



LE BILAN INITIAL  
DE COPROPRIÉTÉ

# BIC

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

# SOMMAIRE

## LE GUIDE DU BIC - 3<sup>ÈME</sup> ÉDITION

« Rassembler, outiller et former les acteurs  
de la copropriété pour des rénovations durables  
intégrant l'impératif des économies d'énergie »

### • INTRODUCTION AU BIC

Présentation de la démarche et de la méthode	04
Du BIC à l'audit global partagé : Les étapes	05
Comment faire son BIC ?	07
Conseils destinés aux conseils syndicaux pour utiliser au mieux le BIC	09

### • LES DONNÉES DE BASE - LES QUESTIONNAIRES

<b>Questionnaire I</b> Fiche d'identité	11
<b>Questionnaire II</b> Fonctionnement de la Copropriété	12
<b>Questionnaire III</b> Finances et montants des charges	15
<b>Questionnaire IV</b> Énergie et Environnement	16
<b>Questionnaire V</b> Travaux faits et à faire	17
<b>Questionnaire VI</b> Études éventuellement déjà engagées	18
<b>Questionnaire VII</b> Les archives de la copropriété	19
<b>Questionnaire VIII</b> Les points forts et faibles	20
<b>Questionnaire IX</b> Quelques points particuliers	21

### • LES FICHES PRATIQUES

<b>Fiche A</b> Comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?	23
<b>Fiche B</b> Quel est le niveau des charges de votre copropriété? Par m <sup>2</sup> ? Par m <sup>2</sup> et par poste ? Ce niveau est-il normal ?	24
<b>Fiche C</b> Quel est le niveau des consommations de chauffage par m <sup>2</sup> ? Ce niveau est-il normal ?	25
<b>Fiche D</b> Comment connaître le niveau de vos consommations d'eau froide ? Ce niveau est-il normal ?	29
<b>Fiche E</b> Disposez-vous d'un trésor caché ? Recherche de financements innovants	31

### • LE CAHIER UTILE

Pourquoi ce premier guide ?	32
Les acteurs du terrain	33
Les adhérents associatifs et médias de Planète Copropriété	34



### DE PLUS EN PLUS DE COPROPRIÉTÉS SE POSENT LES QUESTIONS SUIVANTES

« Quels sont les gros travaux d'entretien que nous devons effectuer dans les prochaines années ? »

« En particulier à quels travaux devons-nous procéder en matière énergétique ? »

« Pouvons-nous financer ces travaux et comment ? »

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

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

### NOUS AVONS BEAUCOUP ÉTUDIÉ CETTE QUESTION ET AVONS CONCLU QUE - POUR QU'UN AUDIT SOIT EFFICACE - IL FALLAIT RÉUNIR TROIS CONDITIONS :

**a) Il faut d'abord que le conseil syndical – tous les membres du conseil syndical – soit le moteur de la démarche et puisse participer à la définition du contenu de l'audit et de ses objectifs, ceci en partant non seulement des problèmes vécus par les copropriétaires, mais aussi de leurs attentes.**

**b) Il faut ensuite que la copropriété soit en état de « bonne marche ». Inutile, en effet, de s'engager dans des audits si la copropriété n'a pas résolu les problèmes de base qui peuvent être les siens :**

- ➡ maîtrise médiocre des charges ;
- ➡ absence de contrôle des impayés ;
- ➡ mauvaises relations de travail avec le syndic,
- ➡ mauvaises relations entre les copropriétaires et plus généralement les occupants, etc.

**c) Afin que les auditeurs soient les plus efficaces possibles une fois l'audit lancé, il faut qu'ils soient aidés et accompagnés par le conseil syndical, qui favorisera :**

- ➡ le recueil des documents et des données nécessaires à un travail approfondi ;
- ➡ la mise en relation avec les copropriétaires ;
- ➡ la communication permanente, pendant l'audit, entre la copropriété et les auditeurs.

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

- ➡ une méthode qui repose sur ce que nous appelons le Bilan Initial de Copropriété - BIC - ;
- ➡ une démarche que nous appelons « l'audit global partagé ».

*Nous allons présenter cette démarche innovante et cette méthode.*

### Voici de façon résumé, les cinq grandes étapes de la méthode proposée

*par Planète Copropriété*

#### 1) RÉALISATION DU BIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Le cahier fourni ici permet au conseil syndical de recenser les informations nécessaires à la réalisation d'un premier état des lieux de la situation de la copropriété, aussi bien du point de vue de la gestion, de son fonctionnement, de ses équilibres financiers, que du point de vue technique et de ses besoins de travaux.

*C'est ce que nous avons appelé le Bilan Initial de la Copropriété : le BIC.*

#### 2) ANALYSE DU BIC

Les informations recensées grâce au BIC sont analysées par un accompagnateur compétent adhérent à Planète Copropriété.

*une fois votre BIC rempli vous pouvez l'envoyer à Planète Copropriété sur [lic@planetecopropriete.com](mailto:lic@planetecopropriete.com)*

#### 3) MISE EN PLACE D'UN PREMIER PLAN DE TRAITEMENT DES PROBLÈMES DE GESTION

Cette analyse du premier état des lieux permettra d'orienter la copropriété vers des actions de renforcement du fonctionnement de la copropriété si besoin (action de « mise à niveau ») ou directement vers la constitution d'un dossier d'appel d'offres pour un audit.

#### 4) PRÉPARATION DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

Une fois le BIC finalisé, la copropriété aura une bonne vision de ses points forts et de ses points faibles et sera à même, avec l'aide de son accompagnateur de savoir si elle est prête ou non à passer en phase d'audit. Si c'est le cas l'accompagnateur aidera à déterminer le type d'audit nécessaire pour mettre en œuvre un plan d'entretien et de rénovation adapté à ses besoins et ses capacités.

C'est ce que nous appelons **l'audit global partagé**. « Global » car il n'est pas focalisé sur l'énergie mais aussi sur les autres problématiques d'entretien ; et « partagé » car le conseil syndical se doit d'y jouer un rôle actif.

Ainsi l'audit sera adapté à la copropriété et non « prêt à porter »

Par ailleurs, ce travail de recensement des informations nécessaires à la réalisation d'un audit énergétique permettra à la copropriété de mieux négocier les conditions de réalisation d'un audit efficace, une partie du travail de l'audit ayant déjà été préparée et facilitée.

#### 5) LANCEMENT DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

Pour effectuer un audit global partagé seule une équipe pluridisciplinaire est en mesure de répondre aux conditions de compétences nécessaires. Planète Copropriété a définie la démarche de l'audit et a constitué des **binômes Architectes-thermiciens** capables d'assurer ce travail collaboratif.

L'accompagnateur aidera la copropriété à finaliser le cahier des charges de l'audit qui intégrera les attentes et remarques issues du BIC, et à consolider les informations nécessaires à la réalisation de l'audit. Une série de fiches a été réalisée permettant à l'accompagnateur et au conseil syndical de constituer le dossier complet.

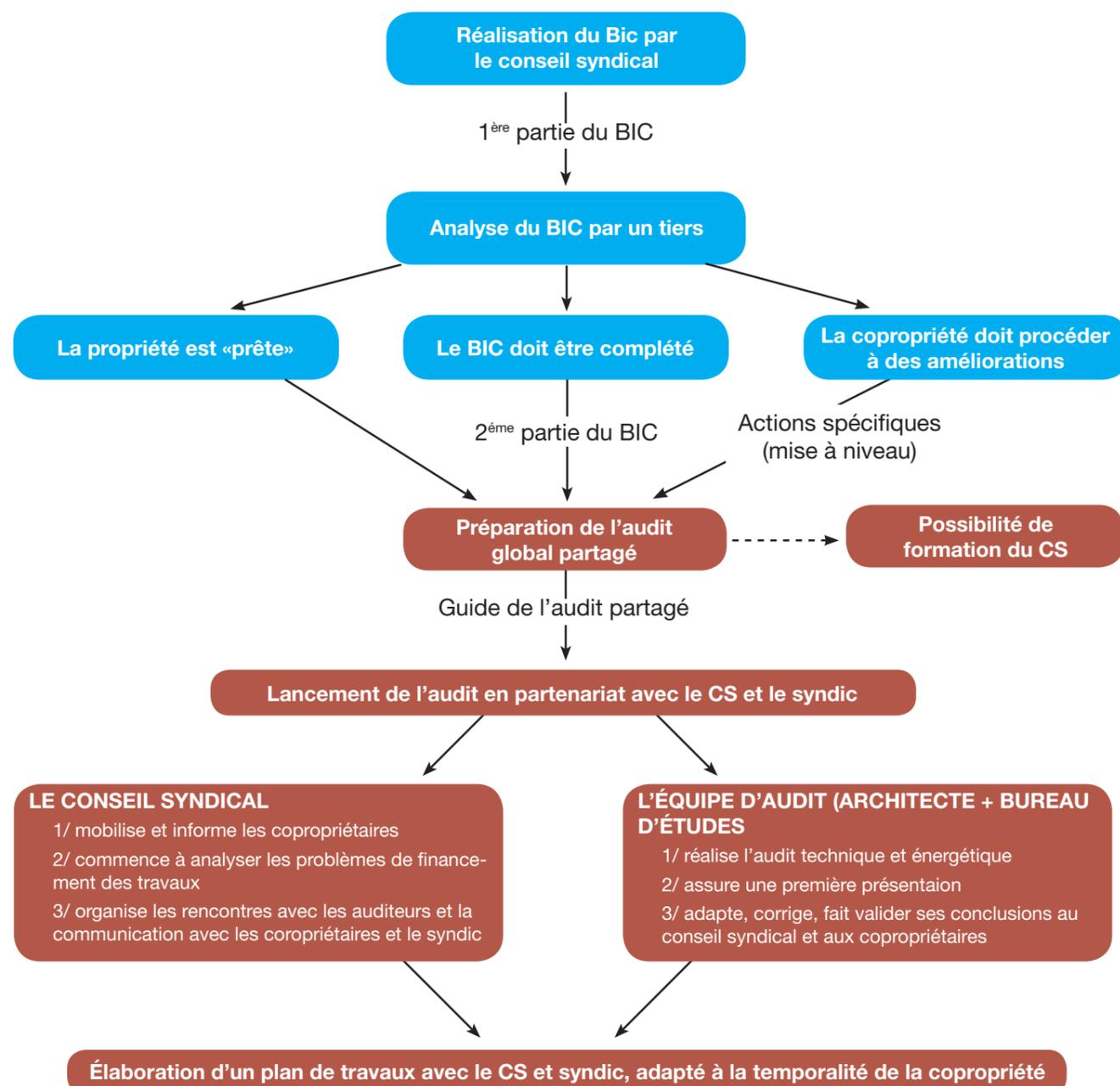
Il est important de rappeler que la finalité de l'audit global partagé est de définir un plan d'entretien et de rénovation à moyen terme intégrant des travaux d'économies d'énergie cohérent par rapport à la stratégie d'ensemble.

Nous reprenons ces grandes étapes de façon synthétique dans le schéma ci-après.



### Les étapes en images...

par Planète Copropriété



Toute l'efficacité de la démarche d'audit global partagé repose sur,

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

Pour atteindre ces quatre objectifs, nous avons mis au point deux guides :

- Le guide du BIC, que vous tenez entre les mains ;
- Le guide de l'audit global partagé et adapté à la copropriété, que vous pourrez obtenir auprès de Planète Copropriété et de ses Partenaires après avoir finalisé votre BIC

#### LE GUIDE DU BIC EST ESSENTIEL

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

#### LE GUIDE DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ ET ADAPTÉ A LA COPROPRIÉTÉ

Ce guide n'est distribué QUE lorsque la « mise à niveau » a été faite, ce qui peut vous prendre quelques semaines. Il permet :

- de recueillir les plans ;
- de faire le point des travaux faits sur la copropriété (depuis 10, 20 ans...).
- de centraliser les documents nécessaires à l'audit
- et de définir le cahier des charges de l'audit

### 1. PREMIÈRE PHASE : ANALYSE DE LA SITUATION ET MISE À NIVEAU

C'est évidemment LA question.

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

**Elle porte sur TROIS domaines fondamentaux :**

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

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

En ce qui concerne le troisième domaine (amélioration des relations au sein de la copropriété), chaque conseil syndical, chaque copropriété, chaque syndic doit prendre du recul, se poser des questions essentielles (voir questionnaire II) et pouvoir mettre en place un plan de communication adapté à la copropriété.

### 2. DEUXIÈME PHASE : LE LANCEMENT DE L'« AUDIT GLOBAL PARTAGÉ »

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

➡ 1. Le conseil syndical grâce à un accompagnateur et au guide de l'audit global partagé devra **recueillir les informations nécessaires** aux auditeurs potentiels pour la réalisation de l'audit, la compréhension de la copropriété et pour la parfaite adaptation de leurs propositions.

➡ 2. Le conseil syndical **définira le cahier des charges** de l'audit et lancera un appel d'offres auprès de plusieurs « binômes », puis choisira la proposition la plus adaptée pour enfin faire voter l'audit en assemblée générale.

➡ 3. Il devra participer activement à la mise en forme du plan d'entretien qui résultera de l'audit, afin que celui-ci réponde aux attentes des copropriétaires et qu'il soit réaliste en termes de financement. Pour cela une démarche de concertation en 10 actions a été négociée avec les binômes référencés par Planète Copropriété (démarche développée dans le guide de l'audit partagé).

➡ 4. Il **mettra au point avec les auditeurs une pré-assemblée générale**, réunion de présentation de l'audit et de ou des programmes possibles de travaux.

➡ 5. Enfin, **il préparera l'assemblée générale** où seront prises, à la suite de l'audit, des décisions engageantes :

- ✓ choix d'une maîtrise d'œuvre ; pour les travaux complexes
- ✓ lancement d'une première série de consultations, pour la réalisation des travaux urgents

Le conseil syndical lancera l'audit et y participera jusqu'au bout, en faisant tout pour que cet audit débouche sur des travaux nécessaires, maîtrisés, adaptés, contrôlés.



## Le BIC - Bilan Initial de Copropriété est un outil qui va vous permettre :

- ➡ **de mieux connaître votre copropriété**, ses forces, ses faiblesses son présent et son passé, tout ceci pour mieux préparer l'avenir ;
- ➡ **de dialoguer et travailler** plus efficacement avec les techniciens et ou architectes qui vont vous aider à définir un bon programme de travaux, à trouver les financements et à faire voter les travaux.

### POUR VOUS PERMETTRE DE REMPLIR LE BIC DANS LES MEILLEURES CONDITIONS, VOICI QUELQUES CONSEILS :

#### 1. REMPLISSEZ LA PREMIÈRE PARTIE SANS VOUS OCCUPER ENCORE DE LA SECONDE.

#### 2. DONNEZ LES RENSEIGNEMENTS QUE VOUS POURREZ.

Si vous n'arrivez pas à tout renseigner, ce n'est pas grave ; essayez de voir avec d'autres membres du conseil syndical ou attendez de voir un accompagnateur\* pour qu'il vous aide.

#### 3. LORSQUE VOUS AUREZ REMPLI LA PREMIÈRE PARTIE, transmettez là à l'un de nos accompagnateur\*.

#### 4. SI VOUS AVEZ EU DU MAL À RENSEIGNER CERTAINS POINTS TELS QUE :

- ➡ nombre de m<sup>2</sup> habitables ;
- ➡ niveau des charges par mètre carré et par poste ;
- ➡ consommation pour le chauffage au m<sup>2</sup> ;
- ➡ consommation d'eau froide etc...

L'accompagnateur rédigera avec vous un plan d'actions pour y arriver tranquillement et vous transmettra les informations utiles.

#### 5. ENSUITE, NOUS POURRONS VOUS ORIENTER EFFICACEMENT :

**soit nous vous conseillerons de traiter certains problèmes** avant de faire faire votre audit (impayés ; interventions pour mieux maîtriser les charges ; relations avec les autres copropriétaires ; relations au sein du conseil syndical, relations avec votre syndic, etc.) ;

**soit nous vous donnerons le guide de l'audit global partagé** qui comprend les outils pour établir le cahier des charges et lancer la consultation d'un audit global partagé et adapté à votre copropriété.

\*bic@planetecopropriete.com



## Les données de base

*permettant de mieux connaître la dynamique de la copropriété,  
ses forces, ses faiblesses et ses éventuels blocages...*

- Fiche d'identité
- Fonctionnement de la Copropriété
- Finances et montants des charges
- Travaux faits et à faire
- Études éventuellement déjà engagées
- Les archives de la copropriété
- Les points forts et faibles
- Quelques points particuliers

### ADRESSE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

*Résidence des M. 84, avenue de l'eau.*

#### Vos coordonnées

Nom, prénom : *José*

Téléphones fixe et/ou portable : *06 xx xx xx xx*

Adresse courriel : *xxx.ccc@jjj.fr*

#### Coordonnées des copropriétaire et des membres du Conseil Syndical ayant participé à l'élaboration du BIC

Nom, prénom : *Françoise J.*

Téléphones fixe et/ou portable : *01 xx xx xx xx*

Adresse courriel : *xxx.ccc@jjj.fr*

Nom, prénom : *Josette X.*

Téléphones fixe et/ou portable : *06 xx xx xx xx*

Adresse courriel : *xxx.ccc@jjj.fr*

Votre syndicat de copropriétaires est-il adhérent d'une association ? Si oui laquelle ?

*oui, l'ARC*

Coordonnées de la personne avec laquelle vous êtes en relation : *Renaud D.*

Êtes-vous en contact avec une ALE (Agence Locale de l'Énergie) ? *oui, MVE*

S'agit-il d'un syndicat :  principal  secondaire

Date de construction *1960*

Nombre de bâtiments *3 bâtiments, repéré de A à F, 5 halls numérotés de 1 à 5*

1<sup>er</sup> bâtiment unique, nombre d'étages *10*

2<sup>ème</sup> bâtiment : nombre d'étages *8*

3<sup>ème</sup> bâtiment, nombre d'étages *10*

4<sup>ème</sup> bâtiment, nombre d'étages

5<sup>ème</sup> bâtiment, nombre d'étages

6<sup>ème</sup> bâtiment, nombre d'étages

Nombre de logements en tout *163*

Nombre de lots secondaires (caves, parking, etc) *322*

Nombre de m<sup>2</sup> habitables *10 546 m<sup>2</sup>*

Nombre de commerces *5, dont une station-services*

Équipements :  Caves  Parkings souterrains  Voiries  Ascenseur, combien \_\_\_\_\_  Parc paysagé

Chauffage collectif :  Oui  Non

Types d'énergies :  Gaz  Fuel  Chauffage urbain  Électricité  Autre

Installations :  Eau chaude collective  
 Eau chaude individuelle  
 Ventilation mécanique contrôlée collective (VMC)  
 Murs extérieurs isolés thermiquement

Autres équipements éventuels. Précisez

*ventilation naturelles assistée (40 extracteurs) ; 2 barrières levantes*

Combien avez-vous de gardiens ? *1 temps complet*

Combien avez-vous d'employés d'immeuble ? *1 à mi-temps, agence intérim*

Autres précisions que vous souhaiteriez apporter (joindre quelques photos de votre copropriété ?)  
*voir photos dans l'annexe*

QUESTIONNAIRE II :  
FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉQUESTIONNAIRE II :  
FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

## LE SYNDIC

Date d'élection du syndic en place : *renouvelé depuis le 25/09/2009,*  
*dernière élection : 26/06/2012*

Cabinet actuel : *XXX immobilier*

Nom du gestionnaire : *Monsieur N.*

Tél. et E-mail : *06 xx xx xx xx ; xxx.bhh@ooo.fr*

Date d'élection du précédent syndic : *15/09/2006*

Nom du cabinet précédent : *T. Gestion*

Le syndic a-t-il une réactivité aux demandes du CS ? \_\_\_\_\_

Vous pouvez mettre un, ou deux signes selon le degré de force (ex. : + ou ++) ou de faiblesse (ex: - ou --)

Quels sont les points forts de sa gestion *Ne prend pas d'initiative, ouvert à toutes suggestions allant dans ce sens, réagit si interpellé - accepte le dialogue*

Quels en sont les points faibles : *à pris conscience qu'il fallait absolument baisser les charges ouvert à toutes suggestions allant dans ce sens réagit si interpellé - accepte le dialogue*

## LE CONSEIL SYNDICAL

Nombre de membres *8*

Date d'élection du CS : *29/06/2012*

Le conseil syndical est-il efficace ? *+*

Vous pouvez mettre un, ou deux signes selon le degré de force (ex. : + ou ++) ou de faiblesse (ex: - ou --) :

Merci de nous dire pourquoi ? *Trop conciliant avec le syndic, lent à prendre des décisions, ne suit pas les tâches du nouveau gardien*

Comporte-t-il des commissions si oui lesquelles (ex. chauffage) : *Non*

Le conseil syndical contrôle-t-il les comptes ?  Oui  Non  Moyen

Suit-il les impayés ?  Oui  Non

S'occupe-t-il des petits travaux et du suivi des entreprises  Oui  Non  Moyen

## Autres actions du conseil syndical

*Pas de bulletin d'information*

*Pas de compte rendu des réunions avec le syndi*

Sur quels types de problèmes le conseil syndical est-il le mieux formé :

*Prépare une journée des voisins, une fois par an (le champagne est bon!)*

Sur quels types de problèmes le conseil syndical est-il le moins formé :

*Gros chantiers, chaufferie, Suivi des travaux en cours, suivi du travail du gardien, suivi des impayés, contacts avec les résidents, plan d'actions pour les gros travaux.*

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Indiquez la date de la dernière AG : *29/06/2012*

% des copropriétaires présents ou représentés :  plus de 50 %  moins de 50 %  
*présent à la dernière AG, 47% soit 52 262/100 000 tantièmes*

Si moins de 50 %, quelles sont les causes d'après vous :

*près de 50% des appartements sont loués, en principe les bailleurs sont réticents à engager des dépenses pour travaux; certains disent que les AG ne servent à rien; d'autres (ils sont rares) ont une mauvaise opinion du syndic; quelques-uns ont l'impression de ne pas faire entendre leur voix; Veillez que la prise de parole ne soit pas toujours pour les mêmes car souvent ce sont ceux qui ne font pas avancer les choses.*

Les relations entre copropriétaires ou occupants sont :  plutôt satisfaisantes  
 plutôt non satisfaisantes

Expliquez : *les avis sont départagés: les résidents ne se parlent pas ou peu; peu de contact sauf en cas de problème; les nouveaux résidents ne respectent pas le règlement de copropriété; manque de civisme; Querelles, intervention des forces de l'ordre.*

Y a-t-il des dégradations ou du vandalisme dans la copropriété :  Oui  Non

*Barrières cassées ; Extincteurs vidées,*

Y a-t-il des procès en cours (en dehors des procédures en recouvrement des charges) ?

Lesquels (ex.: pour travaux défectueux, appel en garantie décennale etc...):

*En 2010, les tribunaux ont condamnés un propriétaire de chambres (à fait appel)*

QUESTIONNAIRE II :  
FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

## STATUTS DES PROPRIÉTAIRES

## 1. Propriétaires occupants :

Si possible, indiquez le pourcentage (même approximatif) : *entre 50 et 60%*

Y a-t-il de plus en plus de jeunes accédants ?  Oui  Non

De plus en plus de retraités ?  Oui  Non

## 2. Propriétaires bailleurs :

Pourcentage de logements loués (si possible) : *entre 50 et 60%*

Y a-t-il un gros bailleur ?  Oui  Non \_\_\_\_\_ %

Y a-t-il de plus en plus de bailleurs dans votre copropriété ?  Oui  Non

Y a-t-il des logements vacants ?  Oui  Non \_\_\_\_\_ %

Si oui pourquoi : *héritage*

## LES MOUVEMENTS DANS L'IMMEUBLE

Indiquez le pourcentage de transaction (achat/vente) dans votre résidence

(ex. : 3 déménagements dans l'année)

*6 déménagements dans l'année*

Indiquez le nombre de changement de locataire dans votre résidence

QUESTIONNAIRE III :  
FINANCES ET MONTANTS DES CHARGES

Avez-vous un compte séparé ?  Oui  Non

Quel est le montant du dernier budget ? *353 441 €*

Quel est le montant des impayés ? *7 272 €*

(à la date de clôture du dernier exercice)

La copropriété a-t-elle des dettes à l'égard de certains fournisseurs ?  Oui  Non

(à la date de clôture du dernier exercice)

Quels fournisseurs et pour quel montant ?

*37 000 €, travaux 2012 (en cours), acompte déjà versé 50%*

Les principaux postes de charge	de votre copropriété en €	De l'observatoire des charges OSCAR*
Chauffage et eau chaude	<i>146 204 €</i>	
Eau froide	<i>27 482 €</i>	
Nettoyage ou gardiennage	<i>50 122 €</i>	
<i>Honoraire syndic</i>	<i>19 430 €</i>	
<i>Assurance</i>	<i>19 430 €</i>	

Savez-vous combien de m<sup>3</sup> d'eau froide vous consommez par an dans votre copropriété ?

Oui  Non

Si oui combien ? *7 720 m<sup>3</sup>*

Cela vous semble-t-il normal ?

Oui  Non  Je ne sais pas

Savez-vous combien vous consommez de kWh de

combustible pour le chauffage par m<sup>2</sup> habitable et par an ?

Oui  Non

Si oui combien ? *227 kWh/m<sup>2</sup>/an*

Cela vous semble-t-il correct ?

Oui  Non  Je ne sais pas

Pensez-vous qu'il soit utile de faire procéder à un audit énergétique ?

Oui  Non  Je ne sais pas

Si oui ou si vous l'envisagez, qu'en attendriez-vous ? *Quels sont les travaux à entreprendre à moyen et long terme pour réduire nos consommations énergétiques? Nos factures flambent, nous devons changer nos habitudes. La demande mondiale va dépasser l'offre, poussant encore les prix à la hausse. Avoir des informations et préconisations visant à : optimiser nos installations et équipements, valoriser ces travaux, définir des priorités, budgéter et planifier des modalités de financement, permettre aux copropriétaires d'apprécier leur bâtiment, de juger la pertinence des travaux à réaliser, Avoir pour la première fois un grand projet en commun CS et syndic.*

QUESTIONNAIRE IV :  
ENERGIE & ENVIRONNEMENTQUESTIONNAIRE V  
TRAVAUX FAITS ET À FAIRE

Quel contrat de chauffage avez vous ?

P1  P2  P3

Merci d'indiquer leur date d'échéance ? *31/10/2013*

Y a-t-il des espaces verts ?

Oui  Non

Si oui, quelle est la surface ? *1 500 m<sup>2</sup>*

Avez-vous mis en place un compostage ?

Oui  Non

Avez-vous mis en place un système de récupération d'eau de pluie ?

Oui  Non

Avez-vous un espace « vélos » ?

Oui  Non

Le local poubelle permet-il de faire du tri sélectif ?

Oui  Non

Si oui, est-il fait correctement ?

Oui  Non

Souhaitez-vous que l'audit vous apporte des éléments de réflexion sur :

Les espaces verts et la récupération de l'eau de pluie

Oui  Non

Les locaux de stockage communs

Oui  Non

Le local poubelle et le tri sélectif

Oui  Non

Avez-vous recours aux énergies renouvelables

Oui  Non

Lesquelles : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Avez-vous contacté d'autres copropriétés voisines pour envisager une concertation commune sur des sujets environnementaux ?

Oui  Non

Lesquelles : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Disposez-vous d'un fonds travaux :

Oui  Non

De quel montant ? *36 169 € en deux ans (tous les 4-5 ans le montant est revu)*

Avez-vous élaboré un plan pluriannuel de travaux :

Oui  Non

Le gros entretien de votre copropriété est-il :

Satisfaisant  Non satisfaisant

Gros travaux réalisés ces dernières années (y compris sur les équipements : ascenseurs, chauffage...)	Date	Montant en €
<i>Ravalement (sur trois ans)</i>	<i>1998/99/00</i>	<i>332 320 €</i>
<i>Réfection des cages d'escaliers</i>	<i>2001</i>	<i>188 300 €</i>
<i>Mise en conformité, électricité sous-sol</i>	<i>2003</i>	<i>33 450 €</i>
<i>Réfection voirie</i>	<i>2007</i>	<i>56 046 €</i>
<i>Mise en conformité ascenseurs</i>	<i>2010</i>	<i>50 049 €</i>
<i>Travaux reprise des éclats de bétons sur les façades (cette liste n'est pas exhaustive)</i>	<i>2012</i>	<i>76 034 €</i>
<b>Total gros travaux</b>		<b>736 199 €</b>

Gros travaux à faire selon vous :

- *changement des chaudières, installation de vannes d'équilibrage*
- *fermeture des caves*
- *réfection des toitures terrasses*

Les attentes des copropriétaires en matière de gros travaux

(si différentes des attentes du conseil syndical mentionnés ci-dessus) *trouver une solution collective et esthétique aux dispositifs « anti-pigeons » aujourd'hui très hétéroclites*

Y a-t-il des problèmes liés au bâti à signaler (infiltrations, moisissures, fissures, bruit...) :

- *mauvaise isolation thermique et phonique*
- *luisseries métalliques très déperditives (faire un recensement)*

Pensez-vous utile de faire procéder à un audit technique global de votre copropriété

Oui  Non  Je ne sais pas

Si oui, qu'en attendez-vous ? *Connaitre l'état réel de notre patrimoine, disposer d'un cahier des charges des travaux à effectuer, valoriser les travaux à effectuer, définir des priorités, savoir comment financer ces travaux*

QUESTIONNAIRE VI :  
ÉTUDES ÉVENTUELLEMENT DÉJÀ ENGAGÉESQUESTIONNAIRE VII:  
LES ARCHIVES DE LA COPROPRIÉTÉ

## 1. UN AUDIT THERMIQUE A-T-IL DÉJÀ ÉTÉ RÉALISÉ ?

 Oui  Non

Par qui ? \_\_\_\_\_

Quand \_\_\_\_\_

## 2. UN AUDIT DES COMPTES DES CHARGES A-T-IL DÉJÀ ÉTÉ RÉALISÉ ?

 Oui  Non

Par qui ? \_\_\_\_\_

Quand \_\_\_\_\_

## 3. AVEZ-VOUS DÉJÀ EU UNE CONSULTATION OU UNE ÉTUDE SUR DES PROBLÈMES TECHNIQUES, FINANCIERS, JURIDIQUES ?

 Oui  Non

Par qui ? \_\_\_\_\_

Quand \_\_\_\_\_

## 4. AUTRES ÉTUDES DÉJÀ RÉALISÉES :

Sur quel sujet ? *modernisation de la chaufferie (coût 1 800€)*Par qui ? *bureau d'étude xxx énergie*Quand *décembre 2010*

## 1. PLANS

 Plan de masse  Oui  A chercher  Non  
(www.cadastre.gouv.fr : plan vue du ciel de la copropriété)

 Plans des étages  Oui  A chercher  Non

 Plan du sous-sol  Oui  A chercher  Non

 Plan des façades  Oui  A chercher  Non

 Plan de toiture  Oui  A chercher  Non

 Plan des réseaux  Oui  A chercher  Non

## 2. FACTURES ET CONSOMMATIONS

 Énergie pour le chauffage  Oui  A chercher  Non

 Eau générale  Oui  A chercher  Non

 Électricité  Oui  A chercher  Non

 Consommation d'eau chaude sanitaire, si produite collectivement.  Oui  A chercher  Non

## 3. CONTRATS :

 Chauffage  Oui  A chercher  Non

 Fourniture d'énergie  Oui  A chercher  Non

## 4. RAPPORTS

 Contrôle périodique des chaufferies dont la puissance est supérieure à 400 kW.  Oui  A chercher  Non

 Bilan énergétique simplifié (BES)  Oui  A chercher  Non

 Contrôle des comptes  Oui  A chercher  Non

 Audit ascenseur  Oui  A chercher  Non

 Audit bâti  Oui  A chercher  Non

 Audit thermique  Oui  A chercher  Non

 Autres *Étude chaufferie*

QUESTIONNAIRE VIII:  
LES POINTS FORTS ET FAIBLES DE VOTRE COPROPRIÉTÉ SELON VOUS



QUESTIONNAIRE IX :  
QUELQUES POINTS PARTICULIERS

METTRE DES «+» ET DES «-»

	POINT FORTS	PONTS FAIBLES
Vous pouvez mettre un, ou deux signes selon le degré de force (exemple : + ou ++) ou de faiblesse (exemple : - ou --)		
Syndic	+	--
Conseil syndical	++	--
Présence aux assemblées générales		--
Bonne entente entre copropriétaires ou résidants	+	--
Maîtrise des impayés		-
Entretien courant	+	
Gros entretien	+	
Niveau des charges	+	--
Importance du nombre de bailleurs		<i>une SCI représente 12% des voix</i>
Procédures en cours (autres que celles liées au recouvrement des charges)		--
Évolution de la population	++	
Évolution du quartier	+	--

Histoire de la copropriété (date et circonstance de la mise en copropriété) :

*L'immeuble dont les travaux ont commencé en 1960 à été construit par M V. architecte, urbaniste et journaliste.*

*A l'époque cette construction fut considérée comme révolutionnaire de par sa modernité et son avant-gardisme.*

Événements passés importants :

La copropriété dispose-t-elle de locaux communs (exemple : loge) ou parties communes dont la vente pourrait aider à financer des gros travaux :



## Les fiches pratiques...

*Comment obtenir les informations importantes qui pourraient manquer ?*

- **Fiche A •** Comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?
- **Fiche B •** Quel est le niveau des charges de votre copropriété ?  
Par m<sup>2</sup> ?  
Par m<sup>2</sup> et par poste ?  
Ce niveau est-il normal ?
- **Fiche C •** Quel est le niveau des consommations de chauffage par m<sup>2</sup> ?  
Ce niveau est-il normal ?
- **Fiche D •** Comment connaître le niveau de vos consommations d'eau froide ?  
Ce niveau est-il normal ?

*Vous venez de compléter la première partie du BIC et peut-être avez vous eu déjà quelques difficultés pour répondre à certaines questions :*

1. Vous ne connaissiez pas le nombre de m<sup>2</sup> habitables de votre copropriété.
2. Vous ne connaissiez pas le niveau des charges par m<sup>2</sup> de votre copropriété, charges globales ; charges par poste.
3. Vous ne saviez pas combien vous consommiez d'énergie pour le chauffage par an et par m<sup>2</sup>.
4. Vous ne saviez pas combien vous consommiez d'eau froide ni si cette consommation était normale, ou au contraire, anormale

Bref, vous ne savez pas si votre copropriété est au « bon niveau », si elle est particulièrement performante ou - au contraire - particulièrement déficiente.

Dès lors, impossible de vous mettre « à niveau » puisque vous ne savez pas où vous en êtes.

Grâce à cette seconde partie et à ses quatre fiches vous allez pouvoir combler ce retard.

Naturellement toutes ces recherches doivent être faites collectivement par le conseil syndical (en se répartissant le travail) et non par une seule personne.

### SURFACE HABITABLE ET « SURFACE DÉVELOPPÉE »

Il faut au préalable distinguer les notions de surface habitable et de surface développée, celle-ci étant utilisée dans les contrats d'assurance :

#### ► La surface habitable (SHAB) :

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

#### ► La surface développée :

La surface développée est la surface additionnée de tous les niveaux de l'immeuble, murs compris et espaces communs (exemple : cage d'escaliers). C'est-à-dire qu'il faut prendre les dimensions extérieures pour en calculer la surface. En règle générale, la surface des greniers, caves ou sous-sol est prise en compte pour leur moitié.

### POURQUOI FAUT-IL RAMENER LE MONTANT DES CHARGES AU M<sup>2</sup> « HABITABLE » ?

► La surface d'un logement est un indicateur d'occupation d'une part et de consommation d'autre part :

Dans un 40 m<sup>2</sup> on consommera en général moins d'eau, moins de chauffage que dans un 100 m<sup>2</sup> ; il y aura également moins de personnes donc l'ascenseur sera moins utilisé, etc.

A contrario la surface développée est trompeuse : il peut y avoir des parkings souterrains importants ou des escaliers monumentaux. Or les charges d'eau ou de chauffage des logements ne seront pas fonction de ces surfaces.

### POURQUOI EST-IL DIFFICILE DE CONNAÎTRE LA SURFACE HABITABLE ?

Cette surface n'est que rarement indiquée dans les règlements de copropriété et les plans sont rarement disponibles.

*Il y a trois méthodes pour trouver simplement la surface habitable*

► Si vous connaissez la surface au moins d'un logement de chaque type, il suffit de multiplier ; exemple :

x logements de 2 pièces à 48 m<sup>2</sup> ;  
y logements de 3 pièces à 75 m<sup>2</sup> puis de faire le total.

► Si vous avez les plans, il faudra additionner les surfaces de tous les logements.

► Enfin si vous ne connaissez que la surface de votre logement et vos millièmes généraux, il va juste falloir faire une règle de trois.

Le calcul de la surface habitable - avec cette dernière méthode - se fait de la façon suivante : additionner tous les tantièmes des charges communes générales des appartements, bureaux, commerces et chambres de service (en déduisant les millièmes de caves, des parkings et des réserves) ; prendre la surface habitable d'un appartement ; appliquer la formule suivante :

**La surface habitable de l'immeuble est égale à la surface habitable de l'appartement multipliée par le nombre de tantièmes de l'immeuble après déduction des caves, des parkings, des réserves ; divisé par Le nombre de tantièmes de l'appartement ;**

**si cela est possible**, réitérer le calcul sur plusieurs appartements et prendre la moyenne des résultats obtenus

*Exemple :*  
l'appartement retenu a une surface habitable de 68 m<sup>2</sup>, le nombre de tantièmes généraux de l'immeuble (hors caves et parkings) est de 8728.

Le nombre de tantièmes généraux de l'appartement est de 103

La surface habitable de l'immeuble est donc de 5762 m<sup>2</sup>

C'est-à-dire :  $(8728 \times 68) / 103 = 5762$

## FICHE B : QUEL EST LE NIVEAU DES CHARGES DE SA COPROPRIÉTÉ ? ET COMMENT SAVOIR SI CE NIVEAU EST NORMAL ?



*Pour connaître le niveau des charges de copropriété,  
il convient de se connecter à l'outil OSCAR  
Observatoire des charges de copropriété développé par l'ARC - sur le site*

[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

Les données affichées sur la page d'accueil correspondent à la moyenne générale des charges par catégorie supportées effectivement par les copropriétés présentes dans la base de données.

### L'INTERROGATION D'OSCAR

► **Le premier onglet « Interrogation OSCAR »** permet d'obtenir le niveau moyen des charges des copropriétés qui sont dotées des mêmes services collectifs.

► **En bas de page**, il est proposé aux responsables de copropriété une grille de saisie des principales caractéristiques de leur copropriété : type de syndic, nombre de lots, zone géographique, ascenseur, chauffage, eau, gardiennage, parking.

► **Une fois ces caractéristiques renseignées**, OSCAR affiche ensuite les ratios de charges correspondant au panel de copropriétés ayant la même configuration dans la base de données.

L'Évaluation de la Performance

► **Le deuxième onglet « Évaluation Performance »** permet de comparer les ratios de charges de la copropriété, poste par poste, avec ceux du panel des copropriétés dotées des mêmes services collectifs et situés dans la même zone géographique. Cela permet de détecter pour SA copropriété les écarts les plus critiques nécessitant une analyse plus approfondie de leurs causes.

Ce dispositif fonctionne comme le tableau de bord d'un véhicule doté de voyants qui s'allument lorsque le niveau des écarts est critique.

*Exemple :*

*Application d'OSCAR  
pour une copropriété de la région  
parisienne de 50 lots et dotée de  
tous les services collectifs.*

Poste	base OSCAR (€ / m <sup>2</sup> / an)	Vos données (€ / m <sup>2</sup> / an)	ecart (%)	
Ascenseur	2.6	3.1	19.2 %	⚠
Chauffage + ECS	14.1	14.3	1.4 %	?
Parking	0.8	3.8	375.0 %	⚠
Eau Froide	4.6	4.3	-6.5 %	✓
Frais de syndic et Honoraires	4.3	3.7	-14.0 %	✓
Assurances	1.9	2.1	10.5 %	⚠
Gardien / Employés	10.7	15.0	40.2 %	⚠
Entretien général	8.0	6.2	-22.5 %	✓
Impôts	0.4	0.3	-25.0 %	✓
<b>Total</b>	<b>47.4</b>	<b>52.8</b>	<b>11.4 %</b>	⚠

## FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?

*Ce point est très important car il s'agit de savoir de quelles consommations on part,  
condition « sine qua none » pour savoir où l'on veut aller !*

**Voici donc une première approche très simple portant sur la dernière année de consommation. Il s'agit de comparer vos dernières consommations avec des immeubles dont le chauffage fonctionne correctement.**

### 1. RÉCUPÉRER LES CONSOMMATIONS DE LA DERNIÈRE ANNÉE

#### Le cas du chauffage urbain\* et du chauffage au gaz

Demandez à votre syndic les factures des 12 derniers mois et comptabilisez les kWh de toute l'année.

**Attention :** Il faut écarter les consommations sur index estimé et ne se baser que sur les factures où figure un index réel. Cette information est en générale bien lisible sur les factures.

\* les consommations du chauffage urbain peuvent être données en Tonne Vapeur (TV). Pour information 1TV = 697 kWh.

#### Le cas du chauffage au fioul

Si on se base uniquement sur les livraisons de l'exercice, les consommations peuvent fortement fluctuer en fonction du niveau de la cuve en début d'exercice.

Voici deux solutions pour avoir une idée assez précise de vos consommations :

- Faites la moyenne des livraisons sur trois années, ainsi l'incertitude sera trois fois moins importante.
- Regardez sur votre carnet de chaufferie si les niveaux sont notés par le chauffagiste. Il faut en trouver deux espacés de 12 mois. Récupérez également les bordereaux de livraisons réalisées au cours de l'année.

#### Voici l'exemple du calcul qu'il faut réaliser ensuite :

Si en début d'année (ou de saison), vous avez 5 000 litres dans la cuve.

Partez de ce chiffre et commencez à comptabiliser les livraisons uniquement après :

- 01 janvier :** 5 000 litres jaugés dans la cuve.
- 12 mars :** livraison de 10 000 litres.
- 10 novembre :** livraison de 10 000 litres.
- 31 décembre :** 2 000 litres jaugés dans la cuve.

**Il faut additionner** le premier relevé avec les livraisons puis **déduire** le niveau jaugé en fin de l'exercice.

Cela donne : 5 000 + 10 000 + 10 000 – 2 000 = 23 000 litres de fioul.

### 2. COMBIEN CONSOMME UN IMMEUBLE DONT LE CHAUFFAGE FONCTIONNE CORRECTEMENT ?

Voici les consommations moyennes des immeubles Parisiens dont la chaufferie est bien entretenue et le réseau bien équilibré. Tous les chiffres sont exprimés en kWh/m<sup>2</sup>.an. Les m<sup>2</sup> utilisés sont les m<sup>2</sup> de surface habitable, non les m<sup>2</sup> de SHON\* utilisés pour les polices d'assurances.

\* SHON : surface hors œuvre nette

**FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?**
**Chauffage au GAZ**

Période de construction	Chauffage seul	Chauffage + ECS*
Bâtiment d'avant 1914	150 kWh**/m <sup>2</sup>	200 kWh/m <sup>2</sup>
Bâtiment entre 1918 et 1939	160 kWh/ m <sup>2</sup>	210 kWh/m <sup>2</sup>
Trente glorieuses (1945-1974)	180 kWh/ m <sup>2</sup>	240 kWh/m <sup>2</sup>
Entre 1975 et 1988	140 kWh/ m <sup>2</sup>	190 kWh/m <sup>2</sup>
Après 88	130 kWh/ m <sup>2</sup>	180 kWh/m <sup>2</sup>

\* Eau Chaude Sanitaire, \*\* les kWh sont exprimés en PCS, ce sont eux que l'on trouve sur les factures (Source ARC)

**Chauffage Urbain**

Période de construction	Chauffage seul	Chauffage + ECS*
Bâtiment d'avant 1914	130 kWh**/m <sup>2</sup>	180 kWh/m <sup>2</sup>
Bâtiment entre 1918 et 1939	140 kWh/ m <sup>2</sup>	190 kWh/m <sup>2</sup>
Trente glorieuses (1945-1974)	160 kWh/ m <sup>2</sup>	220 kWh/m <sup>2</sup>
Entre 1975 et 1988	120 kWh/ m <sup>2</sup>	170 kWh/m <sup>2</sup>
Après 88	110 kWh/ m <sup>2</sup>	160 kWh/m <sup>2</sup>

\* Eau Chaude Sanitaire \*\* ce sont des kWh utiles car ne nécessitent pas de combustion (Source ARC)

*A noter :*

*les consommations des immeubles raccordés au chauffage urbain sont moins importantes car l'énergie délivrée ne nécessite pas de combustion, celle-ci entraînant forcément une diminution du rendement.*

**Chauffage au Fioul**

Période de construction	Chauffage seul	Chauffage + ECS*
Bâtiment d'avant 1914	14 litres**/m <sup>2</sup>	19 litres**/m <sup>2</sup>
Bâtiment entre 1918 et 1939	15 litres/m <sup>2</sup>	20 litres/m <sup>2</sup>
Trente glorieuses (1945-1974)	17 litres/m <sup>2</sup>	23 litres/m <sup>2</sup>
Entre 1975 et 1988	13 litres/m <sup>2</sup>	18 litres/m <sup>2</sup>
Après 88	12 litres/m <sup>2</sup>	17 litres/m <sup>2</sup>

\* Eau Chaude Sanitaire, \*\* 1 litre de fioul = 10 kWh PCI (norme DPE) et 11 kWh PCS (utilisés pour les factures de gaz) (Source ARC)

*Précision :*

*PCI et PCS veulent respectivement dire Pouvoir Calorifique « Inférieur » et « Supérieur ». Il s'agit de deux méthodes utilisées pour déterminer l'énergie contenu dans un combustible.*


**FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?**
**3. QUEL OBJECTIF DE CONSOMMATION VISER ?**

La loi Grenelle vise comme objectif national une réduction par 4 des consommations d'énergie tout secteur confondu (le fameux facteur 4). Cet objectif est déjà atteint pour les bâtiments neufs qui consomment aujourd'hui moins de 50 kWh/m<sup>2</sup> pour le chauffage, l'ECS et la climatisation (réglementation thermique 2012 RT 2012).

Concernant les immeubles privés existants les obligations de consommation ne sont pas encore

établi. C'est pourquoi l'objectif qui nous paraît réaliste est de se fixer l'objectif du Label BBC rénovation, BBC pour Bâtiment Basse Consommation, défini par l'association Effinergie.

Cet objectif est modulé en fonction de la zone géographique et de l'altitude.

Ils sont repris dans le tableau ci-dessous par zone géographique.

Zone géographique	Objectif Grenelle BBC rénovation
Ile de France, Normandie, Nord et Nord-Est	104 kWh/m <sup>2</sup>
Paris*	80 kWh/m <sup>2</sup>
Bretagne	80 kWh/m <sup>2</sup>
Massif centrale & Rhône Alpes	96 kWh/m <sup>2</sup>
Sud-Ouest	72 kWh/m <sup>2</sup>
PACA & Languedoc Roussillon	64 kWh/m <sup>2</sup>

\* la ville de Paris a choisi pour les immeubles un objectif plus ambitieux que le label BBC

**Comment vous situez vous par rapport à votre immeuble de référence et aux objectifs du Grenelle ?**

Pour ce faire il suffit de prendre votre consommation annuelle et de la diviser par la surface habitable (SHAB) calculée grâce à la Fiche A, puis de compléter le second tableau suivant.

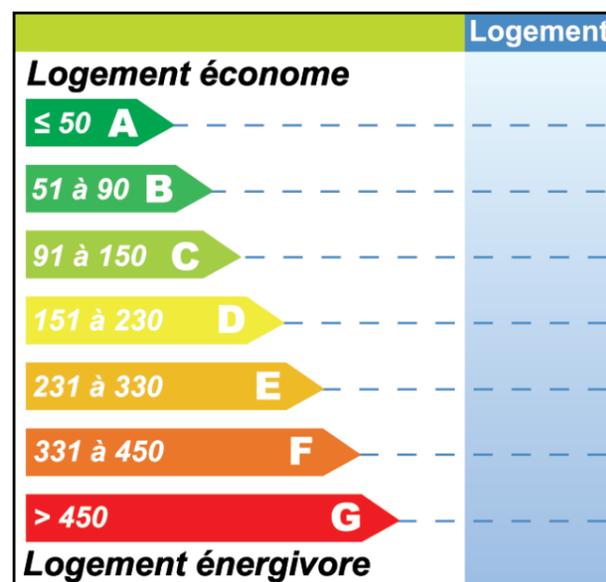
Consommation de la copropriété sur la période : ...../...../..... au ...../...../.....	Surface habitable (SHAB)	Calcul du ratio (kWh ou l/m <sup>2</sup> ) : (consommation/surface)
_____ kWh ou litre	_____ m <sup>2</sup> SHAB	

**FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?**

Maintenant vous pouvez vous comparer :

A. Ratio de consommation de la copropriété	B. Consommation de référence (attention à l'ECS)	C. Objectif Grenelle BBC : Bâtiment Basse Consommation (chauffage + ECS)
_____ kWh ou litre/m <sup>2</sup>	_____ kWh ou litre/m <sup>2</sup>	_____ kWh/ m <sup>2</sup>

Vous pouvez également reporter ces valeurs sur le graphique suivant :



*Maintenant vous savez « où vous êtes »,  
où « vous devriez être »  
et « vers où vous aller ». C'est un très bon début.*

Si cela vous passionne vous pouvez mettre en place le tableau de bord énergétique de votre immeuble en suivant régulièrement vos consommations et en tenant compte de la rigueur de l'hiver. Ainsi vous contrôlerez les dérives de consommations et constaterez les économies d'énergie engendrés par vos actions.


**FICHE D : LES CONSOMMATIONS D'EAU**

*L'eau est en général le deuxième ou le troisième poste de charges le plus coûteux en copropriété. La maîtrise de ce poste passe par le comptage et le suivi des consommations d'eau. Vous trouverez dans cette fiche les informations nécessaires pour savoir combien vous consommez et combien vous devriez consommer.*

**1. COMBIEN CONSOMMEZ-VOUS ?**
**Les consommations totales**

En premier lieu vous rechercherez auprès de votre syndic ou du fournisseur ces factures émises par le fournisseur, ceci pour reconstituer les consommations annuelles (sur 12 mois) des années passées.

Vous rechercherez sur ces factures les index réels et non estimés et reconstituerez alors les consommations réelles par période de douze mois.

**Les consommations d'eau chaude**

Si vous disposez d'une production collective d'eau chaude dans votre copropriété (ou si celle-ci est raccordée au chauffage urbain), il est essentiel aussi de pouvoir reconstituer les consommations réelles globales d'eau chaude.

**Synthèse des consommations en m<sup>3</sup>**

Année	Compteur général	Compteur global d'eau chaude	Total des consommations individuelles EF*	Total des consommations individuelles EC*

\*EF : Eau froide - \*EC : Eau chaude

**Pour cela vous pourrez :**

- soit reprendre les factures du fournisseur de chaleur (chauffage urbain) si celui-ci émet des factures d'eau chaude sanitaire ;
- soit reprendre les relevés des index du compteur général d'eau chaude qui se trouve dans votre chaufferie (ces index sont - en principe - relevés dans le carnet de chaufferie).

À noter : on parle des consommations individuelles, sachant que ces consommations peuvent être parfois estimées (en cas d'absence).

Plus il y a d'estimations, moins le total des consommations que l'on obtient est fiable.

**Les consommations individuelles**

Ce point ne concerne que les copropriétés qui sont dotées de compteurs divisionnaires.

L'objectif - ici - est de savoir combien de mètres

cubes d'eau (froide et chaude) ont été imputés aux copropriétaires à titre individuel chaque année.

## 2. COMBIEN DEVRIEZ-VOUS CONSOMMER ?

## Consommation d'eau moyenne

On considère que, dans une copropriété qui fait attention à ses consommations d'eau, une personne consomme en moyenne 40 m<sup>3</sup> d'eau (chaude et froide) par an.

À partir de là, vous pouvez estimer la consommation d'eau optimale de votre copropriété, en sachant à peu près combien il y a de personnes dans chaque logement. Pour faire ce travail, rien de tel que de solliciter un des « anciens » de la copropriété.

Par exemple, une copropriété de 10 logements occupés par 19 personnes devrait consommer environ 7 600 m<sup>3</sup> d'eau par an.

## Répartition des consommations d'eau froide et d'eau chaude

Ce point ne concerne que les copropriétés avec eau chaude collective. Il faut savoir que la proportion entre l'eau froide consommée et l'eau chaude consommée est d'environ 2/3 d'eau froide pour 1/3 d'eau chaude (soit 2 m<sup>3</sup> d'eau froide pour 1 m<sup>3</sup> d'eau chaude). Cela signifie qu'un adulte qui consomme 40 m<sup>3</sup> d'eau utilisera environ 27 m<sup>3</sup> d'eau froide et 13 m<sup>3</sup> d'eau chaude.

## Le problème des écarts entre le compteur général et les compteurs divisionnaires

Si l'écart entre les consommations réelles totales et le total des consommations individuelles est supérieur à 5 %, cela peut signifier :

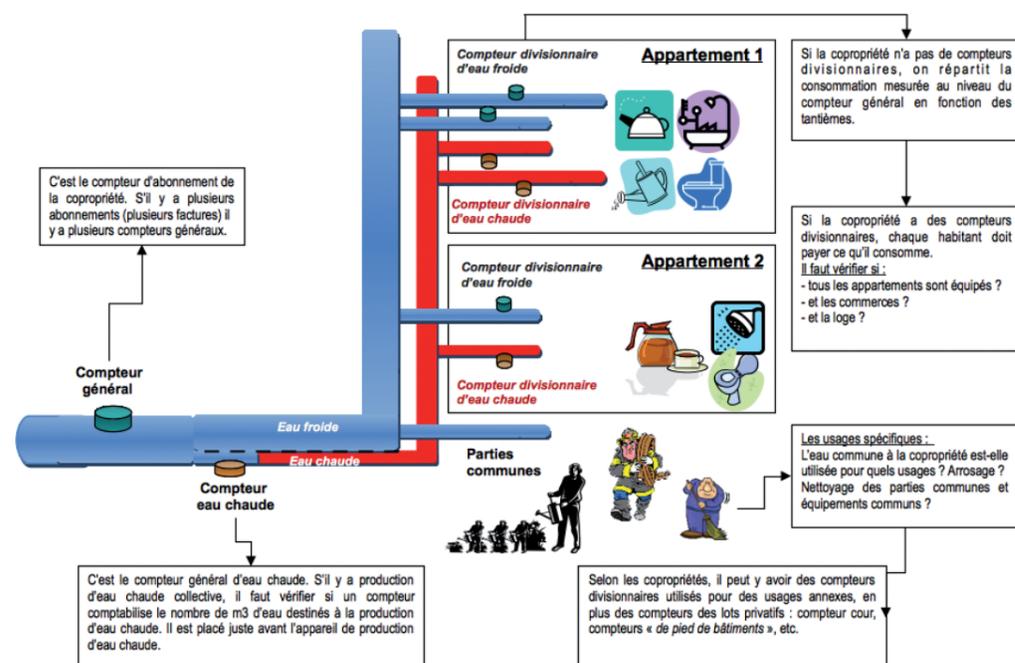
► **soit – ce qui est le cas le plus fréquent – que les consommations individuelles sont sous-évaluées.**

Il peut y avoir pour cela plusieurs raisons qui sont liées aux compteurs eux-mêmes, aux relevés ou aux occupants ;

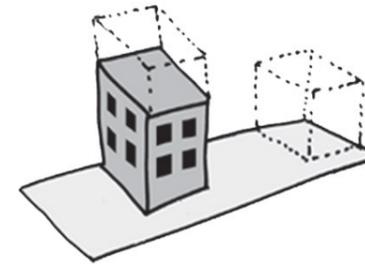
► **soit qu'il y a une fuite ou plusieurs sur les parties communes ;**

► **soit que vous avez des usages collectifs importants** (exemple : nombreux espaces verts à arroser) ; vous pouvez alors envisager de poser des compteurs divisionnaires pour les usages collectifs afin de mieux suivre vos consommations et mieux contrôler la situation.

► **Soit que des commerces et/ou locaux d'activités** - situés la plupart du temps en rez-de-chaussée – ont une consommation non attribuée à leurs lots.



## Recherche de financements innovants



Lorsqu'une copropriété possède un droit à construire résiduel elle peut l'exploiter dans la perspective de financer sa requalification énergétique.

La copropriété en vendant les nouvelles surfaces ainsi créées en surélévation ou en extension, va pouvoir financer tout ou partie des coûts des rénovations (sécurité, accès, mise aux normes,...) et des constructions neuves.

Dans un environnement économique difficile, tout immeuble ou copropriété doit donc désormais se poser la question de cette opportunité.

## QUELLES SONT LES INFORMATIONS NÉCESSAIRES ?

Surface totale du terrain de la copropriété : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Egalement accessible sur [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

Surface habitable de la copropriété : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Type de toiture (Terrasse ou matériau de couverture) : \_\_\_\_\_

Largeur de la voirie (de façade à façade) devant la copropriété : \_\_\_\_\_ m

Valeur du COS\* de votre commune : \_\_\_\_\_  Je ne sais pas

Votre commune dispose-t-elle d'un  Oui  Non  Je ne sais pas

## Plan Local d'Urbanisme ?

Informations accessibles sur l'internet ou auprès des services de l'urbanisme

\*Coefficient d'Occupation des Sols



## Planète Copropriété : Groupe de Travail « audit partagé »

### Rapporteur Renaud DHONT

**Le Bilan Initial de Copropriété BIC**, est né des réflexions du Groupe de Travail sur « l'Audit Global Partagé » dont Renaud DHONT est le rapporteur.

De façon pratique le groupe s'est rendu compte qu'il convenait de mettre en place une « première marche » avant d'aller vers l'audit énergétique (décret n°2012-111 du 27 janvier 2012).

Cette « initiation » à l'audit par le BIC accroît l'acceptabilité par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En effet prendre conscience des éléments objectifs de sa copropriété permet de comprendre et réaliser les secteurs d'améliorations de charges et les marges de progrès.

Puis l'objectif du groupe a été de proposer aux syndicats de copropriétaires (SDC) une prestation d'audit technique global répondant à l'obligation d'audit énergétique prévu par la loi Grenelle 2.

L'audit est réalisé en équipe par un architecte et un thermicien, et doit donner au SDC des solutions chiffrées d'amélioration concernant : le gros entretien, la sécurité, l'accessibilité et les économies d'énergie.

L'audit est dit « partagé » car le conseil syndical a pour mission de préparer l'Audit en amont et de faciliter le travail de l'auditeur

#### Les missions du conseil syndical seront :

- ➡ réunir tous les documents nécessaires : plans, contrats, historique des travaux ;
- ➡ faire son bilan énergétique simplifié, en saisissant factures et consommations ;
- ➡ organiser les relations avec les copropriétaires pour les visites et la restitution de l'audit.

Ainsi le travail de l'équipe technique est optimisé et très peu chronophage. Le but est de mettre en place une prestation économique et efficace qui vient préparer l'audit énergétique purement réglementaire.

Le cahier des charges de l'audit partagé est réalisé grâce au retour d'expériences des membres du groupe. Il sera expérimenté pour mettre en commun les pratiques et outils de travail les plus efficaces en termes de temps et de qualité d'audit.

Nous tenons à remercier ici le travail de Renaud DHONT qui a su avec enthousiasme et ténacité dynamiser son Groupe de Travail et réaliser cette première version du BIC.

Pour nous transmettre vos remarques comme vos questions n'hésitez pas à nous adresser un mail à :

*lic@planetecopropriete.com*

#### Agence locales de maîtrise de l'énergie ALE

Fédération des agences locales de maîtrise de l'énergie  
[www.federation-flame.org](http://www.federation-flame.org)

#### Espaces Info-Energie EIE

Sensibiliser et informer sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables  
[www.infoenergie.org](http://www.infoenergie.org)

#### Ademe

Agence de l'environnement et de la Maîtrise de l'Énergie  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

#### Effinergie

Une des Acteurs clés de la performance énergétique du bâtiment  
[www.effinergie.org](http://www.effinergie.org)

#### Plusieurs documents et outils cités dans le BIC sont sur le site de l'ARC

[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

#### Observatoire des charges OSCAR

<http://oscar.unarc.fr/>

#### Les Éco-bilans en Copropriété :

- 1 - Bilan Énergétique Simplifié chauffage collectif
- 2 - Bilan Eau
- 3 - Bilan Électricité

*lic@planetecopropriete.com*

## LES ADHERENTS ASSOCIATIFS ET MEDIAS DE PLANETE COPROPRIETE

<b>ALOEN</b>	<a href="http://www.infoenergie.org/regions/bretagne/eie/aloen">www.infoenergie.org/regions/bretagne/eie/aloen</a>
<b>APC</b>	<a href="http://www.apc-paris.com">www.apc-paris.com</a>
<b>ARC - UNARC</b>	<a href="http://www.unarc.asso.fr">www.unarc.asso.fr</a>
<b>ASDER</b>	<a href="http://www.asder.asso.fr">www.asder.asso.fr</a>
<b>ASIB</b>	<a href="http://www.asib.fr">www.asib.fr</a>
<b>CLER</b>	<a href="http://www.cler.org/info">www.cler.org/info</a>
<b>COPREC</b>	<a href="http://www.coprec.com">www.coprec.com</a>
<b>DEVEKO</b>	<a href="http://www.deveko.com">www.deveko.com</a>
<b>ECOCOPRO</b>	<a href="http://www.ecocopro.com">www.ecocopro.com</a>
<b>GRENOBLE ALPES METROPOLE</b>	<a href="http://www.lametro.fr">www.lametro.fr</a>
<b>HABITAT &amp; DEVELOPPEMENT IDF</b>	<a href="http://www.habitat-developpement.tm.fr">www.habitat-developpement.tm.fr</a>
<b>IDEMU</b>	<a href="http://www.idemu.org">www.idemu.org</a>
<b>IFPEB</b>	<a href="http://www.ifpeb.fr">www.ifpeb.fr</a>
<b>PACT DE PARIS</b>	<a href="http://www.pacte-de-paris.asso.fr">www.pacte-de-paris.asso.fr</a>
<b>QUALITEL</b>	<a href="http://www.qualite-logement.org">www.qualite-logement.org</a>
<b>UNIVERSIMMO</b>	<a href="http://www.universimmo.com">www.universimmo.com</a>
<b>URBANIS</b>	<a href="http://www.urbanis.fr">www.urbanis.fr</a>
<b>USGC</b>	<a href="http://www.usgc.fr">www.usgc.fr</a>
<b>VERTDURABLE</b>	<a href="http://www.vertdurable.com">www.vertdurable.com</a>



## PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

Maison des Associations

23, rue Greneta - 75002 Paris - [info@planetecopropriete.com](mailto:info@planetecopropriete.com)

[www.planetecopropriete.com](http://www.planetecopropriete.com)