trouve sa légitimité auprès des copropriétaires, l'AMO doit être rémunérée sur les gains qu'elle peut leur faire réaliser. Son coût ne doit pas s'ajouter à celui des acteurs externes déjà en place.

En effet, il ne faut pas que les copropriétaires perçoivent sa rémunération comme un coût supplémentaire à celui du maître d'œuvre, des bureaux d'études, du syndic, des entreprises, des coordonnateurs SPS, etc.

De plus, il faut que l'AMO apporte une valeur ajoutée à la copropriété. Les missions de l'AMO qui peuvent être proposées aux propriétaires sont variables, selon des objectifs à atteindre, afin d'offrir un panel de services dont le coût serait également nuancé.

Par ailleurs il faudra aussi se demander comment une AMO pourrait être prise en charge - au moins partiellement - par l'intermédiaire des collectivités territoriales mobilisées mais aussi de l'ANAH (Agence nationale de l'Habitat) ou l'ADEME pour inciter et aider les copropriétés à réaliser leur rénovation énergétique.

• Composantes de sa rémunération

Une part de la rémunération peut être forfaitaire : elle est liée aux tâches, elles-mêmes fonction du nombre de lots : entretiens individualisés avec les copropriétaires, temps incompressible nécessaire à l'intégration des éléments du dossier, à la gestion des conflits, à la situation financière de la copropriété ou des copropriétaires, etc. La durée globale de la mission participe de son coût.

Une autre part de la rémunération peut être un pourcentage des économies réalisées, tant par une étude des comptes, que par les travaux réalisés.

• Exploitation des valeurs cachées des immeubles

Les travaux d'amélioration des performances énergétiques, ainsi que ceux liés à l'accessibilité des personnes handicapées (pas encore obligatoires) ou à l'adaptation au vieillissement vont obliger les propriétaires à innover.

Ces travaux peuvent en effet constituer l'opportunité d'une requalification du bâti, mais aussi d'une optimisation des surfaces mal utilisées ou sous-exploitées. C'est donc à une réflexion élargie que les propriétaires vont devoir faire face.

Ces travaux peuvent générer des financements pour requalifier l'ensemble immobilier, financer le volet énergétique, sa réhabilitation, ... :

- réutilisation des surfaces ou volumes mal ou pas exploités : combles, loges, caves, commerces au rez-de-chaussée délaissés ; ces espaces peuvent constituer un gisement financier à explorer, compte tenu de la montée inexorable du coût du foncier et des biens immobiliers en milieu urbain, notamment en région parisienne ;
- droits à construire résiduels : en lieu et place de la couverture, construction de surfaces habitables ; le concours lancé par le PUCA - Plan Urbanisme Construction Architecture - (Reha Puca) propose d'ailleurs des réponses opérationnelles aux enjeux d'insertion urbaine : permettre une revalorisation des bâtiments tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, présenter des solutions techniques et architecturales innovantes intégrant une forte composante énergétique.

CONCLUSION

De la mise en place de solutions efficaces et équilibrées dépendra en partie le lancement d'une véritable dynamique de la rénovation énergétique dans les copropriétés. Les enjeux de l'AMO sont donc très importants.

Chapitre 10

Le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique

Nous avons vu au chapitre 6 comment un audit technique, énergétique, socio-économique pouvait constituer une aide indispensable à la **décision**.

Insistons en quelques pages sur l'importance qu'il y a à définir des plans pluriannuels et à intégrer l'aspect énergétique dans ces plans.

I. Le gros entretien : de l'urgence à la programmation

Chacun le sait, même si on ne veut pas toujours l'admettre : entretenir les immeubles ne doit pas se faire dans l'urgence, mais selon un plan qui permet :

- de tenir compte du vieillissement différentiel des ouvrages et des équipements (le toit « **s'use** » différemment des installations de distribution d'eau) ;
- d'étaler les efforts financiers dans le temps ;
- de disposer en permanence d'un immeuble « **en bon état** » de marche et d'aspect.

D'où la nécessité de disposer d'un plan permanent de gros entretien, plan qui doit permettre de savoir ce que l'on **doit** et **va** faire dans les dix ou quinze prochaines années.

Disposer de ce plan permet par ailleurs de lancer des consultations d'entreprises très en amont et de faire ainsi des économies grâce à des appels d'offres rigoureux (en lançant les travaux dans l'urgence on accepte souvent n'importe quel devis...).

2. Plan de gros entretien et plan d'amélioration énergétique

Savoir ce qu'il faudra faire dans les dix ou quinze prochaines années en matière de gros entretien permet **AUSSI** de mettre au point de façon rationnelle et économique un plan de rénovation énergétique (ou éco-plan), voire **d'ajuster le plan de gros travaux d'entretien** et le plan de travaux de rénovation énergétique.

Prenons un exemple pour faire comprendre ce qui précède :

- la chaudière est en fin de parcours ;
- mais changer seulement la chaudière peut être irrationnel, car il peut s'avérer intéressant pour diverses raisons de la remplacer en réduisant sensiblement sa puissance (économie d'investissement **puis** économie de combustible due à un meilleur rendement) ;
- pour cela il faudra savoir si le changement de chaudière ne peut pas être associé :
 - à l'isolation de la toiture (à condition que celle-ci soit à refaire) ;
 - et/ou à l'isolation des sous-sols ;
 - et/ou à un changement des fenêtres (à condition que celles-ci soient à changer) ;
 - voire à l'isolation des parois, etc.

Il va donc falloir bâtir **un plan de gros entretien** compatible avec un **plan d'amélioration** énergétique.

Peut-être d'ailleurs sera-t-on amené :

- à prolonger de deux ou trois ans la durée de l'actuelle chaudière en attendant de pouvoir faire certains travaux d'isolation ;
- ou - au contraire - à anticiper certains travaux (ravalement isolant) pour ne pas avoir à remettre en place une chaudière neuve de même puissance que la précédente, coûteuse à double titre, comme on l'a vu.

3. Plan pluriannuel et scénarios

Comme on le comprend au-delà des plans, il y a ce qu'on appelle des **<<scénarios>>**. Un scénario est un plan qui est :

- soit minimaliste ;
- soit « **normal** » ou standard ;
- soit maximaliste.

Pour des raisons financières ou pour toute autre raison (intervention non nécessaire immédiatement, par exemple) on peut en effet devoir reporter un programme de gros travaux à cinq ans. Dans ce cas-là on pourra adopter un plan minimaliste.

Au contraire, on va peut-être essayer de profiter de certaines opportunités pour faire un super-plan de rénovation. **Il faudra donc bâtir un plan qui présente les objectifs les plus ambitieux.**

Le scénario définitif sera choisi par les copropriétaires en fonction de différents critères de faisabilité. L'essentiel est de pouvoir disposer de différents scénarios élaborés par de très bons professionnels pour choisir celui qui sera le mieux **adapté** à chaque situation.

4. Les gros travaux d'entretien et d'amélioration énergétique

Pour montrer rapidement le croisement qui peut exister entre gros entretien et amélioration énergétique, voici deux listes :

a) Ouvrages ou équipements sur lesquels porte le gros entretien d'un immeuble.

NB : il ne s'agit que d'une liste indicative, non pas exhaustive.

1) Structure-bâti

- structure porteuse ;
- revêtement de façade ;
- décoration de façade ;
- balcons et loggias ;
- isolation thermique de la façade ;
- isolation thermique de dalle sur sous-sol.

2) Toiture

- charpente ;
- couverture de la toiture ;
- massifs en toitures ;
- lucarnes, chiens-assis ;
- isolation de la toiture ;

- ferblanterie (gouttières, etc.);
- combles (locaux communs);
- installation électrique;

3) Parties communes intérieures

- escalier et paliers;
- caves.

4) Equipements

- ventilation;
- ascenseur;
- production de chaleur (chaudière);
- distribution de chaleur.

5) Réseaux

- installation électrique;
- distribution d'eau froide;
- distribution d'eau chaude;
- courant fort : raccordement, distribution;
- courant fort : installations communes;
- courant faible;
- colonnes de chute eaux usées;
- raccordement eau et gaz;
- évacuation des eaux usées.

6) Revêtements

- revêtement de sols;
- revêtement de murs;
- revêtement de plafonds.

7) Ouvertures / Fenêtres

- porte d'entrée d'immeuble;
- portes palières;
- fenêtres;
- fermetures extérieures.

b) Ce sur quoi peut porter l'amélioration énergétique des ouvrages ou équipements existants dans une copropriété.

On distingue sept postes de base :

Bâti :

- isolation en façade ;
- isolation du plancher entre le rez-de-chaussée et les caves ;
- isolation de la toiture ;
- fenêtres ;

Equipements :

- chaudière ;
- radiateurs ;
- ventilation par extraction mécanique.

Ces sept postes doivent être croisés avec les 36 postes précédents.

Comme on le voit il peut y avoir beaucoup d'interférences, ce qui signifie que des améliorations thermiques importantes peuvent avoir lieu à l'occasion de la réalisation de travaux de gros entretien et qu'il faut un plan cohérent pour cela.

Et encore ne parlons-nous pas de la mise en place d'équipements supplémentaires permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, etc.

Chapitre II

Le fonds travaux ou comment financer les travaux « doucement mais sûrement »

I. L'indispensable « **fonds travaux** »

Rappelons que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit l'obligation, tous les trois ans, de voter la création d'un fonds pour des travaux susceptibles d'être décidés dans les trois années à venir.

L'existence d'un fonds travaux dans une copropriété est un gage d'efficacité. Le fait de disposer d'un « **fonds travaux** » va en effet :

- non seulement faciliter l'élaboration d'un programme pluriannuel de travaux ;
- non seulement faciliter le vote des travaux (on vote des travaux pour utiliser les fonds disponibles...) ;
- mais aussi, bien sûr, faciliter le financement des travaux, ceci même si le fonds ne permet d'en couvrir qu'une partie.

Malheureusement, trop peu de copropriétés ont instauré un « **fonds travaux** ». Nous allons voir pourquoi et donner quelques conseils immédiats pour résoudre les difficultés mises en avant.

II. Pourquoi est-il si difficile aujourd'hui de faire voter des fonds travaux ?

Alors même que ce « **fonds travaux** » est mis en place dans de nombreuses copropriétés gérées par un syndic bénévole, il n'est pratiquement jamais voté dans les copropriétés gérées par un syndic professionnel. Pourquoi ?

1. Tout d'abord, les copropriétaires craignent que les syndicats ne soient tentés d'utiliser les fonds travaux à d'autres fins que celles des gros travaux (**exemple** : faire face à un déficit de trésorerie).
2. Les copropriétaires craignent, par ailleurs, que leur fonds travaux ne soit pas placé au profit de la copropriété.
3. **Autre difficulté** : même si les fonds sont placés au profit du syndicat des copropriétaires, les revenus de ces fonds sont souvent amputés du coût de la « **garantie financière** » des syndicats professionnels, ce qui crée un frein supplémentaire.
4. A cela s'ajoute le fait qu'en cas de placement, se pose le problème de la fiscalité des intérêts versés et de la déclaration correspondante, source de difficultés supplémentaires.
5. Enfin, la gestion d'un fonds travaux pose problème, en cas de vente :
 - nécessité de rembourser le vendeur ;
 - nécessité de demander à l'acheteur de reconstituer ce fonds.

Et voilà pourquoi les fonds travaux sont si rares dans les copropriétés gérées par des professionnels, ce qui est bien regrettable.

III. Propositions d'amélioration immédiate

En attendant de pouvoir faire modifier les textes et dispositifs en vigueur, d'une part pour rendre attrayant le « **fonds travaux** », d'autre part pour supprimer ses côtés actuellement négatifs, il est possible à chaque copropriété de corriger **elle-même** la situation.

Voici une série de conseils à suivre pour faire voter une résolution d'assemblée générale instituant un fonds travaux qui permette de résoudre l'essentiel des problèmes évoqués plus haut.

1. Il faut introduire dans la résolution une précision concernant l'impossibilité pour le syndic d'utiliser les fonds ainsi constitués à d'autres fins que des travaux de l'article 14-2 ou des travaux d'amélioration.
2. Il faut introduire également une précision rendant obligatoire le placement de ces fonds au profit du syndicat de copropriétaires.
3. Il faut négocier avec le syndic un montant de prime (pour garantir des fonds mandants) correspondant à la réalité (celle-ci est de l'ordre de

0,4 % et non de 1,2 % voire 1,5 % comme cela se constate parfois). Il suffira, là encore, d'inclure une telle disposition dans la résolution.

4. Enfin, il faut prévoir dans la résolution que les sommes versées sur ces fonds sont des provisions (acquises aux lots) et non des avances (attachées aux copropriétaires), ce qui supprimera toute difficulté lors de la vente.

IV. Proposition de texte de résolution à faire voter en assemblée générale

Voici un projet de résolution qui prend en compte les remarques précédentes.

« Il est créé un fonds travaux pour financer les travaux de l'article 14-2 de la loi de 1965 ainsi que les travaux d'amélioration (articles 25, 26 ou article 30) qui seront votés par l'assemblée générale.

« Ce fonds sera abondé chaque année à hauteur de 5 % du montant du budget des charges communes générales et sera appelé chaque trimestre sur la base de la grille des charges communes générales.

« Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte d'Épargne en attendant la création d'un Plan d'Épargne. (En ce qui concerne les frais, le syndic ne pourra répercuter que le surcoût de prime qu'il devra justifier).

« Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

« En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

« Le syndic ne pourra en aucun cas utiliser les sommes comptabilisées sur ce fonds à d'autres usages que les travaux de l'article 14-2 ou les travaux d'amélioration et ceci uniquement en cas de vote préalable des travaux correspondants par l'assemblée générale ».

On le constate : même s'il ne résout pas tous les problèmes, ce texte permet de lever une partie des difficultés liées au fonds travaux et donc de voter la création de ce fonds « **en toute sécurité** ».

Chapitre 12

L'indispensable plan de financement complet

I. Un plan de financement complet

Ce chapitre sera court car il est simplement destiné à mettre en évidence un problème important : en effet, pour financer sans problème une opération de rénovation énergétique il est indispensable d'élaborer un plan de financement qui soit complet, d'une part (donc qui mobilise **TOUTES** les sources de financement) et qui, d'autre part, tienne bien compte des situations différentes des uns et des autres, surtout des ménages modestes.

A défaut, soit les travaux ne pourront pas être votés, soit ils seront votés mais les difficultés s'accumuleront ensuite (impayés, entreprises refusant de commencer les travaux ou interrompant les travaux commencés, malfaçons difficiles à traiter en l'absence de paiement complet, etc.).

II. Comment élaborer un plan de financement complet ?

Voici quelques pistes.

a) Diversifier les sources de financement

En premier lieu il faut multiplier et utiliser **TOUTES** les ressources possibles.

Cela veut-dire (pour aller vite) qu'il faudra :

- créer un « **fonds travaux** » qui va permettre de provisionner une partie des travaux (voir chapitre 11) ;
- chercher à négocier des subventions auprès des fournisseurs d'énergie via les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) ;
- s'informer sur toutes les subventions possibles accordées aux personnes et sur les conditions d'obtention associées ;
- intégrer les crédits d'impôts dans le montage financier ;
- tenter de mobiliser les prêts à taux zéro et constituer, pour cela un « **dossier commun** » (ceci en attendant la mise en place d'un véritable éco-prêt collectif).

Comme on le voit, élaborer un plan complet de financement est difficile et actuellement ce travail indispensable ne peut être fait simplement et efficacement ni par le syndic ni par le conseil syndical. D'où sans doute l'intérêt – dans certains cas – d'une AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage – voir chapitre 9).

b) Obtenir des garanties en matière d'économies.

Par ailleurs, un bon plan de financement doit naturellement intégrer les économies d'énergie prévues. D'où l'importance :

- soit de calculer au plus juste les économies attendues en fonction des travaux engagés ;
- soit de négocier des contrats avec garantie de résultats (voir chapitre 13).

III. Le problème particulier du préfinancement

Dernier problème : les copropriétaires modestes qui attendent des subventions ne peuvent évidemment pas faire l'avance de sommes correspondantes.

Or, les subventions ne sont débloquées qu'à la fin des travaux, ce qui complique énormément les opérations.

Il est donc indispensable de mettre en place des dispositifs « **bon marché** » de préfinancement.

Là encore nous ne pouvons qu'évoquer le problème ici, sachant qu'il est indispensable de mettre en place des solutions simples et reproductibles.

Trois problèmes à intégrer, donc

Le multi-financement	Fonds travaux
	CEE
	Prêt à taux zéro
	Subventions diverses
	Crédit d'impôt, etc.
Une « garantie » d'économie d'énergie	<input type="checkbox"/> Contrôle rigoureux <input type="checkbox"/> Contrat CPE
Le préfinancement des subventions	<input type="checkbox"/> Prêt relais <input type="checkbox"/> Aides publiques

Comme on le voit, rien n'est simple.

Chapitre 13

Le Contrat de Performance Énergétique (CPE) : une voie à explorer en copropriété

Avertissement :

La loi « Grenelle 2 » prévoit une disposition selon laquelle les copropriétés avec chauffage collectif de plus de 50 lots devront - après audit - se prononcer soit un plan pluriannuel de travaux d'amélioration énergétique, soit sur un Contrats de Performance Énergétique (C.P.E.). D'où l'importance du présent chapitre qui concerne exclusivement le C.P.E.

I. Rappel

Le Contrat de Performance Énergétique (C.P.E.) a pour objet de garantir dans la durée une amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existants.

C'est un concept relativement nouveau car il associe dans un même ensemble des entreprises de réalisation et des entreprises d'exploitation, qui s'engagent ainsi sur la qualité des travaux réalisés et sur la qualité de leur maintenance.

Ils garantissent, dans des conditions identiques que la consommation d'énergie sera inférieure, après travaux.

II. Les contrats d'exploitation en copropriété

Jusqu'à présent, dans la copropriété, il existe du point de vue de l'exploitation des installations de chauffage collectif deux types de contrat :

- Des contrats à obligation de moyen dans lesquels le prestataire s'engage à un certain nombre de prestations d'entretien, sans garantie de résultat sur les consommations.
- Des contrats à obligation de résultat dans lesquels le prestataire s'engage à garantir, pour un niveau de confort donné, une consommation d'énergie qui peut prendre plusieurs formes (ce sont les contrats type P1), et à garantir le maintien en bon état des matériels entretenus (ce sont les contrats dits avec garantie totale type P3).

III. Le contrat de Performance Energétique en copropriété

En quoi pourrait consister un CPE en copropriété, et quelles sont les étapes nécessaires à sa mise en œuvre ?

- 1)** D'abord il faut réaliser un état des lieux, et définir la situation initiale en termes de qualité de confort, de consommations d'énergie correspondantes, de qualité des bâtiments, de qualité des installations, et de qualité des prestations d'entretien avant travaux.

C'est le premier rôle de l'audit énergétique, **intégré à l'audit 360**, dont nous avons parlé au chapitre 7.

- 2)** Ensuite, il faut définir quels sont les travaux d'amélioration de la performance énergétique les plus pertinents à réaliser, en tenant compte :
 - des caractéristiques du bâti et des installations
 - des aides financières disponibles
 - des capacités de financement des copropriétés
 - de l'intégration de ces travaux dans la cohérence d'un plan pluriannuel de travaux.

C'est le rôle de l'audit 360 de définir les travaux les mieux adaptés, d'évaluer les coûts et de proposer un plan de financement, et d'en estimer les économies potentielles.

- 3)** Dans un troisième temps, il va falloir passer de la théorie à la réalité et confronter plusieurs entreprises sur la réalisation et le coût du projet, et sur les économies sur lesquelles elles pourront s'engager.

Cette mise en concurrence des entreprises pourra se faire dans certains cas simples sur la base de l'audit, avec une définition sommaire des exigences contractuelles, en matière de :

- nature des travaux (exemple : réfection de l'étanchéité des terrasses avec 12 cm d'isolant, plus réglage des radiateurs des derniers niveaux pour éviter les surchauffes, plus mise en place d'une chaudière à condensation).
- nature des engagements contractuels en terme d'exploitation (définition des conditions de confort, engagement sur les consommations, garantie totale, durée du contrat, pénalités si les engagements ne sont pas tenus...).

Mais souvent, et notamment dans les cas complexes, il sera nécessaire de mettre au point des cahiers des charges pour que les entreprises répondent sur des bases identiques et comparables (ce qui n'exclut pas qu'elles pourront proposer des variantes) et sur lesquelles elles devront s'engager financièrement.

Il sera alors nécessaire de faire appel à des maîtres d'œuvre qui pourront assurer cette assistance à la copropriété pour réaliser les cahiers des charges, lancer les consultations, analyser les offres et assister le conseil syndical et le syndic pour mettre en place le plan de financement des travaux, en intégrant les aides, les subventions et les certificats d'économies d'énergie (CEE) potentiels.

C'est l'ensemble : coût garanti des travaux (à travers un plan de financement) + économie du coût d'exploitation (à travers une garantie de réduction de la consommation d'énergie) + amélioration du confort + valorisation du patrimoine après travaux, qui permettra de valoriser la pertinence du CPE et de comparer les offres.

IV. CPE et copropriété : des adaptations indispensables pour le rendre possible

Insistons sur le fait qu'il pourra y avoir :

- des CPE où les travaux seront financés par la copropriété ;
- des CPE où les travaux seront financés par le groupement d'entreprises.

Ceci permettra peut-être à certaines copropriétés de se lancer plus facilement dans des programmes complexes.

Dans le dernier cas où les travaux seront financés par le groupement d'entreprises, il y aura signature d'un contrat de longue durée (douze, voire quinze ans) pour permettre d'amortir les travaux de façon raisonnable.

rendre les CPE avec travaux aussi intéressants que les CPE sans travaux. En particulier, il faudrait :

- permettre aux groupements d'entreprises de mobiliser les aides (crédits d'impôt, prêt à taux zéro, etc.) qui auraient été consenties aux copropriétaires en cas de financement des travaux par la copropriété elle-même ;
- permettre également aux groupements d'entreprises de bénéficier de la TVA à taux réduit (5,5%).

V. Autre difficulté : les problèmes « architecturaux »

Dès que l'on envisage des travaux sur le bâti, le ou les projets envisagés nécessitent bien souvent le concours d'un architecte en complément du thermicien.

On s'achemine alors vers des projets à la fois plus complexes et surtout pouvant modifier de façon importante les bâtiments (fermeture de loggias ; aménagement des halls, etc.).

Sans entrer dans le détail on voit que cela va entraîner des difficultés et complexités nouvelles : choix de l'architecte, décision d'assemblée générale concernant non plus un contrat de chauffage, mais un vrai projet de transformation...

CONCLUSION

Comme on le voit, le CPE en copropriété – contrat qui garantit des économies – est une voie à explorer mais elle se heurte à des problèmes spécifiques :

- nécessité pour les copropriétés de disposer de bureaux d'études à la fois très compétents et très indépendants ; il serait d'ailleurs souhaitable que des spécialistes puissent voir le jour pour assurer ce travail très particulier au service des copropriétés ;
- complexité importante au cas où un CPE est négocié avec des travaux importants sur le bâti ;
- nécessité d'adapter la réglementation existante.

Cela implique, encore une fois, que les conseils syndicaux et leurs associations, mais aussi les syndicats et leurs chambres professionnelles, se forment pour pouvoir travailler avec de **BONS** bureaux d'études et négocier de **BONS** CPE pour les copropriétés.

ISBN : 978-2-7117-6430-1

Tous droits réservés, toute reproduction, même partielle
et quel qu'en soit le support est interdite sans autorisation
de **Planète Copropriété**, propriétaire des droits. ©

Imprimerie Expressions 2
10 bis rue Bisson - 75020 Paris
Tél. 01 43 58 26 26

Guide réalisé sous la direction de :



Rédigé et financé par les organismes suivants :



TIERCE PARTIE INDÉPENDANTE

Chambre de l'Ingénierie
et du Conseil de France

