



Association **Planète Copropriété**

Une démarche partagée pour un audit global

Détails des actions et des responsabilités de chaque acteur
pour la bonne réalisation d'un audit global

Janvier 2013

PLANÈTE COPROPRIÉTÉ - Association régie par la Loi 1901

Siège social : 20-22 rue du Théâtre - 75015 Paris • Courrier : 17, rue de Choiseul - 75002 Paris

Tél. : 01 47 42 79 09 • Portable : 06 75 48 54 57 • taieb.jeanloup@gmail • www.planetecopropriete.com

Planète Copropriété a mis au point une démarche structurante vous permettant de planifier vos travaux en tenant compte des besoins de réductions des consommations énergétiques. La présente proposition d'audit global fait partie intégrante de cette démarche. Le fils rouge est la collaboration étroite entre le conseil syndical, le syndic, l'architecte, le thermicien et un accompagnateur permettant la mise au point d'un plan de travaux adapté aux attentes des copropriétaires, à leurs capacités financières et intégrant les améliorations énergétiques les plus pertinentes.

Voici pour rappel les étapes de la démarche préalable au lancement de l'audit global :

1. Réalisation par le conseil syndical, en collaboration avec le syndic, du Bilan Initial de Copropriété (BIC). *Cf : le guide du BIC réalisé par Planète Copropriété*
2. Réunion de travail autour du BIC avec un accompagnateur, afin de déterminer les actions prioritaires avant le lancement de l'audit global.

Nota : pour aller plus loin il est, en effet, nécessaire que les charges, les impayés et les procédures diverses soient maîtrisés avant d'engager l'audit proprement dit.
3. Consolidation des données techniques nécessaires à l'audit global :
 - a. détermination des consommations annuelles d'énergie en fonction de la surface de la copropriété ;
 - b. recueil des documents nécessaires à la réalisation de l'audit (plans, factures, etc)
 - c. mise en forme de l'historique des principaux travaux et des attentes prioritaires de la copropriété.
4. Consultation de « binômes » architecte/thermicien pour la réalisation de l'audit Global.

Planète Copropriété a rédigé un protocole de réalisation de l'audit global partagé détaillant les obligations réciproques de chaque acteurs de l'audit global partagé permettant de mener à bien la mission. Il s'agit :

- de l'accompagnateur, qui aide le conseil syndical et le syndic à assumer leur rôle de maitre d'ouvrage en leur donnant les outils et les clés de la réussite d'un projet. Il veille à la bonne communication au sein de l'équipe et s'assure qu'un plan de communication est établi à l'intention du reste des copropriétaires.
- le syndic et le conseil syndical, représentent la maitrise d'ouvrage. Le syndic doit faciliter au mieux la mission des professionnel et le conseil syndical a pour rôle de d'aider les ingénieurs pour l'organisation de l'enquête, des visites des réunions. Un référent au sein de la copropriété est désigné afin de faciliter la communication avec les autres acteurs.
- le binôme architecte - thermicien, doit remettre en fin de mission plusieurs plans de travaux élaborés avec le conseil syndical, le syndic et l'ingénieur financier. Pour cela, ce binôme doit savoir travailler ensemble et organiser leurs communications internes.
- l'ingénieur financier est indispensable. Il permet aux représentants de la copropriété (CS et syndic) de juger de la faisabilité économique des projets élaborés avec les techniciens. Sa mission n'est pas de réunir les différentes aides disponibles mais de déterminer pour chaque scénario qu'elle sera les mensualités de chaque copropriétaire en fonction de ses revenus, des possibilités de prêts, des apports, etc.

Le présent protocole doit être respecté par chaque acteur afin que ce travail complexe soit mener à bien et que les chances d'un vote de travaux positif soit les plus grandes possibles. Cette équipe à une obligation de résultat : elle doit définir 3 plans de travaux plus ou moins onéreux accompagnés chacun d'un plan de financement réaliste aux yeux du conseil syndical et du syndic. Ce protocole de travail a valeur contractuelle et démarrera à compter de la signature de l'ordre de service de la mission. L'Assemblée Générale aura préalablement voté l'audit ainsi qu'un mandat au conseil syndical pour piloter le projet. Cette démarche est composée des actions suivantes qui sont détaillées ensuite :

Action 1 : Réception des documents nécessaires à l'audit

Action 2 : Réunion de démarrage avec le conseil syndical et le syndic (dès versement du premier acompte)

Action 3 : Réalisation de l'enquête auprès des occupants et des bailleurs

Action 4 : Visites techniques et analyse des données

Action 5 : Rédaction du rapport intermédiaire

Action 6 : Réunion intermédiaire entre le conseil syndical, le syndic et le binôme

Action 7 : Finalisation du rapport d'audit technique

Action 8 : Finalisation de la première ébauche de plan de financement

Action 9 : Organisation des réunions de restitution de l'audit

Action 10 : Préparation de l'assemblée générale des copropriétaires

Action 1 : Réception des documents nécessaires à l'audit (détail en annexe).

Les documents suivants sont envoyés aux techniciens avec l'envoi de l'ordre de service.

- plans ;
- factures d'énergie ;
- contrats de chauffage et d'entretien ;
- rapports d'études réalisées sur la chaufferie ou le bâti.

Le détail précis de ces documents a été listé lots de la réalisation de votre BIC.

Partie variable de la proposition en fonction des résultats du BIC : Si la copropriété ne dispose pas de plans, le binôme proposera une solution économique pour pallier à ce manque.

Action 2 : Réunion de démarrage avec le conseil syndical et le syndic (dès versement du premier acompte)

- organisation : accompagnateur et/ou « conseil syndical + syndic » et/ou « Binôme A/T »
- ordre du jour :
 - désignation du secrétaire de séance
 - présentation approfondie du binôme, du syndic et des membres du conseil syndical.
 - désignation d'un référent au sein de la copropriété
 - validation des documents remis
 - validation des priorités et attentes du conseil syndical
 - discussion/ validation du **questionnaire/enquête*** menée auprès des occupants et des bailleurs (dans le cadre de l'audit énergétique obligatoire, décret du 27 janvier 2012)
 - organisation de l'enquête/questionnaire, répartition des tâches : le rôle du binôme, du conseil syndical, du référent et du syndic.
 - discussion sur les critères de choix des logements témoins
 - organisation et explication des visites techniques
 - rédaction du calendrier des livrables et des rencontres intermédiaires
 - signature de la charte d'engagement par les parties prenantes (document en annexe)

* outil en ligne réalisé par Planète Copropriété pour ses adhérents, mis à disposition des copropriétaires et occupants, version imprimable disponible, le conseil syndical assurera la saisie si nécessaire.

Action 3 : réalisation de l'enquête auprès des occupants et des bailleurs

1. le conseil syndical transmet le questionnaire aux occupants et bailleurs avec une note expliquant le but de ce questionnaire et avec le lien vers la plate-forme internet ;
2. Le conseil syndical saisit les résultats des questionnaires papier sur la plateforme internet ;
3. Le conseil syndical relance les occupants ou bailleurs n'ayant pas répondu au questionnaire afin de recueillir près de **70% de réponse** ;
4. Le binôme analyse les données afin de dégager des tendances, repérer les problèmes et produit les graphiques permettant de communiquer avec les occupants et bailleurs. En fonction des réponses obtenues, les logements semblant présenter le plus de problèmes seront choisis en concertation avec le conseil syndical pour une visite en présence de l'occupant et/ou du propriétaire.

Action 4 : Visites techniques et analyse des données

Le **conseil syndical** et le **syndic** organisent la visite en prévoyant l'accès aux locaux techniques et aux logements témoins et en informent les occupants et les bailleurs.

Ces visites réalisées conjointement par le **binôme** doit permettre de proposer des solutions d'amélioration thermique cohérentes avec l'état de vétusté des éléments audités et réalistes au regard des caractéristiques techniques de la copropriété.

Le rôle du **thermicien** est de :

- faire une analyse de vos consommations réelles
- modéliser votre bâtiment grâce à un logiciel de simulation thermique (détails en annexe)
- de faire des mesures ponctuelles, conformément à l'obligation d'audit résultant de la loi Grenelle 2 et de son décret d'application du 27 janvier 2012 : température des logements, caméra thermographique, etc (détails en annexe).
- de proposer des solutions d'amélioration thermique du bâtiment dont les économies sont chiffrées.

Le rôle de l'**architecte** est de :

- Volet 1 : Valider la faisabilité technique des solutions de rénovation thermique et d'anticiper les travaux annexes indispensables à une estimation réaliste des travaux.
- Volet 2 (en option) : Diagnostiquer l'état de vétusté de l'ensemble des éléments de votre copropriété (bâti et équipement dont le détail en annexe) dans le but de hiérarchiser les besoins de travaux et d'en estimer les coûts. Cette option permet d'anticiper l'ensemble des travaux nécessaires et ainsi calibrer l'ambition et le phasage du projet en fonction des ressources des copropriétaires.

Action 5 : Rédaction du rapport intermédiaire

Le binôme rédigera un rapport intermédiaire présentant :

- les résultats de l'enquête ;
- l'analyse des mesures ;
- l'analyse de vétusté des équipements thermiques (dont la ventilation) ;
- l'analyse de vétusté des différents éléments du bâti ;
- un panel de solution d'entretien et d'amélioration le plus large possible et répondant aux souhaits des copropriétaires et à l'analyse de vétusté exécutée ;
- les estimations financières des différents scénarios ;
- les économies d'énergie résultant des améliorations thermiques pour chaque scénario ;
- les indicateurs pertinents permettant une prise de décision.

Si la copropriété a missionné un accompagnateur financier, celui ou celle-ci fournira une première ébauche de plan de financement des solutions proposées. Pour cela le conseil syndical devra lui fournir un tableur récapitulatif des tantièmes de chaque lots.

Action 6 : Réunion intermédiaire avec le conseil syndical, le syndic et le binôme

L'objet de la réunion est de définir avec le binôme le programme de travaux compatibles avec scénarios de plan de travaux tenant compte des attentes des copropriétaires. A la fin de la réunion il est important que le conseil syndical ait défini des priorités de travaux, des objectifs de consommations énergétiques, et un planning de travaux. Ces objectifs ne seront pas définitifs mais permettront de caler les différents scénarios du rapport final qui seront expliqués puis soumis au vote de l'assemblée générale.

L'objectif sous-jacent est d'étayer l'argumentaire permettant de motiver les copropriétaires à s'engager dans l'un des différents scénarios.

Cet échange permettra au binôme de savoir précisément quels postes de travaux il est nécessaire de détailler et de rédiger un argumentaire sur les pathologies et les solutions proposées.

Le thermicien actualisera les simulations d'économies d'énergie en fonction des scénarios retenus.

Une nouvelle estimation des scénarios sera réalisée.

Action 7 : Finalisation du rapport d'audit technique

Le rapport sera imprimé en 3 exemplaires et envoyé en format électronique au syndic et au conseil syndical.

Une synthèse du rapport sera imprimée pour chaque membre du conseil syndical et envoyé en format électronique au conseil syndical et au syndic.

Il comporte :

- l'évolution des consommations d'énergie en fonction des DJU en distinguant la part relative à l'eau chaude, le cas échéant
- l'évolution des consommations d'énergie depuis au moins 3 ans
- le résumé de l'état actuel des équipements et du bâti
- les scénarios de travaux chiffrés avec les économies d'énergie correspondantes
- les simulations de financement des différents scénarios.

Action 8 : Finalisation de la première ébauche de plan de financement

Avec l'ingénieur financier le conseil syndical et le syndic, formaliseront un plan de financement prévisionnel, grâce aux estimations financières du binôme et au tableur des tantièmes transmis par le conseil syndical ou le syndic. Nous attirons votre attention sur le fait que le binôme technique ne réalise pas le plan de financement. Cependant nous avons pleine conscience qu'un plan de financement est indispensable à une appropriation du projet par l'ensemble des copropriétaires.

Pour cela le plan de financement présente pour chaque lot :

- la quote-part totale
- les besoins de prêt avec le détail des mensualités
- plusieurs simulations en fonction du taux des prêts et des apports individuels ou collectifs nécessaires pour que le projet soit soutenable
- une estimation des aides qu'il est possible de collecter en fonction de la date de démarrage des travaux.

Cette approche servira d'élément de discussion pour la constitution d'un fonds travaux.

Action 9 : Organisation de la ou des réunions de restitution de l'audit et des actions de communications

Le syndic assisté du conseil syndical envoie une invitation aux occupants et bailleurs en y joignant la synthèse du rapport.

Cette ou ces réunions permettent au conseil syndical de préparer la prochaine AG lors de laquelle les scénarios seront soumis au vote. Cette ou ces réunions ont pour but :

- de dissocier la phase d'information et de maturation, de la phase de décision (assemblée générale)
- de pérenniser la dynamique issue du vote de l'audit et de la visite technique
- de rendre compte des résultats d'enquêtes auxquelles ont participé les occupants et bailleurs
- d'impliquer un maximum de copropriétaires le futur plan de travaux
- de connaître le point de vue d'un plus grand nombre sur les tranches de travaux proposées, permettant d'assurer une assemblée générale sereine.

La présente mission intègre une participation du binôme la première réunion. Si la copropriété souhaite plusieurs interventions le forfait est précisé dans le récapitulatif de l'offre. L'organisation de plusieurs réunions permet de meilleurs échanges avec les copropriétaires. Notre expérience nous montre il faut prévoir 20 à 30 personnes maximum par réunion.

Intervenants et organisation: conseil syndical, syndic, accompagnateur et binôme

Ordre du jour :

- présentation des résultats de l'enquête
- bilan des consommations énergétique de l'immeuble
- bilan de l'état de vétusté du bâti et des équipements.
- Discussion sur les différents scénarios proposés.
- Présentation :
 - o des quote-parts relatives à chaque lot en fonction des différentes tranches de travaux.
 - o de la constitution d'un fonds de travaux, si cela n'est pas déjà fait.
 - o des différents prêts disponibles,
 - o de types d'aides et de subventions (CEE, crédits d'impôts, aides des caisses de retraites, de l'Anah et des collectivités)

Action 10 : Préparation de l'assemblée générale des copropriétaires

Sera soumis au vote des copropriétaires :

- le principe d'un des scénarios : un plan de travaux ou un bouquet de travaux.
- une mission de maîtrise d'œuvre, permettant de rédiger les cahiers des charges des travaux souhaités ; cette phase est nécessaire à la consultation des entreprises.
- la constitution d'un fonds de travaux, s'il n'existe pas déjà ; ce fonds permet d'engager les copropriétaires et de réduire les quote-parts le jour où les travaux seront votés.

Pour cela le conseil syndical devra préparer soigneusement l'assemblée générale en consultant des maîtres d'œuvre et en rédigeant les argumentaires nécessaires.