

« Comment faire ? »

15

Les travaux de rénovation en copropriété :

Comment
les programmer
et les faire voter ?



Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr



QUI SOMMES-NOUS ?

L'ARC, Association des responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Principale association de copropriétaires, elle est implantée, en 2014, sur plus de 16.000 immeubles en copropriété représentant près de 1.000.000 lots principaux.

L'ARC est également de très loin la principale association de syndics bénévoles et non professionnels.

L'ARC siège dans de nombreuses commissions officielles et y représente l'intérêt des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union des associations de responsables de copropriété - qui regroupe 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriétés et à améliorer la gestion de leur copropriété.

Les adhérents de l'ARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires** ;
- **des copropriétaires qui veulent prendre des responsabilités dans leur copropriété.**

Pour plus de renseignements, vous pouvez consulter le site www.unarc.asso.fr ou vous adresser à :

ARC

29 rue Joseph Python - 75020 PARIS

Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63

unarcasso@claranet.fr

Comment bien piloter les gros travaux en Copropriété ?

SOMMAIRE

Introduction	3
 Chapitre 1.	
Préalables indispensables à la réussite d'un projet de travaux	4
I. L'état des lieux	5
II. Présenter l'état des lieux au conseil syndical	7
III. Présenter le programme de travaux aux copropriétaires	10
 Chapitre 2.	
L'audit global partagé. De quoi s'agit-il ?	16
• Rappel du contexte législatif et réglementaire	16
• Ce que nous vous conseillons	16
• Les quatre étapes de l'audit global partagé	17
<i>Première étape : le recueil des données</i>	17
<i>Deuxième étape : le traitement des données et les préconisations</i>	17
<i>Troisième étape : la finalisation du plan de travaux</i>	18
<i>Quatrième étape : la concertation avec les copropriétaires et le vote du plan en assemblée générale</i>	18
• Combien de temps dure l'audit ?	19
• Les secrets pour réussir son audit global partagé	20
 Chapitre 3.	
Bien consulter les entreprises	22
• La gestion technique d'un maître d'œuvre	22
• Les missions du maître d'œuvre	23

Chapitre 4.

Le financement des travaux

28

- Le financement en amont des travaux 28
- Le financement à l'instant de la décision 29
- Le financement (partiel ou total) par prêt bancaire 29
- Les éco-prêts 30
- Les aides et les subventions 30
- Rôle de l'ingénieur financier dans l'aide apportée à la copropriété pour le financement 31

Chapitre 5.

La préparation de l'assemblée générale et le vote des travaux

34

- Bien communiquer avant l'assemblée générale 34
- L'ordre du jour 34
- Les majorités de vote 36
- Les dossiers d'aides (subventions) 37

Chapitre 6.

La préparation et le suivi du chantier

38

- Prévenir les nuisances du chantier 38
- Les réunions de chantier 39
- Les contrôles en cours de chantier 39
- La réception du chantier 40
- La mise en jeu des garanties 41



Introduction

Cher adhérent, si vous tenez ce petit guide entre vos mains, c'est que la nécessité de faire des travaux importants commence à « *pointer le bout de son nez* » et vous savez pertinemment que vous n'y échapperez pas. Comme bien souvent dans ce cas-là, une majorité de copropriétaires n'en ont pas encore réellement pris conscience et il faudra les convaincre.

Or, quand il s'agit de « *gros* » travaux (gros voulant dire ici « *chers* »), il est important de bien préparer l'opération dans l'esprit des copropriétaires, c'est-à-dire d'ouvrir le dialogue et surtout de bien garantir votre travail en étant bien **accompagné**, car, en cas de problèmes, c'est vers vous qu'ils viendront se plaindre.

Ce guide vous aidera à bien anticiper les obstacles qui jalonneront votre parcours (oui, il y en aura) afin que les travaux réalisés répondent à vos attentes et qu'ils aient coûté le juste prix.



Pour vous aider dans votre projet, nous avons réalisé avec des partenaires un site internet de gestion de projet. L'accès à ce site est entièrement gratuit. Vous le retrouverez en allant sur www.coprojet.fr. Nous vous renverrons régulièrement à ce site qui retrace toute la démarche : du bilan initial de la copropriété jusqu'à la réception des travaux et leur suivi, en détaillant les études utiles. Une partie entière est consacrée aux aides et aux questions de financement.

Vous disposez également sur cette plateforme d'un espace personnel pour stocker et partager les documents propres au projet.

Chapitre 1 :

Préalables indispensables à la réussite d'un projet de travaux

Dans copropriété il y a « **co** », comme collectif, mais alors pourquoi vous sentez-vous si souvent seul ? Pour mener un projet de travaux, il ne faudra pas être seul : votre dynamisme et votre « **santé** » en dépendent. Pourquoi les copropriétaires se sentent-ils si peu investis dans la vie de leur immeuble ? Tout simplement, car ils n'en ressentent pas le besoin. Soit parce qu'ils ont confiance dans ceux qui « **gouvernent** » et qu'ils préfèrent alors « **déléguer** » les problèmes. Soit parce qu'ils sont dépassés par cet étrange système assez chronophage qu'est une copropriété.

Mais quand des travaux arrivent, il ne s'agit plus de payer des appels de charges courantes, mais de payer des quotes-parts de travaux supplémentaires de 2 000 €, 5 000 €, 10 000 € voire 20 000 €. Cet argent, chacun devra bien le payer un jour d'une manière ou d'une autre : l'implication plus ou moins grande de tous est donc nécessaire afin que chacun prenne ses dispositions et puisse donner son avis.

Les difficultés, comme on pourrait le croire, ne résident pas dans des questions techniques. Les difficultés résident dans la manière de s'organiser, de communiquer et de contrôler ce qui est demandé.

Un projet de travaux prend du temps : généralement de 3 à 5 ans entre la maturation et la réalisation. Pour gagner en efficacité, le plus sûr est de constituer une équipe où chacun connaît son rôle. Le plus tentant consiste à vouloir « **griller des étapes** », mais nous ne vous le conseillerons pas... .

Généralement, l'absence de volonté à faire des travaux réside dans le fait que les copropriétaires n'ont pas conscience de ce qu'il faut faire. En effet, combien d'entre eux sont déjà montés sur le toit ou descendus dans un local technique ? Il s'agit donc souvent d'une question d'arbitrage entre deux investissements plutôt que d'un manque d'argent : « **j'avais prévu de me racheter une nouvelle voiture ou de faire un voyage, donc je n'ai vraiment pas envie d'investir dans des travaux.** » C'est la même différence qu'il y a entre « **je ne veux pas** » et « **je ne peux pas** ». Certes, de nombreux ménages sont en difficulté financière, mais il existe divers types d'aides et de financements qui leur sont réservés.

Lorsque vous êtes seul ou avec une toute petite équipe, la première chose à faire est d'élaborer une stratégie d'action. Voici donc en quelques pages nos conseils. Le but de la stratégie est donc de faire en sorte que les copropriétaires aient envie de faire les travaux nécessaires. Pas n'importe quels travaux, ni à n'importe quels prix, mais des travaux qui répondent aux besoins du bâtiment et aux attentes d'une majorité de copropriétaires.

Le premier objectif est donc de faire émerger les besoins de la copropriété en présentant aux copropriétaires une liste d'actions que vous aurez commencé à hiérarchiser. Comment faire ?

I. L'état des lieux

Une action simple est de réunir les membres actifs de la copropriété afin de faire une liste des travaux qui vous semblent pertinents à court et moyen terme : c'est-à-dire d'ici à cinq ans. Un tour de la copropriété permet de se « *rafraichir la mémoire* », de voir de nouveaux problèmes, d'aller dans les endroits où l'on ne va jamais ou dont on n'a pas la clé. Cela permettra surtout de pouvoir discuter avec votre petite équipe afin de faire une liste exhaustive des travaux à prévoir et de commencer à bâtir un argumentaire pour chaque « *action* ». Pensez à prendre des photos, elles vous seront très utiles par la suite pour vous remémorer le contexte et pour motiver les copropriétaires.

Les enjeux de cette phase sont très importants ; ils sont au nombre de deux :

- **Le premier est d'obtenir un consensus sur « *les chantiers* » à ouvrir dans les cinq prochaines années, le détail des travaux étant à étudier plus tard.**

Pour obtenir un consensus, il est primordial de laisser chacun s'exprimer et de prendre en compte son avis.

Le but n'est pas d'avoir raison, mais de trouver un accord. Vous aurez là une première ébauche de programme de travaux accepté par le noyau dur de votre équipe. Et c'est le plus important.

- **Le second est d'avoir votre premier document d'information pour les copropriétaires. Il s'agit encore de la matière brute qu'il faudra mettre en forme. En effet il faut toujours garder à l'esprit la nécessité d'informer et d'impliquer les copropriétaires si vous voulez qu'ils vous suivent.**



En allant sur le site www.coprojet.fr (voir la présentation dans l'introduction), vous aurez accès à un outil très intéressant. Il s'agit du BIC, pour Bilan Initial de Copropriété, qui est un bilan général du fonctionnement de votre copropriété. Il permet de faire un point sur les relations au sein de la copropriété (Syndic, conseil syndical, copropriétaires), la gestion des charges et des consommations et le suivi des impayés. Le BIC permet de vous assurer (ou non...) que les bases de la copropriété sont saines avant d'entreprendre un gros chantier. En effet, si les copropriétaires sont déjà insatisfaits de la gestion courante, s'il y a des impayés ou de gros clivages, mieux vaut prendre le temps d'améliorer ces points. Dans un deuxième temps, il s'agit de faire le point sur les travaux qui ont eu lieu ces dernières années et de rédiger une grille de visites.

II. Présenter l'état des lieux au conseil syndical

La seconde chose à faire pour atteindre notre objectif, qui est - rappelons-le - de présenter votre état des lieux aux autres copropriétaires, est donc de trouver le moyen et la forme adéquats permettant de sensibiliser les autres copropriétaires. Pour mener à bien cette tâche, il est nécessaire d'agir pas à pas, de faire preuve de finesse et de rendre le sujet attractif.

VOICI NOS CONSEILS.

Avant de faire une grande campagne de communication, il vous faut élargir le cercle des personnes à mobiliser. Il s'agit du conseil syndical dans son ensemble. Trop souvent, seuls quelques membres du conseil syndical sont actifs et les autres défendent leurs intérêts propres ou ne viennent jamais. Cependant, le conseil syndical dans son ensemble est relativement représentatif des copropriétaires et les discussions en découlant vont vous permettre d'éprouver vos premières idées, de faire émerger de nouvelles attentes ou de nouvelles craintes et le nombre restreint de participants rend les échanges possibles.

Nous vous conseillons donc de réunir le conseil syndical pour une réunion spéciale « **définition des projets de travaux** ». Le but sera de discuter de l'état des lieux que vous aurez fait. Voici les bonnes pratiques pour bien y arriver.

1. Préparer votre état des lieux soigneusement en incorporant les photos prises montrant les problèmes que vous avez constatés. En effet, rien ne sert de refaire une visite touristique de la résidence. À noter que la présence d'images est primordiale, car la majorité des personnes n'aimant pas lire ou alors le strict minimum, votre document aura beaucoup plus d'impact... même s'il est lu en diagonale.
2. Envoyer la présentation de l'état des lieux avant la réunion, l'idéal étant de faire les invitations au moins deux semaines avant, de faire un rappel une semaine avant et enfin deux jours avant. N'hésitez pas à remettre l'état des lieux en pièce jointe à chaque fois.
3. Qui est légitime pour lancer une réunion avec le conseil syndical et le syndic ?

Tous les membres du conseil syndical sont légitimes pour lancer et organiser cette réunion. Pour rappel, le statut de président n'est essentiellement qu'un titre, il ne faut pas attendre tout de cette personne, ni croire qu'elle soit la seule à pouvoir prendre des initiatives, bien au contraire. Enfin rappelez-vous que la manière de dire les choses joue beaucoup : il est préférable d'éviter l'impératif pour vous exprimer. Afin que personne ne se sente vexé de ne pas être à l'initiative de la démarche et se mette à contre-courant uniquement par principe, vous pouvez les contacter directement. Croyez-nous : mieux vaut éviter de favoriser les facteurs d'oppositions, sujet sur lequel nous reviendrons plus tard.

4. Comment présenter votre invitation ?

- Utiliser votre mode de communication habituel. Ce peut-être par téléphone, dans le couloir, par courrier ou par mail. L'important est que chaque personne identifiée soit bien au courant et qu'elle ait eu au moins un rappel.
- Ensuite, ne faites pas de message trop long, mais insistez sur l'enjeu important de la réunion et sur le travail que vous avez déjà fourni à quelques-uns. Enfin, précisez bien que l'objectif est de discuter de la stratégie à venir concernant les travaux et qu'aucune décision ne sera prise. Il est nécessaire de créer un climat serein à la discussion. Si des avis sont divergents sur certains points, il est important que chacun les exprime de manière calme et soit assuré d'être écouté. Nous vous le rappelons de nouveau : le but n'est pas d'avoir raison, mais de prendre en compte l'avis des autres pour construire un projet commun.
- Enfin le must : précisez si un petit en-cas et quelques boissons sont prévus. Ceci détendra l'atmosphère, motivera les gens à venir (hé oui...) et rendra l'évènement aussi convivial que possible. Dans le cas où vous disposez d'un local, n'hésitez pas à y mettre un peu de décoration, surtout lorsque celui-ci paraît un peu sinistre au premier abord.
- Pour la signature, préférez toujours une signature collective, qui montre que vous ne défendez pas vos intérêts, mais des intérêts collectifs et que d'autres sont avec vous.

5. Comment animer la réunion ?

- L'idéal est de préparer un ordre du jour relativement léger et de prévoir deux heures maximum de réunion.

- Il est important que chacun comprenne bien qu'il s'agit d'un échange sur la stratégie des travaux et que, pour le rendre productif, il est important que le temps de parole de chacun soit équilibré ; pour cela, annoncez gentiment que, si certaines personnes sont trop bavardes, vous aurez pour devoir de leur faire un petit rappel (là, en théorie, les gens doivent rire, car ce sont toujours les mêmes qui parlent trop...).

6. Faut-il faire un compte-rendu et comment ?

- Cette réunion, comme toutes les autres, doit faire l'objet d'un compte-rendu. Ceci est une règle de base trop souvent oubliée, car il est pénible de faire un compte-rendu. Donc, un petit conseil : il faut éviter que l'animateur de la réunion soit le secrétaire. Il faut prévoir en début de séance un volontaire pour le compte-rendu en précisant bien, si cela pose des difficultés, que ce sera une personne différente à chaque fois.
- Le compte-rendu doit être succinct et ne rappeler que les faits essentiels. Dans l'idéal, il ne doit pas faire plus d'une page.
- Il est important de noter tous les points qui doivent être approfondis et quelles personnes sont en charge de trouver les réponses aux questions posées. Par exemple : ces travaux sont-ils vraiment obligatoires ? Qui va se renseigner ?
- Enfin, il est important d'envoyer le compte-rendu à toutes les personnes qui étaient invitées. Ceci est très important, pour garder ces personnes mobilisées au cas où elles n'auraient pas pu venir. Vous pouvez les inviter à réagir afin qu'elles aient, elles aussi, droit à la parole. Il est important qu'elles ne se sentent pas exclues. En effet, beaucoup de copropriétaires s'opposent à des projets en invoquant le manque d'information. Les comptes-rendus servent aussi à préparer les réunions suivantes afin de bien se rappeler des discussions, des points débattus et ceux à débattre.
- Chose intéressante : vous pouvez également informer par voie d'affichage des principales informations ou décisions prises en réunions.

Donc, avec toutes ces bonnes pratiques, vous devriez avoir du monde à votre première réunion, un climat convivial propice à la discussion et un compte-rendu des principaux points. En fonction de la complexité de votre copropriété, vous aurez sûrement besoin de renouveler l'opération plusieurs fois. Bien entendu, il faut que l'ordre du jour diffère légèrement à chaque fois et que petit à petit le programme de travaux s'affine et que le consensus aboutisse.

III. Présenter le programme de travaux aux copropriétaires

Avant d'aller plus loin dans vos investigations, il est nécessaire de faire valider votre stratégie par l'assemblée générale. Lorsqu'il s'agit de gros travaux, il est primordial de ne pas aller trop vite. À titre d'exemple, pour faire voter des travaux avec une quote-part moyenne de 5 000 €, il faut compter au moins trois ans avant de voter les travaux sur devis définitif.

Le but est donc de valider votre stratégie avant de commencer à vous pencher sur un dossier. Voici un exemple courant de stratégie à présenter.

**STRATÉGIE À ADOPTER :
PRENDRE LE TEMPS D'Étudier différentes solutions
ET D'EN DISCUTER**

Voici un exemple de communication réelle :

« L'état des lieux et les réunions ont permis de prendre conscience de la nécessité de rénover dans les 5 ans la toiture, les cages d'escaliers, la sécurité des caves et les abords de la résidence. Ceci entraîne de nombreuses questions, notamment sur la refécution du réseau électrique qui date de la construction de l'immeuble et qui pourrait être refait à l'occasion de la rénovation des escaliers. De plus, les économies d'énergie représentent un fort enjeu et il existe de nombreuses aides pouvant faciliter la mise en œuvre de travaux. La chaufferie commençant à donner des signes de fatigue, le conseil syndical propose la stratégie suivante.

*« Faire réaliser un **audit global** « **partagé** » (présenté plus loin dans ce guide) qui permettra de chiffrer les travaux de rénovation de ces différents éléments. L'audit sera également l'occasion d'étudier des solutions d'améliorations, car celles-ci peuvent être une véritable opportunité pour l'immeuble, tant concernant l'amélioration du confort, la valorisation patrimoniale et les économies de charges potentielles. Par ailleurs, il est possible d'avoir des aides pour ce type d'audit et d'être accompagné pour sa réalisation.*

Le conseil syndical souhaite donc que l'assemblée générale valide son programme de travail pour l'année, à savoir :

- la rédaction d'un cahier des charges pour la réalisation d'un audit global partagé, préconisé par l'ARC ;
- la consultation des équipes composées d'un architecte, d'un bureau d'étude thermique et d'un ingénieur financier ;
- la collecte de toutes les données nécessaires à l'audit, à savoir, les plans, les factures d'énergie et d'eau, l'historique des travaux et les principaux contrats de la résidence.

« Les résultats de la consultation seront présentés lors de la prochaine assemblée générale afin de pouvoir procéder à un vote ».

STRATÉGIE À ÉVITER : JOUER LA RAPIDITÉ

Une autre stratégie, trop fréquemment rencontrée, consiste à faire faire des devis pour chaque travaux que vous avez identifié. Mais cette stratégie-là est beaucoup trop rapide et donc plus risquée que la précédente. Ce sera à vous de consulter directement les entreprises, dans ce cas sans cahier des charges précis ; dès lors, les réponses pourront être très différentes et les prix difficiles à comparer. Dans ce cas, il est nécessaire d'avoir un bon « **conseil** » qui ait le temps de comprendre vos devis.

En fait, en procédant ainsi, vous « **grillez** » trois étapes essentielles d'un projet de rénovation. D'abord, celle vous permettant d'être légitime dans votre travail, il s'agit de la présentation et de la validation de votre stratégie à l'assemblée générale. Ensuite, celle de l'**audit**, que nous venons de voir et qui permet à la copropriété de se mettre d'accord sur un programme de travaux en une ou plusieurs tranches. Le but est d'étudier les différentes options de travaux et d'améliorations qui s'ouvrent à la copropriété en fonction des opportunités qui se présentent. Puis celle de la finalisation des solutions de travaux retenues, c'est-à-dire de définir précisément les travaux à faire, la nature des matériaux, leur quantité (cela se déduit grâce à des métrés précis : surface des murs à enduire, à peindre, nombre de points lumineux à changer).

• LES BONNES PRATIQUES POUR VOTRE PRÉSENTATION

Le principe de cette présentation est d'obtenir un accord de la copropriété pour continuer votre travail. Le but n'est donc pas de voter un budget ni

un cadre de travail trop précis. Le principe est que le projet que vous proposez rassemble un maximum de copropriétaires et surtout qu'il ne leur fasse pas peur. En fonction de la situation, vous pouvez soit organiser une soirée de présentation aux copropriétaires - un peu comme la réunion avec le conseil syndical - soit le faire directement en assemblée générale. Cependant les assemblées générales étant souvent déjà surchargées, rajouter encore un point peut être contre-productif.

Dans l'idéal, nous conseillons de faire une présentation de 10 minutes maximum, avec un vidéo projecteur de préférence. Encore une fois, il s'agit de capter l'attention. Votre présentation doit être essentiellement graphique grâce à des photos que vous pourrez commenter.

Pour rendre le sujet plus interactif, il est vivement conseillé de commencer par les conclusions. C'est-à-dire le résultat auquel vous êtes arrivés avec le groupe, ensuite les questions de l'auditoire permettront de retracer le raisonnement. Le but est de susciter de l'intérêt et de voir quelles sont les premières réactions.

• LA GESTION DES OPPOSANTS

Très vite, vous allez rencontrer des personnes qui s'opposeront à votre démarche. Généralement une réaction agressive est due à la peur. La peur du changement, la peur de trop dépenser, la peur de faire un mauvais investissement. Généralement ces peurs ne sont pas vraiment rationnelles, mais il est primordial de les prendre en compte. Il faut donc essayer de comprendre en quoi le projet présenté fait peur, de travailler dessus, d'ouvrir la discussion. De la même manière, il ne sert à rien de réagir de manière brusque à un opposant, car cela lui donnera encore plus « *raison* ».

Les phases préliminaires d'un projet sont très importantes, car elles donnent déjà l'embryon des relations futures et rapports de force qui émergeront au cours du projet. C'est pourquoi il est important de soigner la communication et de ne frustrer personne. Plus un conflit est jeune, plus il est simple à résoudre.

L'objectif de votre présentation est de ne pas avoir d'opposant. Certains pourront être dubitatifs, mais il ne faut pas qu'ils soient contre. Pour cela,

il est nécessaire de trouver les arguments qui conviennent au plus grand nombre et auxquels il est difficile de s'opposer.

Voici un exemple d'argumentaire pour la planification des travaux et pour le recrutement d'une équipe solide.

« La copropriété arrive à un tournant de sa vie. Après plusieurs réunions du conseil syndical, nous avons discuté des différents travaux qu'il faudrait engager dans les prochaines années. Il est donc nécessaire de se fixer des échéances et de planifier ces travaux, ce qui est le meilleur moyen d'anticiper les coûts et ne pas se retrouver au pied du mur. Lorsque de gros travaux se profilent, il n'y a que deux alternatives pour jouer sur les coûts : faire des travaux moins ambitieux ou "low cost" ou étaler sur une période plus longue la réalisation des travaux. Dans cette optique, le conseil syndical souhaite constituer une équipe qui portera ce projet de plan de travaux. Un certain nombre ont déjà commencé à se regrouper, mais il est primordial d'être un maximum. En effet, ce genre de projet prend du temps et si nous voulons avoir le temps de bien étudier le problème et pouvoir en rendre compte à toute la copropriété, nous devons être plus nombreux. »

« Voici les principaux travaux qui nous attendent... (discussion avec les copropriétaires)

« Maintenant, des personnes sont-elles intéressées pour participer au projet : nous recherchons plusieurs profils de personnes. Vous n'avez pas besoin de vous connaître en technique du bâtiment pour être utiles, nous cherchons des personnes qui s'occuperont plus particulièrement des questions de financement et d'autres qui assureront la communication avec le reste de la résidence. Le groupe de travail doit également être représentatif afin que les travaux proposés correspondent aux souhaits d'une large majorité. »

• LA CONSTITUTION DE L'ÉQUIPE

Ce point est essentiel pour que chacun garde son dynamisme et sa force : il est nécessaire de constituer une équipe représentative des copropriétaires. Un groupe de travail dédié aux travaux « **prospectifs** » de la résidence. Appelez-le comme vous voulez, mais il est important de faire une campagne de recrutement avant de se lancer dans le projet. En effet, plus le projet avance plus le nombre de tâches augmente. Au début, il paraît simple d'y

faire face, mais, au bout d'un certain temps, cela devient difficile et vous négligerez certains aspects.

Le plus chronophage étant celui de la communication et de la concertation, il arrive souvent qu'il soit négligé. Dans ce cas précis, les facteurs de frustration augmentent et le nombre d'opposants aux projets pourrait se multiplier.

SYNTHÈSE DU CHAPITRE

Le démarrage d'un projet est crucial et il faut y aller pas à pas. Les principes à retenir sont simples et se reproduisent ensuite tout au long des étapes du projet. Voici les principaux points :

- ▶ commencez par réunir quelques personnes avec qui vous bâtirez une stratégie ;
- ▶ faites valider cette stratégie par le conseil syndical et consolidez l'argumentaire ;
- ▶ faites valider la stratégie par l'assemblée générale et recrutez une équipe qui aura trois axes d'intervention :
 - technique
 - financier
 - relatif à la communication avec les copropriétaires.

Le but est de constituer un groupe de travail qui soit légitime et force de proposition, d'où la validation de la feuille de route par l'assemblée générale. Vous devez être représentatifs et donc capables d'uniformiser les souhaits des copropriétaires. Enfin, vous devez pouvoir trouver toutes les données d'aides à la décision permettant à l'AG de se prononcer.

Pour commencer, il faut voir large puis écarter au fur et à mesure les solutions qui ne correspondent pas aux attentes, ceci afin de ne frustrer personne. Enfin il est nécessaire - pour limiter le risque d'opposition - de jouer la carte de la transparence avec les copropriétaires en leur donnant accès à un maximum d'informations.

Maintenant que les bases sont établies, nous allons pouvoir aborder ce qu'il faut faire pour conduire un projet de travaux.



Pour aller plus loin :
consulter notre ouvrage
« *Travaux et maintenance en
Copropriété* », chapitre 2.
(voir : www.unarc.fr/9ebk)



Chapitre 2 : L'audit global partagé. De quoi s'agit-il ?

Rappel du contexte législatif et réglementaire

- Si votre copropriété dispose d'un chauffage collectif et comprend plus de cinquante lots (principaux ou annexes), vous serez obligés de procéder à un audit énergétique avant mars 2017.
- Si votre copropriété comprend moins de 50 lots, vous serez simplement obligés de procéder à un Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) collectif.
- Par ailleurs et quel que soit le type de copropriété vous êtes désormais **obligés** de mettre à l'ordre du jour la réalisation d'un diagnostic technique global (tel que défini par l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Ce que nous vous conseillons

Nous vous donnons deux conseils :

Premier conseil : si vous devez faire un audit ou un diagnostic énergétique obligatoire, nous vous conseillons de procéder d'emblée à un audit global partagé appelé également audit architectural et énergétique. En effet, pour un prix légèrement supérieur vous allez pouvoir bénéficier - comme nous le démontrons dans ce chapitre - d'un « *outil* » très efficace de mobilisation, mais aussi de programmation permettant d'élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Pour cela, utilisez le B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété) dont nous avons déjà parlé et faites vraiment un audit « *partagé* ».

Deuxième conseil : même si vous n'êtes pas concernés par une obligation d'audit ou de diagnostic énergétique, lancez-vous quand même dans un **audit global partagé**, seul moyen de **vraiment** et **simplement** préparer et planifier l'avenir de votre copropriété. Voyons maintenant ce qu'est un « *audit global partagé* ».

Les quatre étapes de l'audit global partagé

PREMIÈRE ÉTAPE :

LE RECUEIL DES DONNÉES, QUI COMPREND :

- une enquête sur les attentes des copropriétaires et sur le confort des occupants ;
- une visite des parties communes et d'un échantillon de logements ;
- le recensement des documents utiles : factures d'énergie, contrats, plans.

DEUXIÈME ÉTAPE :

LE TRAITEMENT DES DONNÉES ET LES PRÉCONISATIONS

L'architecte va faire le bilan de santé des équipements et des éléments bâtis de la copropriété. C'est-à-dire déterminer leur degré de vétusté, l'urgence d'une éventuelle intervention et la chronologie des travaux.

Le thermicien va étudier les consommations d'énergie puis faire des simulations thermiques de la copropriété. Il s'agit d'entrer les caractéristiques thermiques d'une résidence dans un logiciel de modélisation thermique. On y rentre la surface, la résistance thermique des murs, fenêtres, etc. Grâce à cela, le thermicien peut faire des simulations thermiques et ainsi chiffrer les économies d'énergie en cas de travaux, quels qu'ils soient.

Le croisement des données techniques, des données thermiques et des attentes des copropriétaires permet à l'équipe de proposer plusieurs plans de travaux cohérents et chiffrés financièrement.

TROISIÈME ÉTAPE : LA FINALISATION DU PLAN DE TRAVAUX

À partir de là, c'est au conseil syndical de travailler. Il est en effet nécessaire d'arriver à un consensus entre les membres du conseil syndical sur un ou plusieurs plans de travaux qui seront présentés à l'assemblée générale. Pour cela, des réunions entre membres du conseil syndical ont lieu puis des réunions avec les techniciens. C'est au moment où les plans de travaux commencent à être figés que l'ingénieur financier établit le plan de financement, qui a deux fonctions :

- donner les quotes-parts précises pour chaque type de lots et les solutions existantes pour les financer ;
- détailler le montant de toutes les aides et subventions auxquelles les copropriétaires peuvent prétendre en fonction des critères actuels.

Ainsi, au lieu de dire que le coût des travaux s'élèvera à deux millions d'euros, chaque copropriétaire connaîtra le montant de sa quote-part, ses mensualités d'emprunt s'il y a lieu et les aides auxquelles il peut prétendre. La question du financement étant très épineuse, il est important de la traiter avec le même soin que les questions techniques.

QUATRIÈME ÉTAPE : LA CONCERTATION AVEC LES COPROPRIÉTAIRES ET LE VOTE DU PLAN EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Une fois qu'une équipe restreinte s'est mise d'accord sur un plan de travaux, encore faut-il faire passer le message aux autres copropriétaires. Pour cela, mieux vaut ne pas attendre l'assemblée générale.

Dans le cahier des charges, il doit être prévu que les équipes fournissent des **éléments pédagogiques** au conseil syndical.

L'idée est de présenter en premier lieu les résultats du travail réalisé - c'est-à-dire le plan de travaux et le plan de financement - puis de choisir un moyen d'échange avec les copropriétaires souhaitant poser des questions. Généralement, des réunions sont organisées un à deux mois avant l'assemblée générale, réunions où l'on consacre trois quarts d'heure à la présentation et une demi-heure aux questions-réponses. Ces moments d'échange peuvent permettre d'identifier certaines réticences et d'y répondre avant l'assemblée générale.

Le jour de l'assemblée générale, chaque copropriétaire aura reçu la synthèse de l'audit et ses conclusions.

Notez que les résolutions de l'assemblée porteront sur la volonté ou non de la copropriété de s'engager dans tels ou tels plans de travaux. Il ne s'agit pas de voter des travaux tout de suite, sauf urgence évidemment.

D'une manière générale, pour mettre en œuvre des travaux, il est nécessaire avant de voter les travaux sur devis de mandater un maître d'œuvre qui aura pour mission d'établir le cahier des charges des travaux et de consulter des entreprises. C'est le maître d'œuvre qui est responsable de l'exécution des travaux et des relations avec les entreprises.

Combien de temps dure l'audit ?

Il faut environ huit mois pour réaliser ces quatre étapes. Les deux dernières peuvent être plus ou moins longues, car il est nécessaire d'obtenir un consensus sur ces sujets. Il est préférable de passer du temps à dialoguer plutôt que d'essayer de passer en force, car la recherche d'un consensus est un travail d'équilibriste ; il est facile de « *tomber* », cela demande donc de la finesse et du temps.



L'audit global partagé fait partie d'une démarche plus large permettant d'initier un projet de planification et de le mener à terme. Cette démarche est l'ossature de la plateforme de gestion de projet www.coprojet.fr.

Coprojet.fr est un outil pour les conseillers syndicaux, les syndicats et les accompagnateurs de copropriétés. C'est un site de gestion de projet de rénovation, reprenant toutes les bonnes pratiques, clarifiant le volet financement des travaux et apportant les outils nécessaires pour franchir avec succès chaque étape de votre projet.



Pour aller plus loin, consultez aussi un autre site mis en place en partenariat (ARC, Planète Copropriété, CLER) www.coproprieterre.org qui donne des informations techniques, des fiches outils pour mobiliser les copropriétaires et des exemples de rénovations intéressantes en copropriété.

Les secrets pour réussir son audit global partagé

Le premier secret de l'audit global partagé réside dans l'implication des copropriétaires tout au long de l'audit (d'où le terme « partagé ») et également lors la préparation en amont de l'audit : recueil des factures, des plans, bilan des consommations d'eau, de chauffage et récupération de l'historique des travaux.

Le second secret réside dans l'identification et la mise par écrit des besoins de la copropriété et des souhaits des copropriétaires, afin que l'équipe technique réponde à des attentes réelles de la copropriété.

Le troisième secret réside dans la confiance nécessaire entre l'équipe technique, le syndic et le conseil syndical d'une part, et entre le syndic, le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires d'autre part. Cette confiance vient essentiellement de la transparence que vous mettrez dans le projet. Comme le

dit l'un de nos adhérents « ***pour embarquer la copropriété, il faut jouer la carte de la transparence à fond*** ».

Cela se traduit par un couple syndic-conseil syndical qui fonctionne bien. Si trop de problèmes biaisent vos relations, il vaut mieux prendre le temps de les résoudre et de faire votre audit ensuite. Cela se traduit également par la nomination en début d'audit d'un référent « ***pilotage*** » en charge de canaliser les relations avec l'équipe de prestataire et d'un référent « communication » en charge de traduire les éléments techniques et financiers aux autres copropriétaires grâce aux données fournies par les prestataires.

Il ne faut pas sous-estimer le temps nécessaire à bien communiquer, car il faut souvent répéter les mêmes choses avant qu'elles soient entendues et rappelez-vous que la meilleure des études ne sert à rien si elle dort au fond d'un tiroir.

Le quatrième secret réside dans l'anticipation des étapes et la planification fine des échéances, notamment pour que l'ordre du jour des AG soit complet et qu'il ne manque pas de devis joints à la convocation.

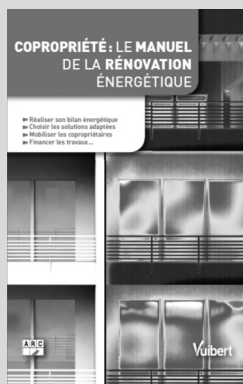


COPROJET

Comme indiqué, le site coprojet.fr vous donne tous les outils nécessaires à la réalisation de l'audit (cahiers exemples des charges de l'audit, exemples de questionnaires, exemple de présentation de résultats d'audit) ainsi qu'à l'élaboration du plan de financement. Ainsi toutes les aides disponibles en copropriété sont répertoriées ville par ville et un outil de plan de financement est utilisable dès que vous avez les premières estimations de travaux et d'aides.



Pour aller plus loin : consulter notre ouvrage « ***Le Manuel de la rénovation énergétique*** », chapitre 11.
(voir : www.unarc.fr/69gj).



Chapitre 3 : Bien consulter les entreprises

Un plan de travaux peut prendre plusieurs formes : soit les travaux sont étalés dans le temps (toiture puis électricité des parties communes...) et l'on parle alors de plan pluriannuel, soit un ensemble de travaux sont réalisés en même temps (ravalement, toiture, ventilation...) et l'on parle alors de bouquet de travaux. D'ordinaire, les travaux sont plutôt réalisés au fil des urgences, la toiture fuit on la répare, la chaudière claque on la remplace, mais il n'y a pas d'anticipation des dépenses et c'est ce qui pose problème.

Aujourd'hui, les incitations financières poussent à faire des travaux d'économie d'énergie. Il arrive donc de plus en plus fréquemment de devoir réaliser un ensemble de travaux sur une courte période. Ceci est intéressant à plusieurs titres, mais tout de même plus complexe à gérer tant du point de vue technique que financier. Là encore l'équipe dont vous vous entourerez est importante.

La gestion technique ou le choix d'un maître d'œuvre

La copropriété en tant que **maître d'ouvrage** a pour mission de cadrer la mission en définissant le périmètre des travaux, en déterminant le planning et en trouvant le budget nécessaire. Vous noterez que grâce à l'audit global partagé ces trois points sont bien esquissés. Notez cependant qu'en ce qui concerne les financements et les demandes d'aides la maîtrise d'œuvre technique n'a qu'un rôle très limité.

Le rôle du **maître d'œuvre** est de mener à bien la partie technique de votre projet et ceci peut très bien se passer ou très mal se passer. Le maître d'œuvre étant responsable des travaux pendant 10 ans, nous conseillons donc de faire appel à lui pour tous les travaux touchant le gros œuvre (toiture, façade, structure, etc.) et pour les travaux techniques où le contrôle du chantier est plus que nécessaire. En fait, tout dépend des relations de travail que vous aurez avec la maîtrise d'œuvre. Là encore une grande transparence, une écoute réciproque et une confiance sont nécessaires pour travailler efficacement. Mais il est nécessaire avant tout de savoir quoi attendre du maître d'œuvre pour

savoir ce qu'on peut lui demander et ce qu'on ne peut pas. C'est pourquoi il est nécessaire là aussi de rédiger le cahier des charges de la mission de maîtrise d'œuvre bien avant le cahier des charges pour les travaux : concrètement, cela signifie qu'il **faut s'y prendre au moins quatre mois avant l'assemblée générale**.

Les missions du maître d'œuvre

Avant la phase de chantier, les missions du maître d'œuvre se décomposent ainsi :

- 1) **La partie étude** : Le maître d'œuvre doit se familiariser avec l'immeuble et il reprend donc les éléments de l'audit et les autres informations en relation avec l'ouvrage à rénover ou à améliorer. Parfois, il est judicieux de prendre le même prestataire que pour l'audit, car cette partie étude sera alors fortement réduite (déjà connue).
Dans le jargon on appelle cela l'APS ou APD pour Avant-Projet Sommaire s'il y a encore plusieurs options ou Définitif si le choix est arrêté.
- 2) Le dépôt de la demande préalable de travaux ou du permis de construire : il s'agit de s'assurer que les projets touchant les parties visibles de votre copropriété seront acceptés par le service d'urbanisme de votre commune. Les dossiers sont essentiellement graphique, ainsi le maître d'œuvre réalise les plans des futurs travaux. Pour une demande préalable, dans le cas de rénovation de façade, le délai d'instruction maximum est de 1 mois, faute de quoi votre projet est considéré comme accepté.
- 3) La rédaction du **cahier des clauses techniques particulières** (CCTP) : il s'agit d'une partie importante où la concertation est le maître mot. C'est généralement lors de cette phase que la situation peut déraiser. Il s'agit de rédiger précisément ce que la copropriété souhaite mettre en œuvre. C'est ici que sont détaillés la nature des matériaux utilisés, leur dimension, pour les chaufferies - par exemple - le type de chaudière ainsi que le schéma général de chaufferie, etc. Le « *métré* » n'entrant pas dans la mission de base du maître d'œuvre, chaque entreprise indique ses quantités suivant les unités de mesures imposées par le maître d'œuvre.



TRÈS IMPORTANT : il est obligatoire que les différentes solutions soient présentées et discutées avec le conseil syndical et le syndic **AVANT** que le cahier des charges des travaux ne soit envoyé aux entreprises afin d'arrêter les différentes solutions ou variantes du projet. En effet, certaines variantes peuvent être très chères et certains maîtres d'œuvre ont tendance à imposer leur solution au détriment de solutions plus économiques.

- 4) La rédaction du **cahier des clauses administratives particulières** (CCAP) : il s'agit de décrire la partie juridique et financière du chantier et c'est dans ce document que figurent : les modalités de paiement des acomptes, la durée de validité des offres, les clauses de révision et/ou d'actualisation, le planning prévisionnel et délais d'exécution, le calcul des pénalités pour retard ou autre, le calcul pour les intempéries, l'application d'une retenue de garantie, le niveau de qualification (technique et effectif), les références demandées, les réunions de chantier, la gestion du compte prorata, les obligations imposées par le coordonnateur SPS, la résiliation des marchés, documents fiscaux et sociaux à joindre, attestation d'assurance RC et décennale...
- 5) Le lancement de la **consultation des entreprises** : il s'agit également d'un moment important, car les deux documents précédents sont compilés dans le DCE (dossier de consultation des entreprises), qui indique les conditions de la consultation, délais de réponses et modalités d'analyse des offres. À noter : le choix des entreprises n'est pas exclusif au maître d'œuvre et vous pouvez tout à fait recommander des entreprises : le site www.copro-devis.fr réservé aux adhérents collectifs recense plus de 150 entreprises. À chaque fois, il est nécessaire de demander des références aux entreprises consultées. En effet l'intervention en copropriété est spécifique et mieux vaut des entreprises de moyenne taille expérimentées.
- 6) La réception et l'**analyse des offres** : la première étape consistant à comparer les offres, le maître d'œuvre analyse donc les différentes propositions - qui doivent correspondre à ce qui a été demandé, tant sur le plan technique que sur le plan administratif (exemple : assurance DO couvrant bien la quantité d'ouvrage à réaliser) - et les présente au conseil syndical et au syndic. Viennent ensuite des navettes entre le maître d'œuvre et les entreprises afin d'affiner ou de préciser certains éléments non renseignés par ces dernières et pour permettre au syndic de présenter plusieurs offres comparables à l'assemblée générale.

Ce n'est qu'après la décision d'assemblée générale qu'une dernière négociation peut s'engager entre le maître d'œuvre et les deux entreprises les mieux placées. Il faut pour cela qu'un mandat express soit donné par l'assemblée générale au conseil syndical qui, après cette négociation, retiendra l'entreprise la mieux-disante.

- 7) La communication vers les copropriétaires : il est nécessaire à ce stade de prévoir des moyens d'informer les copropriétaires du choix des travaux et de leurs coûts définitifs. C'est ainsi qu'il faut ressortir les outils de communication (courriers, mails et réunions d'information).

Si les appels de fonds sont conséquents - ou en tout cas que vous savez que certaines personnes auront des difficultés à payer les charges de travaux -, un plan de financement doit être réalisé. De plus, il est important d'ajouter au montant des travaux votés les dépenses connexes et indispensables suivantes :

► **Honoraires de maîtrise d'œuvre** : ils varient entre 5 % et 10 % du coût hors taxe des travaux et sont fonction du coût des travaux ainsi que de leur complexité.

► **Honoraires du coordonnateur SPS** (Sécurité Protection de la Santé) : c'est un acteur qui est choisi par le maître d'ouvrage en même temps que le maître d'œuvre. Il est obligatoire (art R 4532-1 du Code du travail) dès lors qu'il y a plusieurs entreprises (principales et sous-traitantes) qui interviennent en même temps sur un chantier, ou lorsqu'il s'agit de travaux dits « *à risque* », c'est-à-dire en hauteur (ravalement, couverture) ou en terrassement. Le coût se situe entre 1 % et 2 % HT des travaux, il est fonction du nombre d'intervenants et de la durée du chantier.

• **Son rôle** : veiller à ce que la réalisation des travaux n'occasionne aucun risque pour la sécurité et la santé des travailleurs (des entreprises) sur le chantier, c'est-à-dire : les mesures de protection contre les chutes, l'utilisation des échafaudages, le balisage des circulations, les locaux sanitaires... À ce titre, il doit connaître le programme établi par le maître d'œuvre et ce dernier doit intégrer dans son cahier des charges les exigences formulées par le coordonnateur SPS.

► **Prime d'assurance dommage ouvrage** : entre 1,5 % et 2,5 % du coût hors taxe des travaux et honoraires maîtrise d'œuvre et contrôleur technique. Elle est obligatoire pour tous travaux concernant le clos, le couvert et la structure.

- **Son rôle** : financer, très rapidement, les travaux nécessaires suite à une malfaçon reconnue par l'assureur, via l'expert missionné à cet effet, sans avoir à démontrer la responsabilité des entreprises.
- **Honoraires du contrôleur technique**, il est également choisi par le maître d'ouvrage, mais il n'est pas obligatoire. Son coût se situe entre 1% et 2% des travaux HT.
- **Son rôle** : étudier les documents techniques (plans, notes de calcul, fiches fabricant) avant la mise en œuvre des ouvrages (fondations, élévation de murs, ravalement lourd, isolation par l'extérieur) et contrôler ensuite leurs mises en œuvre.
- **Honoraires du syndic** : l'art 18-1.A autorise le syndic à proposer des honoraires spécifiques en cas de travaux votés par l'assemblée générale. Ils doivent se situer entre 0,5% et 2% du coût HT sur les seuls travaux, ils doivent être fonction du nombre d'intervenants, du nombre d'appels de fonds et de la durée du chantier qui conditionne les acomptes aux entreprises. Comme tout autre prestataire, il doit présenter une note d'honoraires décomposant ceux-ci. Notez que plus les travaux sont honorables plus le pourcentage des honoraires doit être bas, car la charge de travail ne croît pas proportionnellement aux coûts des travaux. Pour rappel si votre contrat de syndic indique un pourcentage sur travaux, cette clause est abusive. Les honoraires doivent être votés pour chaque travaux.
- **Honoraires de l'ingénieur financier** : il s'agit d'un nouvel acteur d'aide à la réussite d'un projet ; les aides sont si compliquées, si personnalisées et tellement dépendantes des types de travaux (avec ou non-amélioration énergétique, par exemple) qu'on a **vraiment** intérêt à faire appel à ce type de spécialistes. Il n'existe cependant aucune base d'honoraires. Consultez-nous pour que nous vous orientions en fonction de votre projet et de vos demandes.

Au final, il faut bien anticiper que le budget global des travaux est majoré de 10% à 15% par rapport aux seuls coûts des travaux. Ceci pour répondre à des obligations légales et pour mettre le maximum de chances de votre côté d'obtenir des travaux pérennes et de qualité.



Pour aller plus loin : consulter notre ouvrage « *Travaux et maintenance en Copropriété* », chapitre 6.
(Voir : www.unarc.fr/9ebk)

Travaux et maintenance en copropriété

7^e édition
actualisée
novembre 2012

- Diagnostiquer le bâti
- Programmer des travaux
Savoir choisir
une entreprise • Passer
des contrats • Majorités
- Financement
des travaux • Suivi
du chantier • Garanties
- Assurances
- Ravalement • Chauffage
- Ascenseurs • Plomberie
- Eau chaude • Antennes
de télévision • Sécurité
- Contrôle d'accès
- Électricité...



ARC
Vuibert

Chapitre 4 : Le financement des travaux

L'ingénierie financière des travaux en copropriété est primordiale, car au final 90% des copropriétaires sont essentiellement intéressés (ou stressés) par la question des financements : quelle est ma quote-part ? De quelles aides puis-je disposer ? Selon quelles conditions techniques et administratives ? Qui nous garantit que les aides seront toujours disponibles une fois les travaux votés ? Qui complète les dossiers de financement ?

Il est donc nécessaire de traiter cette question avec le même soin que les questions purement techniques.

Le financement en amont des travaux

C'est de loin la méthode la plus efficace, car elle permet aux copropriétaires, les plus modestes, de verser des trimestrialités régulières couvrant le budget prévisionnel et les provisions et/ou avances pour travaux à prévoir et non encore votés. Ce financement se fait par :

- **Provisions sur fonds travaux** : cela permet au syndicat d'effectuer les travaux nécessaires au moment opportun, c'est-à-dire avant que l'ouvrage ne soit plus fonctionnel ou trop dégradé et entraîne de ce fait des désordres qui auront forcément des conséquences financières (augmentation du volume travaux initial, désordres sur parties communes, voire sur parties privatives, avec risque de procédure judiciaire).

Cette constitution de provisions devient obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017. Les nouvelles dispositions de l'art 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 imposent un fonds travaux d'un montant minimal de 5% du budget prévisionnel et l'assemblée générale a la possibilité de fixer un taux supérieur, ce qui est préférable.

- **Avances au titre du plan pluriannuel de travaux** : le syndicat peut également abonder le fonds travaux par les avances votées en l'assemblée générale sur la base des travaux prévisionnels inscrits dans le plan pluriannuel

de travaux. Aucune limite dans les montants appelés ou dans la durée d'épargne n'étant fixée, celles-ci vont permettre de couvrir tout ou partie des travaux déjà connus et qui seront votés quelques mois plus tard.

Bien sûr, ces fonds doivent être placés sur des comptes de rapport, tel que le livret A (76.500 € non fiscalisés), voire d'autres placements fiscalisés. L'assemblée générale doit voter pour placer ces fonds.

Le financement à l'instant de la décision

C'est en fait l'appel de fonds, mensuel ou trimestriel, que l'assemblée générale décide d'appeler suivant un calendrier déterminé. C'est ici qu'on voit très rapidement les limites de ce mode de financement, car, si la somme à appeler est très importante (ravalement de 50.000 € pour une dizaine de copropriétaires), les appels de fonds vont s'étaler sur plusieurs trimestres - voire sur plus d'un an - avec le risque d'impayés pour certains et une augmentation du coût des travaux du fait de leur revalorisation, l'offre de l'entreprise ayant une durée d'engagement de deux à quatre mois !

Le temps de déphasage sera encore plus long si l'on y ajoute d'autres travaux (toiture) pour faire l'économie, ici de l'échafaudage, et il peut aller jusqu'à deux ans si le syndicat n'a constitué aucune épargne !

Le financement (partiel ou total) par prêt bancaire

C'est l'inverse du fonctionnement des provisions sur fonds travaux ou du plan pluriannuel. Ici les copropriétaires empruntent la somme nécessaire et vont la rembourser sur trois, cinq ou sept ans. Dans ce cas, le risque ultérieur d'avoir des impayés existe dès lors que d'autres travaux sont votés durant la période de remboursement du prêt !

Ce n'est donc pas non plus la vraie solution, mais elle permet cependant d'engager rapidement les travaux votés.

Dans cette hypothèse, le syndic doit inscrire la question qui l'autorise à « ***conclure un prêt collectif à souscription individuelle*** ». En effet, ce type

de prêt permet de financer les seuls copropriétaires qui y adhèrent et qui doivent notifier leur décision au syndic dans un délai de deux mois après la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Noter que l'intérêt principal du prêt collectif à adhésion individuelle est sa relative facilité d'acceptation par le banquier pour tout type de copropriétaires (les retraités par exemple). A contrario, la souscription d'une caution de garantie est obligatoire en cas de défaillance d'un emprunteur.

Autre condition pour être éligible, il est nécessaire d'être à jour de ses charges sur les douze derniers mois. Cela doit donc être bien anticipé et peut également être un argument nouveau pour renouer le dialogue avec les copropriétaires débiteurs.

Les Eco-Prêts

Les éco-prêts ou autre éco-PTZ (prêt à taux zéro) existent, mais sont encore assez délicats à mettre en place, car ils nécessitent une validation technique sur les travaux envisagés pour être attribués. À ce jour, les choses sont encore mouvantes. Pour mémoire, c'est au syndic ou un organisme tiers et non au maître d'œuvre de réaliser les dossiers de prêts et de veiller à ce que les attestations de chaque professionnel concerné soient bien jointes aux dossiers.

Les aides et les subventions

Les systèmes d'aides et de subventions sont nombreux et complexes. Sachez, chers copropriétaires, que la très grande majorité des aides est prévue pour les maisons individuelles et que celles-ci sont peu adaptées à la copropriété. Il en résulte que, pour obtenir les aides, chaque copropriétaire doit monter un dossier par type d'aide : chacun déclare ses crédits d'impôt sur la base d'une quote-part émise (ou pas) par le syndic, un dossier d'éco-prêt doit être monté par copropriétaires également (jusqu'à ce que le prêt collectif à taux zéro soit opérationnel, ce que nous attendons depuis plus de trois ans...oui 2011).

Bien évidemment, cela ne simplifie pas le processus d'aide à la décision, car, en plus de cela, les différents dispositifs se superposent (un par la commune, un par la communauté d'agglomération, un autre par le département, un autre par la caisse de retraite, etc.) et changent tous les deux ans environ....

Bref, en matière de subvention et d'aides, nous marchons en permanence sur des œufs, car personne n'est capable d'arrêter une somme claire, nette et définitive jusqu'à ce que les travaux soient réceptionnés...



COPROJET

Conscients de l'importance de ce poste, nous avons répertorié toutes les aides disponibles pour les copropriétés, dans l'onglet « *financement* » du site www.coprojet.fr, il s'agit

des aides aux travaux d'économies d'énergie, qui sont les plus nombreuses, mais également d'autres aides telles que celles liées à l'acoustique ou à l'accessibilité, tous handicaps confondus. Les aides sont classées en fonction de leurs destinataires : syndicat, copropriétaires bailleurs, copropriétaires occupants. Vous avez accès à des fiches expliquant le dispositif et vous renvoyant vers les personnes ressources qui pourront vous donner les conditions exactes et le montant prévisionnel des aides en fonction de l'état d'avancement de votre projet. Ce qui est sûr, c'est qu'il vaut mieux s'y prendre tôt pour commencer à vous familiariser avec les différents dispositifs.

Rôle de l'ingénieur financier dans l'aide apportée à la copropriété pour le financement

Faire appel à ingénieur financier est fortement recommandé dès que les sommes appelées commencent à être importantes et que des aides peuvent être sollicitées. C'est un spécialiste des financements qui connaît tous les dispositifs d'aides existants (même les dispositifs locaux) et surtout qui est capable de les calculer et de les répartir en fonction des critères d'éligibilité et des tantièmes de chacun. C'est aussi quelqu'un qui vous aide à identifier les ménages les plus précaires et à résoudre en amont des travaux les problèmes d'impayés.

Voici un modèle de cahier des charges résumé pour cet intervenant, issue du cahier des charges de l'audit global partagé, afin de mieux imaginer ce qu'il peut apporter :

« **L'ingénieur financier** fournit la panoplie des aides auxquelles la copropriété et les copropriétaires peuvent prétendre sur un support pédagogique (synthèse et diapositives) ainsi que les outils financiers intéressants :

- CEE ;
- crédits d'impôt ;
- aides de l'AnAH et aides locales ;
- prêt classique, via caisse de retraite, Eco-prêt, prêt pour le préfinancement des aides ;
- information sur le fonds de travaux.

« **L'ingénieur financier** fournit les plans de financement relatifs aux plans de travaux élaborés sous forme de tableau, après que le binôme technique lui a remis le chiffrage de chaque phase du plan de travaux. Le tableau fourni à la copropriété présente **pour chaque plan de travaux et le cas échéant de chaque phase de travaux**, et pour un panel de **quatre logements représentatifs** :

- le montant du fonds travaux (s'il est mis en place) ;
- le montant de chaque aide collective ;
- le montant des aides individuelles, en précisant les critères de ressources notamment et le cas particulier des bailleurs ;
- le reste à charges ;
- le calcul du montant finançable par le prêt de préfinancement des aides ;
- les différents moyens de financer le coût des travaux : prêt individuel et collectif, règlementé ou non, et les mensualités en découlant.

« Ce tableur doit permettre à la copropriété d'intégrer facilement l'estimation du coût des travaux fournie par l'équipe technique afin de pouvoir définir le montant maximum supportable d'un plan de travaux. Il doit permettre une réactualisation aisée en cas de modification du montant des travaux ou des phases ».

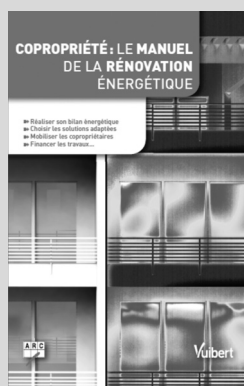
Pour trouver un organisme d'ingénierie financière, contactez l'ARC ou le Point Rénovation Info Services le plus proche de chez vous en appelant le numéro unique 0 810 140 240.



À noter : le montage final des dossiers de subvention se fait après le vote des travaux, mais tous les travaux votés doivent répondre aux critères exigés. Il y a donc des allers-retours à prévoir. Dans le meilleur des cas, vous aurez les réponses aux dossiers envoyés six mois après le vote des travaux.



Pour aller plus loin : consulter notre ouvrage « *Le Manuel de la rénovation énergétique* », chapitre 12.
(Voir : www.unarc.fr/69gj).



Chapitre 5.

La préparation de l'assemblée générale et le vote des travaux.

Bien communiquer avant l'assemblée générale

Le principe est le même que lors de la phase d'audit et la phase d'étude avant travaux : « ***Il est nécessaire de jouer la carte de la transparence à fond*** ». Il est donc important que quelques membres de la copropriété synthétisent les points techniques et ceux relatifs aux financements afin de les présenter en réunion et par courrier aux copropriétaires.



À noter : à ce stade du projet, il est indispensable que chaque copropriétaire ait une vision claire du projet dans sa globalité, mais surtout une vision claire de son cas particulier.

Sur la partie financement par exemple, chacun doit connaître avant l'assemblée générale le montant de sa quote-part, les modalités d'appel de fonds, les subventions mobilisables et les moyens de financement à disposition.

Sur la partie technique, chacun doit également y trouver son compte. Si les fenêtres sont changées collectivement il est néanmoins possible de choisir le matériau et le coloris intérieur, si un réseau d'eau est changé il faut prévoir les modalités de raccordement aux réseaux privatifs, etc.

L'objectif lors de cette phase est d'identifier toutes les craintes éventuelles et d'avoir assez de temps pour y répondre et trouver les solutions adéquates, afin qu'il n'y ait pas de mauvaise surprise en assemblée générale.

Pour vous aider, l'ARC peut vous accompagner à bien anticiper.

L'ordre du jour

Le syndic élabore l'ordre du jour avec le conseil syndical, mais il en conserve la maîtrise et la rédaction. L'ordre du jour comprend :

- la question, c'est-à-dire le thème, l'objet et l'action sur lesquels l'assemblée générale va devoir s'exprimer ;

- le projet de résolution, lorsqu'il est obligatoire, c'est en fait le projet du texte qui doit faire l'objet du vote, il reprend bien souvent le libellé de la question (le principe), puis il est complété par les résolutions de mise en œuvre, choix de l'entreprise et le financement ;
- et les pièces justificatives, c'est-à-dire tous les éléments descriptifs (devis par exemple) qui doivent permettre à chaque copropriétaire de prendre sa décision en parfaite connaissance.

EXEMPLE :

- (question) : réfection complète de la toiture du bâtiment A ;
- (projet de résolution) :
 - l'assemblée générale décide de la réfection complète de la toiture du bâtiment A, (premier vote) ;
 - elle retient l'offre de l'entreprise X pour xxx k €, (deuxième vote), avec un vote par candidat et c'est celui qui obtient la majorité requise qui l'emporte ;
 - elle finance les travaux de la manière suivante : (troisième vote) ;
pour x k €, par reprise sur le fonds travaux ;
pour le solde, soit x k €, par y appels de fonds aux dates suivantes ...
- (justificatifs) : devis de chaque entreprise, ou tableau récapitulatif des conditions essentielles,

À un projet de travaux correspondent une question et un ou plusieurs projets de résolutions avec les pièces justificatives.

Toute question inscrite à l'ordre du jour doit être complète, c'est-à-dire comporter un nombre d'offres suffisant. En fonction du coût moyen, on demandera au moins deux devis pour des travaux de 5 à 8 k €, mais on devra en avoir quatre ou cinq pour des travaux de 50 k € et plus !

De même, les offres devront être comparables (voir plus haut dans la préparation des travaux), c'est-à-dire offrir les mêmes prestations (matériaux) et être présentées de façon identique afin de permettre aux copropriétaires de les comparer facilement. Dès lors qu'il y a un maître d'œuvre, elles sont en principe reprises dans un tableau de synthèse.

Les majorités de vote

Elles sont au nombre de trois (simple, absolue avec possibilité d'un deuxième vote à la majorité simple, absolue sans possibilité de deuxième lecture), mais ce sont principalement les deux premières qui sont utilisées.

a) La majorité simple (des présents et représentés) de l'article 24 (fortement remaniée par la loi ALUR de mars 2014), elle s'applique à la très grande majorité des travaux à effectuer pour :

- la remise en état à l'identique ou quasi identique de l'immeuble ou de ses équipements ;
- ceux rendus obligatoires suite à des dispositions ; législatives, réglementaires ou d'arrêtés de police administrative (ascenseur, peinture au plomb, traitement de l'amiante...) ;
- ceux relatifs à l'accessibilité (sous certaines conditions) ;
- réaliser le diagnostic prévu à l'art L 731-1 du CCH, ainsi que ses modalités de réalisation ;
- la désignation du syndicat comme maître d'ouvrage pour engager les travaux privés d'intérêt collectif (remplacement des fenêtres, radiateurs...) dès lors qu'il y a un chauffage collectif ;
- délivrer une autorisation aux copropriétaires afin qu'ils réalisent, à leur frais des travaux d'accessibilité sur les parties communes ;
- la mise en place d'un réseau de communication électronique interne câblé ;
- la mise en place d'un réseau de communication électronique interne en fibre optique ;
- statuer sur un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique, dès lors qu'il y a un chauffage collectif ;
- la réalisation d'ouvrages, sous certaines conditions, pour le stationnement sécurisé des vélos ou la recharge des véhicules électriques ou hybrides,

b) La majorité absolue (majorité des millièmes de toute la copropriété) de l'article 25 puis majorité de l'article 25-1 (majorité simple), elle s'applique à un nombre important de travaux qui sont :

- ceux réalisés sur les parties communes, par un copropriétaire après autorisation de l'assemblée générale ;

- les travaux d'économie d'énergie qui ne seraient pas compris dans ceux relevant de la majorité de l'art 24 ;
- la suppression de VO pour des impératifs d'hygiène ;
- la mise en place ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne ;
- la mise en place ou la modification d'installations électriques intérieures pour l'alimentation des emplacements de stationnements prévus pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides ;
- la mise en place de compteurs d'EDF divisionnaires, de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage,

Tous les travaux énumérés ci-avant peuvent être approuvés, sous certaines conditions, à la majorité de l'article 24 au cours d'un second vote (immédiat si la résolution a recueilli 1/3 des tantièmes des voix du syndicat ; au cours d'une nouvelle assemblée générale si la résolution n'a pas recueilli le 1/3 des tantièmes).

c) La majorité absolue sans deuxième lecture

- travaux relatifs à une transformation, addition ou amélioration ;
- travaux relatifs à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Dans ce cas il **faut** donc recueillir la majorité des millièmes des voix du syndicat (**exemple** : 501/1000) sans possibilité de revoter si la majorité requise n'est pas obtenue.

Les dossiers d'aides (subventions)

Sur ce point, il faut essentiellement retenir que les travaux ne peuvent commencer qu'une fois les dossiers de financement acceptés par les différents organismes. Notez que plus les travaux sont honorables plus le pourcentage des honoraires doit être bas, car la charge de travail ne croît pas proportionnellement aux coûts des travaux.

Pour rappel si votre contrat de syndic indique un pourcentage sur travaux, cette clause est abusive. Les honoraires doivent être votés pour chaque travaux.

Pour les prêts collectifs, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour la question du recours à un contrat de prêts pour les seuls copropriétaires qui souhaiteront y adhérer et faire voter un mandat donné au syndic pour qu'il recense les copropriétaires intéressés et monter le dossier collectif de prêt. Le vote se fait à la même majorité que le vote des travaux.

Chapitre 6.

La préparation et le suivi du chantier

Un bon syndic se doit de connaître les obligations administratives à remplir avant tout début de travaux et demander lui-même, ou via le maître d'œuvre, les autorisations administratives requises (permis de construire, simple déclaration préalable, déclaration d'ouverture de chantier...).

Par ailleurs, entre le moment du vote des travaux et le démarrage effectif des travaux il peut se passer plusieurs mois. Même si la commission travaux ne chôme pas, le jugement des autres copropriétaires peut être sévère : « ***Mais que font-ils de notre argent ? Pourquoi on ne voit rien de commencé ?*** »

Pour éviter ces réactions, somme toute assez naturelles, il est important d'informer régulièrement sur l'avancement de chaque dossier.

Il est donc utile qu'aux appels de charges soit joint un compte rendu qui fait le point sur les actions de la commission, du syndic, du maître d'œuvre ou encore des organismes de financement. Cette information sera doublée par un affichage dans les parties communes à l'attention des locataires. Il est bien sûr possible d'envoyer ces informations par email pour ceux qui le souhaitent.

Prévenir les nuisances du chantier

Un chantier entraîne systématiquement des perturbations et des gênes. Or celles-ci sont beaucoup mieux vécues si elles ont été recensées et si des moyens sont mis en place pour les supprimer, voire les réduire.

Par exemple :

- indiquer dans les halls la durée prévisionnelle des travaux ;
- informer chaque occupant en cas de travaux sur parties privatives ;
- sécuriser les échafaudages pour empêcher ou limiter les effractions en étages ;
- gérer les demandes des commerces qui pourront être gênés dans l'exploitation de leurs activités.

Dans tous les cas, la collaboration des entreprises et du maître d'œuvre est indispensable et ces points doivent être abordés en amont du chantier lors de l'élaboration du planning général d'exécution, puis lors des réunions de chantier.

Les réunions de chantier

Les réunions de chantier sont généralement hebdomadaires. Il s'agit d'un temps où le maître d'œuvre (exemple : architecte) vérifie que les travaux se déroulent suivant le cahier des charges et le planning d'avancement. Il fait également le point avec les entreprises sur les difficultés rencontrées, il veille à la bonne tenue du chantier dans son ensemble et plus particulièrement à la sécurité de circulation des résidents dans les parties communes.

Il est important qu'**au moins une personne du conseil syndical (commission travaux) puisse y assister** et qu'elle en rende compte régulièrement au reste de la copropriété.

Les contrôles en cours de chantier

Le résultat des travaux d'économies d'énergie, entre autres, dépend beaucoup de la qualité de leur mise en œuvre. Il est donc primordial de prévoir certains contrôles au cours de leur mise en œuvre et lors de la réception de ceux-ci.

Il s'agit :

- des tests d'étanchéité à l'air, lors de la pose de fenêtres notamment ; ces contrôles sont à faire sur un échantillon dès que les fenêtres sont posées ;
- de contrôles avec thermographie infrarouge, afin de vérifier que l'isolant a été correctement posé.

Pour les autres types de travaux, dès que ceux-ci sont importants, le recours à **un contrôleur technique est plus que recommandé**. C'est lui qui aura pour mission de vérifier la bonne réalisation des travaux et leur bonne mise en œuvre selon les « *règles de l'art* ».

La réception du chantier

C'est un acte primordial et juridique. Il met fin au contrat conclu avec les entreprises et c'est à compter de cette date que courent les garanties légales : parfait achèvement, bon fonctionnement et décennale.

La réception est matérialisée par un procès-verbal signé entre chaque entreprise titulaire du marché et le Maître d'Ouvrage. Lorsqu'il y a un Maître d'oeuvre, il pré-rédige le procès-verbal et le soumet au maître d'ouvrage, il le conseille également dans sa prise de décision. Le conseil syndical a tout intérêt à être présent lors de cette visite et contrôler ce qui est noté comme désordre et surtout ne pas hésiter à le compléter. Il est signé par les deux parties et visé par le maître d'œuvre.

Tous les désordres « **apparents** », des non-conformités, des ouvrages non terminés sont constatés, ils doivent figurer dans ce procès-verbal, ce sont les "réserves". A défaut, ces désordres ne seront pas repris par les entreprises.

En fin de procès-verbal, les parties doivent se mettre d'accord sur un délai de reprise de ces réserves et une nouvelle visite pourra avoir lieu pour lever les réserves, qui fera l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves.

La retenue de garantie, lorsqu'elle est intégrée au marché de travaux, (maxi 5%) pourra éventuellement servir à lever des réserves qui tarderaient à l'être par l'entreprise, après mise en demeure restée infructueuse.



Pour aller plus loin : consulter notre ouvrage « **Travaux et maintenance en Copropriété** », chapitre 12.
(Voir : www.unarc.fr/9ebk)



La mise en jeu des garanties

Lorsque l'assurance décennale est nécessaire pour les entreprises, le syndicat des copropriétaires a l'obligation légale de souscrire une assurance dommage ouvrage. Elle vient couvrir les désordres relevant de l'assurance décennale de l'entreprise.

Les entreprises sont tenues, par la loi, d'assurer :

- la garantie de parfait achèvement, valable un an après la réception des travaux, pour tout type de désordres ;
- la garantie biennale, valable deux ans après réception, pour les désordres sur les éléments d'équipements ;
- la garantie décennale valable dix ans après réception, lorsque les travaux portent sur le clos, le couvert et la solidité de l'immeuble.

Les deux premières garanties sont dues directement par les entreprise, qui en quelque sorte doivent finir correctement leur travail. Pour la 3ème garantie, c'est l'assurance dommage ouvrage qui doit être saisie. La procédure, fixée par la loi, est très rapide. Un expert va être missionné. Il va déterminer les désordres, s'ils relèvent bien de cette garantie et va chiffrer le coût de leur reprise.



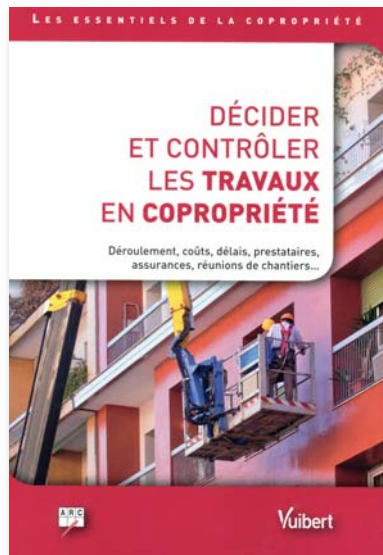
Pour aller plus loin : consulter notre ouvrage « **Travaux et maintenance en Copropriété** », chapitres 13 et 14. (Voir : www.unarc.fr/9ebk)



► Pour aller plus loin consultez notre ouvrage :

**Décider et contrôler les travaux
en copropriété**

www.unarc.fr/1ev1



► Pour aller plus loin consultez notre ouvrage :

**Rénovation en copropriété :
comment mobiliser les copropriétaires**

www.unarc.fr/jfbs



25/31, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.



Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr

© Septembre 2014

