

Les copropriétaires et l'avenir

*

« Audit énergétique et diagnostique global »



SOMMAIRE

Chapitre 1. Rappel : une obligation de faire réaliser un audit énergétique avant janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 49 lots.

Chapitre 2 : Une nouvelle obligation d'avoir à se prononcer sur le lancement d'un Diagnostic Technique Global (DTG) dans toutes les copropriétés à partir du 1^{er} janvier 2017.

Chapitre 3 : Un audit énergétique, c'est quoi et ça sert à quoi ?

Chapitre 4 : Pourquoi les audits énergétiques proposés ne peuvent, le plus souvent, servir à RIEN ?

Chapitre 5 : Votre syndic va vous proposer un audit énergétique à la prochaine assemblée générale : comment évaluer sa (ou ses) proposition(s) ?

Chapitre 6 : Y a-t-il une sanction prévue en cas de non-réalisation de l'audit ?

Chapitre 7 : Comment s'y prendre pour qu'un audit ou un DTG soit vraiment utile, efficace et profitable aux copropriétaires ?

Chapitre 8 : Les HUIT clefs d'un bon audit et d'un DTG efficace

- une préparation par la copropriété et le conseil syndical
- un cahier des charges ciblé, adapté et rigoureux
- une équipe vraiment pluridisciplinaire
- un conseil syndical qui prépare les dossiers et accompagne le travail d'audit sur le terrain
- une recherche - le plus tôt possible - de tous les financements possible
- une bonne communication vers les occupants et les copropriétaires tout au long de l'audit
- des propositions adaptées, vraiment discutées et finançables
- une restitution simple et concrète aux copropriétaires hors assemblée générale

Conclusion : quel accompagnateur « *pour le conseil syndical* ».

Chapitre 1 :

Rappel : obligation de faire réaliser un audit énergétique avant janvier 2017 pour un certain nombre de copropriétés

I. De quoi s'agit-il ?

C'est la loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle, qui a instauré dans son article 1 l'obligation - pour toutes les copropriétés de plus de 49 lots principaux ou annexes disposant d'un chauffage collectif - de faire procéder à un audit énergétique dont le contenu est précisé par le décret n° 2012-111 du 247 janvier 2012 et l'arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique.

Rappelons que les copropriétés avec chauffage collectif de moins de 49 lots sont astreintes, de leur côté, à faire procéder à un simple Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) tel que le stipule le décret du 3 décembre 2012.

II. Quelles sont les copropriétés concernées par les audits énergétiques obligatoires ?

Les audits sont obligatoires dans le cas des copropriétés qui ont les trois caractéristiques suivantes simultanées :

1. il faut qu'elles aient plus de 49 lots (principaux ou annexes, comme on a dit) ; on doit compter **TOUS** les lots inscrits sur le règlement de copropriété qu'ils soient raccordés ou non au chauffage (même les caves, les parkings, les commerces, etc.) ;
2. il faut qu'elles soient à usage principal d'habitation c'est-à-dire (comme le précise l'arrêté) que la surface des lots à usage d'habitation (logements **ET** annexes rattachées à ces logements) doit représenter plus de la moitié de la surface hors œuvre nette totale ;
3. enfin il faut qu'elles disposent d'une installation collective de chauffage (ou de climatisation) ; l'arrêté précise - curieusement - qu'une copropriété est dite disposée d'une installation collective lorsque cette installation dessert plus de 90 % des lots à usage d'habitation (donc si 85 % des lots à usage d'habitation sont desservis ce n'est **PAS** une installation dite collective...).

Chapitre 2 :

Une nouvelle obligation d'avoir à se prononcer sur le lancement d'un Diagnostic Technique Global (DTG), dans toutes les copropriétés à partir du 1^{er} janvier 2017

- La loi ALUR n'a pas introduit l'obligation de réaliser un Diagnostic Technique Global. Elle a simplement introduit l'obligation de soumettre au vote de l'assemblée générale la réalisation d'un tel Diagnostic, dit DTG, ceci à partir de janvier 2017 (voir plus bas).
- On notera que le DTG tel que défini désormais dans les textes inclut l'audit énergétique obligatoire.
- C'est la raison pour laquelle nous pensons qu'il est judicieux - lorsque l'on est concerné par un audit énergétique obligatoire - de faire procéder à un DTG qui inclut cet audit.
- Néanmoins, pour éviter de faire faire un DTG superficiel et donc peu utile, la lecture du présent guide vous sera précieuse.
- **Notre conseil :**
 - o prendre son temps pour préparer l'audit et son cahier des charges (on verra comment) ;
 - o faire un vrai appel d'offres auprès de bonnes équipes ;
 - o prendre le temps de bien négocier le prix, mais aussi le déroulement de cet audit.
- Prenez votre temps. En copropriété, c'est le seul moyen de bien faire ce qu'on a à faire.
- Voici le dispositif introduit par la loi ALUR :

*« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires **se prononce** sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par **décret**, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.*

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation.

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années ».

Chapitre 3 : **Un audit énergétique c'est quoi et ça sert à quoi ?**

Le décret dispose que l'audit doit faire émerger des propositions d'économies d'énergie concernant :

- les équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation et d'éclairage ;
- l'enveloppe du ou des bâtiments : façades, fenêtres, toiture, etc.

Pour cela les thermiciens doivent d'abord bien étudier la situation sur place, y compris procéder à des mesures de rendement des installations, comme on le verra.

Ils doivent par ailleurs recueillir un maximum de données pour pouvoir réaliser une simulation thermique de la copropriété. C'est-à-dire qu'ils doivent déterminer quelle quantité d'énergie (ou de kWh) s'échappe par la toiture, les fenêtres, les façades, etc., et ainsi pouvoir chiffrer les économies d'énergie potentielles pour chaque type de travaux d'amélioration thermique.

Selon le décret, les propositions d'améliorations thermiques doivent être hiérarchisées et présentées en prenant en compte les paramètres suivants :

- l'état du bâti et des équipements ;
- la gestion actuelle des installations de chauffage ;
- les attentes des occupants ;
- la situation financière des copropriétaires ;
- l'estimation financière des copropriétaires ;
- l'estimation du coût des travaux préconisés ;
- leur efficacité énergétique ;
- l'estimation des aides mobilisables (aides individuelles comme aides collectives).

Enfin le décret précise les modalités participatives et pédagogiques à mettre en œuvre, à savoir à minima :

- une enquête auprès des occupants et bailleurs ;
- une présentation du rapport au conseil syndical ;
- une synthèse devant être communiquée à l'ensemble des copropriétaires.

Ainsi, les compétences pour réaliser un audit sont-elles nombreuses et concernent :

- la connaissance des bâtiments anciens et de leurs vétustés ;
- des connaissances poussées en thermique du bâtiment ;
- des connaissances et expériences dans la gestion des équipements (chaufferie, ventilation, éclairage) ;
- une maîtrise des outils de communication adaptés aux copropriétaires ;
- et enfin des connaissances poussées et mises à jour concernant le financement des travaux en copropriétés.

Chapitre 4 : **Pourquoi les audits énergétiques proposés ne peuvent, le plus souvent, servir à RIEN ?**

Le problème est précisément de savoir pourquoi les audits énergétiques sont si souvent décevants et par là inefficaces.

Selon nous, pour au moins six séries de raisons :

1. ces audits se résument fréquemment à des calculs théoriques compliqués et incomplets (ainsi les aspects liés à la ventilation sont-ils mal pris en compte) ; d'autre part ils négligent également les problèmes vécus par les occupants (surchauffe, sous-chauffe, moisissures, etc.) ainsi que les problèmes liés à la gestion du chauffage, assurée de façon insuffisamment rigoureuse sans que les audits n'en disent mot ;
2. en second lieu ces audits se contentent également trop souvent de préconiser des solutions à la fois « **basiques** » (changement de chaudière, changement de fenêtres, isolation des parois, etc.) et « **grossières** » (économies calculées avec beaucoup d'approximation) ;
3. les préconisations faites sont elles-mêmes fréquemment déconnectées des besoins réels en gros travaux des copropriétés ainsi que de l'état du bâti, les thermiciens n'étant pas des techniciens du bâtiment et s'associant rarement à des architectes ;
4. les métrés sont – là aussi – trop fréquemment approximatifs ce qui induit des conclusions erronées (par sur- ou sous-estimation de l'ampleur des travaux et donc de leurs coûts) ;
5. par ailleurs les préconisations de ces audits ne tiennent aucunement compte des problèmes de financement par les copropriétaires ;
6. dernière raison - mais qui est la plus importante aussi - : ces audits réalisés par des thermiciens très compétents se font presque toujours **SANS** participation active du conseil syndical et sans relation suffisante avec les copropriétaires et occupants. Ceci est compréhensible, car cette « **relation** » prend du temps et que ce temps coûte cher.

Dans ce petit guide, nous allons essayer de montrer comment il faut faire pour éviter ces écueils et donc ce qu'il faut faire et ne pas faire.

Nous verrons :

- ce que doit comporter un audit pour être un bon audit et donc être efficace ;
- les compétences diverses qui doivent être celles du bureau d'études et qu'on doit exiger de lui ;
- enfin le rôle qui doit être celui du conseil syndical avant, pendant et à la fin de l'audit.

Chapitre 5 : **Votre syndic va vous proposer un audit énergétique à la prochaine assemblée générale : comment évaluer sa (ses) proposition (s) ?**

I. LES QUESTIONS À POSER À VOTRE SYNDIC

C'est simple : il faut tenter de savoir d'abord s'il sait bien de quoi il parle et connaît les textes qui régissent l'audit énergétique, ensuite s'il a lancé une vraie consultation, puis s'il a posé les bonnes questions aux bureaux d'études et enfin sur quels critères il a retenu ceux qu'il propose.

Voici une liste de questions à lui poser.

A. Comment a-t-il consulté les entreprises (ou comment va-t-il le faire) ?

1. A-t-il utilisé un cahier des charges pour consulter les entreprises ? Lequel ? Ce cahier des charges permet-il de bénéficier d'une éventuelle subvention (selon les régions) ?
2. Le cahier des charges intègre-t-il un Bilan Initial de la Copropriété ? Précise-t-il les attentes et besoins spécifiques de la copropriété ?
3. Le conseil syndical a-t-il été impliqué dans la préparation du cahier des charges et de la consultation ?
4. Un « **accompagnateur** » (de type Espace Info-Energie) a-t-il été sollicité pour préparer le cahier des charges ?
5. Si un audit énergétique a déjà été réalisé précédemment sur la copropriété, le syndic a-t-il demandé une actualisation de ce dernier, comme il en a le droit, ou bien demande-t-il un nouvel audit complet ?

B. Les bureaux d'études ou entreprises prestataires : qui sont-ils ?

1. Le syndic a-t-il passé un contrat ou un accord avec un prestataire pour toutes ses copropriétés ? Ne s'agit-il pas - de près ou de loin - d'une entreprise liée au syndic ?
2. Les bureaux d'études choisis ne sont-ils pas liés aux fournisseurs d'énergie ? ou aux entreprises intervenant sur les équipements ou sur le bâtiment ?
3. S'agit-il d'un vrai bureau d'études thermique ou d'une filiale d'un bureau de contrôle (type SOCOTEC, VERITAS...) ?

4. Les bureaux d'études consultés ont-ils des **références d'audits** en copropriété ? Le syndic s'est-il procuré ces références ? Vous a-t-il été communiqué au moins 3 **rapports d'audits** réalisés par le bureau d'études ?
5. Les personnes qui réalisent ces études ont-elles les diplômes et l'expérience exigée par la réglementation ? A-t-il été remis au conseil syndical : la copie du diplôme du thermicien, la preuve de son expérience. Le syndic a-t-il vérifié que ces éléments respectaient bien les exigences réglementaires ?
6. Les entreprises disposent-elles de la mention RGE-études (nécessaire pour obtenir un éventuel financement de l'ADEME) ?

C. Dossier PRÉALABLE

Le syndic dispose-t-il déjà, avant de lancer l'audit, d'un dossier complet comprenant : les factures énergétiques, les consommations d'énergie, les relevés d'eau individuels et collectifs des 3 années précédentes, les documents relatifs aux installations collectives, les contrats d'entretien et ceux de fourniture d'énergie, le carnet d'entretien de la copropriété et les plans de la copropriété ?

NB : tout bon syndic devrait **déjà** avoir recueilli ces données puisqu'il en a besoin lorsqu'un copropriétaire doit faire un DPE individuel (et que le syndic lui facture la transmission de ces données).

D. Les propositions d'audit

Ces propositions prévoient-elles :

1. Une réunion de démarrage avec le conseil syndical ?
2. La participation du CS à l'élaboration et à la réalisation du questionnaire adressé obligatoirement aux occupants ? Un objectif d'au moins 70 % de taux de retour est-il prévu ?
3. Le choix des logements-témoins ?
4. L'intervention d'un architecte ? Celle d'un ingénieur financier ?
5. Une réunion intermédiaire avec le conseil syndical ?
6. Une réunion de restitution ? Organisée par qui : le syndic ou le conseil syndical ?

E. Mandat au conseil syndical

Votre syndic accepte-t-il que le conseil syndical se fasse voter un « **mandat** » spécial pour suivre l'audit ?

À noter que le syndic ne peut s'opposer à un tel mandat. C'est l'assemblée générale qui décide, et elle seule.

F. Honoraires de syndic

Le syndic demande-t-il des honoraires concernant le lancement et le suivi de cet audit ?

Comment sont-ils déterminés ? Comment le syndic les justifie-t-il ?

Conclusion :

Neuf fois sur dix, vous allez vous apercevoir que votre syndic n'a pas fait le quart des démarches qu'il aurait du faire et qu'il s'est contenté de tenter de « **passer** » une proposition sommaire, non négociée et ne respectant pas les obligations réglementaires.

Dites-lui qu'il convient de tout reprendre à zéro avec le conseil syndical et lisez la suite de ce guide pour savoir comment (bien) faire.

II. Recherche et choix d'un bureau d'études : les documents et renseignements préalables qui doivent être fournis au conseil syndical par le syndic

Si votre syndic est de ceux qui vont tenter de faire voter **une** proposition d'audit déjà retenue par lui en vous forçant la main (« **Il faut faire vite cet audit obligatoire, autant en 2015 qu'en 2016 ou 2017...** »), voici ce qu'il faudra lui expliquer.

1. Le syndic doit lancer une **procédure de mise en concurrence** (article 11 de l'arrêté). Il faudra donc lancer un vrai appel d'offres sur la base d'un cahier des charges.
2. Il doit demander aux bureaux d'études contactés les **documents** prouvant leur compétence et expérience professionnelle, donc (selon arrêté) :

« — la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un État de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'espace économique européen, ou la copie d'un titre professionnel ou d'une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent » ;

« — la preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle, d'une durée compatible avec les conditions d'expérience requises par l'article R. 134-17, de technicien ou d'agent de maîtrise du bâtiment ou dans des

fonctions d'un niveau professionnel équivalent dans un bureau d'études thermiques » ;

« — au moins trois audits énergétiques réalisés sur des bâtiments en copropriété équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement comprenant, a minima, les éléments des articles 2,3,6,8 et 9 du présent arrêté ».

À noter : l'arrêté va encore plus loin et précise, concernant ces documents et attestation et surtout l'obligation qu'il y a de fournir les documents au conseil syndical :

« Afin de justifier le respect des critères de compétence requis par le décret, les personnes qui postulent pour réaliser l'audit énergétique doivent présenter au syndicat des copropriétaires et AU CONSEIL SYNDICAL, s'il existe, au cours de la procédure de mise en concurrence préalable au choix du prestataire ces documents et éléments ».

3. Par ailleurs le syndic doit demander :

- **Copie d'au moins trois audits énergétiques** réalisés sur des bâtiments en copropriété équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement comprenant, a minima, les éléments suivants :
 - analyse théorique des consommations ;
 - analyse de l'environnement des bâtiments ;
 - inspection des parties communes plus visites des logements ;
 - analyse réelle des consommations ;
 - mobilisation ;
 - propositions de travaux.

Chapitre 6 : **Y a-t-il une sanction prévue en cas de non-réalisation de l'audit ?**

- **NON**, aucune sanction n'est prévue. Certains syndics essaieront bien entendu de vous faire croire le contraire, de vous parler d'amende, etc. Ce sera faux. Non seulement, aucune sanction n'est prévue, mais aucun contrôle d'aucune administration (elles ont autre chose à faire...) non plus.

- Le syndic vous dit qu'il engage sa responsabilité **SI** cet audit n'est pas réalisé : là encore, c'est inexact.
Si le syndic a mis ce point à l'ordre du jour, sa responsabilité est couverte. L'assemblée générale peut refuser cette proposition (en motivant ce refus, bien sûr), et – dans ce cas – la responsabilité du syndic est entièrement dégagee.

Chapitre 7 :

Comment s'y prendre pour qu'un audit ou un DTG soit vraiment utile, efficace et profitable aux copropriétaires

- La recette est désormais connue.
 - o D'abord il faut à tout prix écarter les propositions d'audits énergétiques standards et (apparemment) bon marché, qui vont se contenter d'enfoncer des « **portes ouvertes** » et, ainsi, décourager les copropriétaires, forcément déçus.
 - o Il faut un conseil syndical mobilisé sur les problèmes de gros entretien nécessaire et efficace de la copropriété.
 - o Il faut que le conseil syndical fasse son B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété).
 - o Il faut que la copropriété soit « accompagnée » :
 - par un conseiller info-énergie si vous avez la chance que votre territoire soit « couvert » un espace info-énergie (EIE) ou une agence locale de l'énergie (ALE) formée sur la copropriété et à la rénovation en copropriété,
 - ou une association de copropriétaires compétentes sur ces sujets (comme l'ARC).
 - o Il faut prendre le temps, après avoir fait son B.I.C. :
 - d'établir une demande d'audit (ou un cahier des charges simple) qui corresponde aux **besoins de la copropriété** ;
 - de rechercher et de mettre en concurrence des vraies équipes connaissant le secteur de la Copropriété et capables de travailler avec des copropriétés sur LEURS besoins.
 - o Enfin il faut un conseil syndical qui prenne le temps de travailler avec ce bureau d'études et de faire le lien avec les copropriétaires, ceci sur un minimum de deux ans.
- Revenons sur tout cela en détail dans le chapitre 8.

Chapitre 8 : Les HUIT clefs d'un bon audit et d'un DTG efficace

1^{ère} clef : une préparation par la copropriété et le conseil syndical

On dit à l'ARC : « *Un audit sans question préalable c'est comme de l'eau sur les ailes d'un canard* ».

Ce qui veut dire : il n'a aucun effet, ne produit rien ; l'eau versée sur les ailes d'un canard ne le mouille pas !

1. Pour qu'un audit soit efficace, il va falloir cibler les questions, et commencer par :

1. bien recenser tous les travaux faits depuis dix ans ;
2. connaître les consommations de chauffage, mais aussi l'état de la chaufferie et les dysfonctionnements (déséquilibre, embouage, etc.) ;
3. savoir ce qui ne va pas et où (infiltrations ; moisissures, fuites) ceci du sous-sol au grenier.

Ce bilan permettra d'abord de bien renseigner les auditeurs (et de leur faire gagner du temps), ensuite de leur poser les bonnes questions.

2. Avant de commencer l'audit, il faut mettre la copropriété à niveau

Autre point : inutile de faire un bilan si la copropriété va mal, le syndic est peu apprécié, le conseil syndical non mobilisé, les charges très élevées, les impayés de charges importants, etc. Il serait impossible de se mettre d'accord sur un plan de travaux ou un plan de financement.

Il faut donc - après avoir fini le pré-bilan « **technique** » - faire un bilan de gestion et mettre à niveau la copropriété.

Important : le Bilan initial de copropriété

L'ARC et ses partenaires ont mis au point des outils pour aider la copropriété, et le conseil syndical, à bien préparer l'audit : un cahier du **BIC (Bilan Initial de Copropriété)** et - pour le chauffage, l'eau et l'électricité - d'autres « **cahiers** » à la portée de tous.

2^{ème} clef :
Un cahier des charges ciblé, adapté et rigoureux

1. Établir un cahier des charges précis

Une fois qu'on connaît mieux sa copropriété, son histoire, ses problèmes, sa dynamique on peut alors établir un cahier des charges simple à destination des bureaux d'études que l'on va contacter ; le cahier des charges devra ainsi préciser ce qu'on attend précisément des auditeurs.

a) Ciblage : si des problèmes particuliers sur le bâti ou les équipements ont été repérés et que le conseil syndical veut un focus spécial, il faudra le préciser (aussi bien sur le gros œuvre que sur le chauffage, par exemple).

b) Organisation ; le conseil syndical devra préciser ses exigences sur ce plan :

- fourniture d'un modèle de questionnaire aux occupants ;
- nombre de logements à visiter ;
- nombre de réunions avec le conseil syndical ;
- type de documents de restitution souhaité pour l'information des copropriétaires et occupants.

c) Composition de l'équipe ; là encore il faudra être précis :

- un technicien du bâtiment ou un architecte ;
- un thermicien ou un spécialiste du chauffage ;
- mais aussi un spécialiste des financements et des aides, par exemple.

C'est à ce moment qu'il faut y penser ; pas une fois que l'audit est lancé.

2. Ce qu'un conseil syndical doit demander de façon spécifique ou précise

a) Enquête « papier »

Le décret prévoit qu'une enquête auprès des occupants soit réalisée (problèmes rencontrés ; confort d'été ; consommations d'appoint, etc.). Souvent ces enquêtes sont insuffisantes ou bâclées ; souvent aussi le taux de retour est très faible.

1. Le conseil syndical doit demander un exemplaire du type de document utilisé par l'équipe d'audit pour effectuer l'enquête auprès des occupants.
2. Le conseil syndical doit demander qu'un taux de retour minimum (**exemple** : 70 %) soit prévu pour les enquêtes.
3. Enfin, le conseil syndical doit demander comment l'équipe d'audit va intégrer ces enquêtes dans son analyse de l'existant, dans ses préconisations, et dans son rapport.

b) Visite des logements

Il faut non seulement savoir comment l'équipe d'audit va sélectionner les logements, mais ce qu'il va y étudier, et là encore, comment l'équipe d'audit va intégrer les résultats de ces visites dans son analyse de l'existant, dans ses préconisations, et dans son rapport

c) Analyse des installations du chauffage, mesures sur site et préconisations d'amélioration

En ce qui concerne ce point - prévu explicitement par les textes - il faut s'assurer que l'équipe d'audit est en mesure :

- d'analyser l'état des installations (chaufferie et hors chaufferie) ;
- faire les mesures de rendement, analyser les dysfonctionnements (**exemple** : déséquilibre, sous-chauffe, surchauffe) ;
- repérer les défauts de gestion ;
- faire des préconisations d'amélioration immédiate et qui ne soient pas du copier-coller.

d) Analyse du bâti, proposition de travaux, financement

Là encore, il faut s'assurer que l'équipe d'audit va :

- l'analyse du bâti et de ses pathologies éventuelles ;
- des propositions de travaux cohérentes et **CHIFFRÉES** dans le détail ;
- une analyse fine des financements possibles.

3^{ème} clef :

Une équipe vraiment pluridisciplinaire et prête à travailler avec la copropriété

Un audit ce n'est pas seulement un diagnostic savant et technique ni des calculs thermiques complexes ; un audit c'est **d'abord** un travail d'interactions multiples entre des spécialistes et des copropriétaires.

Les spécialistes vont écouter, discuter, échanger :

- que veulent les occupants ?
- quels sont leurs problèmes ?
- comment fonctionne le chauffage ?
- quelles sont les pathologies ressenties ?
- qui sont les occupants ?
- que peuvent-ils (veulent-ils ?) financer ?
- quels sont les différents groupes de copropriétaires ou d'occupants en présence ?
- quelles sont les divergences de point de vue ?
- quel est l'état financier de la copropriété, etc.

Bien sûr il faudra aussi des analyses du bâti, des mesures, des calculs, des simulations financières, etc. Mais l'essentiel reste la capacité de dialogue, d'écoute, d'interaction.

Il faut donc dans l'équipe un technicien du bâtiment ou un architecte, un thermicien, et un spécialiste financier.

Et - de toute façon - il faut que toutes les personnes de ces équipes soient des personnes habituées à travailler en copropriété, secteur très spécial, comme on sait.

4^{ème} clef :

Un conseil syndical qui prépare les dossiers et accompagne le travail d'audit sur le terrain en se faisant mandater par l'assemblée générale

Pour qu'un audit soit bien fait et efficace, et surtout pour que l'équipe d'audit ne perde pas son temps, il faut :

- recueillir **TOUTES** les informations et **TOUS** les documents nécessaires (y compris dans les archives, les documents non connus du syndic en place) ;
- montrer la copropriété aux auditeurs, des **combles** au **sous-sol** ;
- faire le point des travaux faits/non faits sur les dix dernières années ;
- expliquer tout ce qui va/ne va pas en matière de confort d'hiver, mais aussi d'été ;
- accompagner le bureau d'études dans la chaufferie ;
- préparer la visite des logements ;
- faire passer les questionnaires aux occupants ;
- organiser l'information permanente avec les copropriétaires et les occupants par tous les moyens ;
- organiser les réunions avec l'équipe d'audit ;
- etc.

Seul un conseil syndical est capable de faire tout cela de façon approfondie et sérieuse en prenant le temps nécessaire, ce qui entraîne deux séries d'avantages :

- les honoraires de l'équipe d'audit pourront être négociés sensiblement à la baisse ;
- on peut ne pas avoir à verser d'honoraires au syndic, tout le travail étant fait par le conseil syndical.

Et pour que la situation soit claire, nous conseillons même de voter un mandat spécial au conseil syndical ; **exemple** :

« L'assemblée générale mandate le conseil syndical dans le cadre des dispositions de l'article 25 a) de la loi de 1965 pour :

- *recueillir tous les documents nécessaires à l'audit ;*
- *accompagner l'équipe d'audit dans sa visite des parties communes et privatives ;*
- *participer à la diffusion et au recueil des questionnaires ;*
- *accompagner l'équipe d'audit dans la visite des logements témoins ;*
- *coordonner l'information diffusée aux occupants et copropriétaires ;*

- *préparer et animer la réunion de restitution qui sera faite aux copropriétaires et occupants avant la prochaine assemblée générale ».*

5^{ème} clef :

Une recherche - le plus tôt possible - de tous les financements possibles

- Le problème des financements est trop souvent négligé. Beaucoup d'audits se contentent de généralités, en donnant simplement une liste des aides existantes
- Encore une fois, il faut poser ce problème crucial très tôt et ne surtout pas attendre que deux ou trois scénarios de travaux soient proposés pour commencer à parler « **argent** ».
- Il faut qu'il y ait un aller-retour constant entre ce qui est souhaitable d'un point de vue technique et ce qui est finançable pour une majorité de copropriétaires... À un plan de travaux doit toujours être accolé un plan de financement.
- Il faut aussi se rappeler que les aides et leur montant sont fonction :
 - o des types de travaux ;
 - o de leur performance énergétique ;
 - o de l'entreprise qui réalise les travaux
 - o de la situation personnelle des copropriétaires (subvention de l'ANAH - Agence Nationale de l'Habitat - mais aussi des caisses de retraite, du 1 % logement, des collectivités...);
 - o de la situation de la copropriété ;
 - o des prêts à taux mobilisables pour les particuliers ou pour la copropriété ;
 - o des « **fonds travaux** » déjà mis en place dans la copropriété ;
 - o de la capacité à négocier efficacement des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) ;
 - o enfin il faut aussi examiner la possibilité de recettes spéciales pour la copropriété (vente de loge ou de droits à surélever, par exemple).
- Il faut étudier la possibilité d'affecter certaines sommes « **dormantes** » (vieux comptes procédures ; comptes travaux non soldés, etc.) à un fonds travaux.

6^{ème} clef :

Une bonne communication en direction des occupants et les copropriétaires et une bonne « **écoute** »

Cela va de soi, mais n'est pas toujours très facile à mettre en place et nécessite une mobilisation intense du conseil syndical et la mise en place - souvent - d'une commission spéciale.

Il faut communiquer **avant** le lancement de l'audit, **pendant** et à la fin.

Il faut communiquer en direction des **copropriétaires** (occupants ET bailleurs), mais aussi en direction des locataires.

Il faut pouvoir adresser aussi bien des courriers, des mails que faire des petites réunions (d'escalier ; en fin de journée) avec des panneaux.

Il faut surtout écouter les objections, partir des problèmes vécus par les occupants et chercher à les régler.

Enfin, il faut aussi préparer les questionnaires pour l'enquête auprès des copropriétaires, et organiser les **visites de logements** prévues par les textes et faire en sorte que les occupants soient effectivement présents pour parler de leurs problèmes.

<p>7^{ème} clef : Des propositions adaptées, vraiment discutées et finançables</p>
--

Il faut fuir comme la peste les propositions « **copiées-collées** » que l'on retrouve dans tant de rapport d'audit et exiger des propositions adaptées aux problèmes de la copropriété et des copropriétaires, mais surtout - il faut toujours insister sur ce point fondamental - **finançables**.

Pour cela il faut des chiffrages réalistes et fiables, mais aussi des plans de financements intégrant :

- les éventuels fonds travaux ;
- les aides personnelles ;
- les prêts individuels à taux zéro ;
- les subventions collectives (les CEE - Certificats d'Économies d'Énergie) ;
- les crédits d'impôts ;
- les aides versées par les organismes sociaux, caisse de retraite, etc.

Ce n'est pas facile, mais c'est indispensable et - là encore - le constat est que c'est rarement bien fait.

<p>8^{ème} clef : Une restitution aux copropriétaires hors assemblée générale qui soit simple, concrète, interactive et qui permet d'adapter les propositions en conséquence</p>
--

Nous avons vu l'importance de la communication tout au long de l'audit.

À la fin de celui-ci, il faut, non seulement une réunion très bien préparée de restitution - explications - mais aussi des réponses aux questions et objections. À la suite de cette réunion, des améliorations et corrections doivent pouvoir être apportées pour tenir compte de cette consultation.

Bien sûr cette réunion doit se faire bien avant l'assemblée générale qui sera appelée à prendre des décisions.

Conclusion : quel accompagnateur « pour le conseil syndical ».

Au vu du contenu de ce guide, il ressort que l'accompagnateur de la copropriété doit allier deux qualités principales : disposer de la **CONFIANCE** des copropriétaires, et des **COMPÉTENCES** nécessaires à leur accompagnement.

Actuellement, les copropriétaires ont spontanément confiance dans les conseillers des espaces Info-énergie (EIE) et des Agences locales de l'énergie (ALE), car ils sont portés par les pouvoirs publics (collectivités et Ademe). Toutefois, cette confiance peut être rapidement perdue si l'accompagnateur ne dispose pas des compétences nécessaires :

- Connaissance des copropriétés ;
- Connaissance des étapes d'une rénovation en copropriété ;
- Connaissances techniques spécifiques aux immeubles collectifs et à leurs installations collectives ;
- Connaissances en communication et mobilisation des copropriétaires.

L'accompagnateur n'a pas besoin d'être un spécialiste dans ces domaines, mais doit plutôt être le généraliste de la rénovation copropriété ; des formations, notamment dispensées par l'ARC lui permettent d'acquérir le socle de base nécessaire à la réalisation de ses missions.

Aujourd'hui, les copropriétés sont mieux accompagnées qu'il y a quelques années, car de plus en plus d'EIE et d'ALE se forment sur le sujet... mais trop de territoires, même très urbanisés, ne sont toujours pas couverts par ces EIE / ALE formés à la copropriété.

Nous formons donc le souhait que les collectivités continuent à développer des EIE et ALE ayant les compétences nécessaires à l'accompagnement des copropriétés pour en faciliter la rénovation... et nous agissons déjà en ce sens !

Pour aller plus loin :

1. Deux sites internet :
 - www.coproprieterre.org
 - www.coprojet.com
2. Un guide gratuit :
 - [Le bilan initial de copropriété](#)
3. Deux guides payants :
 - « [Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique](#) »
 - « [Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires](#) »

Et bien sûr, pensez à solliciter les conseillers « énergie et rénovation » de l'ARC si vous êtes adhérents. Sinon,... adhérez !