

1 RAPPEL DU CONTEXTE – OBJECTIFS

1.1 Émergence du DTG

Le DTG a été défini dans le cadre de la loi ALUR promulguée en 2014. Il doit être proposé par le syndic en AG mais sa réalisation est facultative, sauf mise en copropriétés des immeubles de plus de 10 ans.

Le mode de réalisation (**architecte + BET**) du DTG, et son contenu sont assez précis en ce qui concerne les éléments techniques et la présentation des besoins de travaux. Ils restent toutefois flous sur les éléments relatifs au fonctionnement de l'entité copropriété exprimés comme « *État de la situation du SDC au regard de ses obligations légales et réglementaires* » et « *améliorations possibles de la gestion patrimoniale* ».

L'approche COPRO+ vise à combler ces lacunes et à compléter l'information des copropriétaires.

1.2 Besoins du SDC

Au-delà des aspects énergétiques qui impulsent les dispositifs d'accompagnement et de financement publics, les copropriétaires ont besoin d'être informés sur l'état d'usure de l'ensemble de leurs parties communes et équipements, de manière à organiser une véritable **gestion prévisionnelle de l'entretien** avec l'échéancier du ou des programmes de travaux à envisager pour la conservation et l'amélioration de leur patrimoine.

1.3 Approche technico-économique

Selon la réglementation DTG, l'expression de l'état des lieux et des besoins de l'immeuble (bâti et équipements) est traduite par l'équipe technique (architecte et bureau d'études) sous forme de scénarios, avec pour chacun :

- Le périmètre des travaux à inscrire dans une mission de maîtrise d'œuvre ;
- Les budgets estimatifs de ces travaux ;
- Les économies potentielles de charges consécutives à ces travaux (énergie, maintenance, ...);
- L'éligibilité d'aides publiques relatives à ces travaux.

Ces éléments éclaireront les acteurs (syndic, conseil syndical, copropriétaires) sur le choix du projet et sa pertinence.

1.4 Apports de la démarche COPRO+BAC (DTG+)

COPRO+ propose, à travers la démarche COPRO+BAC (Bulletin Analyse Copropriété), de compléter l'évaluation du projet technico-économique exprimé en termes de **pertinence** en ajoutant la dimension **faisabilité**. Elle découle de l'analyse du fonctionnement du SDC à travers les axes juridique, gestion, gouvernance, finances, contentieux.

Le diagnostic COPRO+BAC permet d'apprécier la **capacité à agir** de la copropriété et particulièrement à **décider, engager et financer des travaux de rénovation** tout en prévenant les **risques de contestations**.

COPRO+BAC apporte ainsi la réponse à **5 questions essentielles** :

1. Le fonctionnement actuel de la copropriété est-il **propice à l'engagement de travaux** ?
2. La situation financière permet-elle d'espérer un financement correct de gros travaux, avec ou sans participation publique ?
3. Quels sont les **prérequis** avant ou en parallèle de l'engagement d'une maîtrise d'œuvre ?
4. Quel niveau de **fonds travaux** est souhaitable en préparation des travaux ?
5. Quel serait le reste à charge copropriétaire par scénario et type de logement

Le diagnostic technique DTG, complété par l'analyse COPRO+BAC constitue ainsi un ensemble **DTG+** favorisant la prise de décision rationnelle des copropriétaires vers la définition d'une **mission de maîtrise d'œuvre adéquate**.

La réussite de cette démarche, conduite par des spécialistes de la copropriété, nécessite la participation active du syndic et du conseil syndical animés par la même volonté de définir, ensemble, les conditions optimales d'entretien du patrimoine commun.

2 LES THEMES DE L'ANALYSE COPRO+BAC

<p>2.1 Cadre juridique</p> <p>A partir de l'analyse du règlement de copropriété et de l'état de division, déterminer les difficultés juridiques à prendre en compte pour le vote ou la répartition des charges d'une opération travaux et prévenir les risques de contestation d'une décision.</p> <p>Indicateurs Date de mise en copropriété Conformité loi de 1965, lois SRU, ALUR, ELAN (Parties communes spéciales) Nombre de clés de répartition des charges – Cohérence avec les besoins : Qui décide et paie quoi ? Dispositions particulières prévues au RC Destination des lots principaux Complexité liée à l'existence de bâtiments hétérogènes, de liens ou de servitudes avec d'autres structures.</p>	<p>2.3 Gouvernance</p> <p>Typologie des copropriétaires (PO/PB, bailleurs pro...) Tenue des AG Respect du calendrier et formalisme des convocations Déroulement et durée des AG Capacité de décision, réceptivité opérations travaux Qualité et conformité des PV Syndic Type de syndic (professionnel, bénévole ou coopératif) Ancienneté et durée du mandat Qualité de l'extranet Organisation et relations avec le CS et SDC Conseil syndical Existence et conformité RC Nomination d'un président, organisation équipe et réunions (CR, notes, fréquence, affichage...) Ancienneté, renouvellement Positionnement vis-à-vis du syndic et du SDC</p>
<p>2.2 Gestion</p> <p>Charges Analyse des charges par destination (par usage) Coût moyen par logement et par m² Positionnement par rapport à des ratios enregistrés dans notre observatoire Axes d'amélioration Budgets Comparaison budget prévisionnel/charges réelles Evolution des budgets sur 3 ans Comptabilité Conformité de la présentation des annexes comptables Cohérence des annexes entre elles Concordance des reports entre exercices Existence et justification des comptes d'attentes Contrats Analyse des principaux contrats (syndic, assurance, entretien ménager, personnel, entretien équipements) - Conformité - Pertinence des prestations dans le contexte - Rythme de révision des contrats – échéancier Carnet d'entretien Existence et conformité à la législation Qualité des informations</p>	<p>2.4 Finances</p> <p>Situation de trésorerie et avances Niveau de trésorerie courante par rapport au budget Existence et conformité avance de trésorerie (loi et RC) Fonds travaux Existence, ancienneté, comptabilisation, placement Taux d'abondement et usage annuel constaté Emprunts Existence et caractéristiques des emprunts collectifs Existence d'emprunts collectifs à adhésion individuelle Dettes fournisseurs Montant dettes fournisseurs, ratio dettes/charges Situation copropriétaires Créances copropriétaires Taux d'impayés (fragilité financière) Caractérisation des impayés (perspectives d'évolution) : taux de défaillance et taux de recouvrement Revenus potentiels Existence et montant des revenus : loyers (antennes, panneaux, loges), comptabilisation et usage des revenus</p> <p>2.5 Contentieux</p> <p>Procédures impayés copropriétaires Procédures judiciaires en cours et ventes forcées Autres litiges en cours Fournisseurs, procédures diverses copropriétaires Impact sur « vivre ensemble » et prises de décision AG</p>

3 ELEMENTS NECESSAIRES A L'ANALYSE

3.1 Documentation SDC

Les documents à fournir par le syndic ou le conseil syndical (si non accessibles via Extranet) sont les suivants :

- Le règlement de copropriété avec l'état de division (un état de division format Excel serait apprécié) ;
- L'immatriculation et la fiche synthétique ;
- La liste des copropriétaires (format feuille de présence actualisée) ;
- Le carnet d'entretien ;
- Les rapports des diagnostics techniques existants ;
- Les principaux contrats : syndic, entretien technique et ménager, assurance, personnel ;
- Pour chacun des trois derniers exercices :
 - Ordres du Jour des Assemblées Générales, annexes comptables et balances avant répartition
 - Feuilles de présence des Assemblées Générales
 - Procès-Verbaux des Assemblées Générales
 - Consommations énergétiques et relevés de consommations individuelles compteurs fluides (EF, ECS).

3.2 Autres éléments

- Fiche de description site produite par l'équipe BET/archi ;
- Contact téléphonique/visio et mail gestionnaire syndic (interview) ;
- Contact téléphonique/visio et mail président ou référent CS (interview) ;
- Accès Extranet syndic niveau CS.

3.3 Résultats des études techniques DTG

L'équipe technique transmettra à COPRO+ la première partie du rapport DTG avec notamment la présentation des scénarios envisagés et leur incidence financière dont l'impact sur les économies potentielles et l'éligibilité des aides.

4 DEROULEMENT DE LA MISSION COPRO+

L'étude COPRO+ ne nécessite pas, sauf cas particuliers, de déplacements sur site.

Les documents sont gérés sur un espace partagé type One Drive.

COPRO+ associera les compétences de plusieurs consultants, chacun intervenant dans son domaine d'expertise dont juridique et gestion. Ils pourront être amenés à contacter les interlocuteurs désignés ci-dessus au cours de l'instruction du dossier. L'analyse débutera dès la fourniture des éléments administratifs requis, mais la finalisation du rapport ne pourra intervenir qu'après réception des éléments techniques et financiers des scénarios produits par l'équipe BET/archi réalisant le DTG.

COPRO+ s'engage à produire le rapport COPRO+ BAC dans un délai de 10 jours après la réception des éléments. Un référent COPRO+, désigné au lancement du projet, organisera la démarche d'études et la production du rapport.

5 LIVRABLES

5.1 Format du document

COPRO+ fournira un rapport COPRO+BAC indépendant qui pourra toutefois être intégré dans le rapport global remis au client par l'équipe Archi/BET.

5.2 Plan du document

- I. Fiche d'identité de la copropriété
- II. Cadre juridique
- III. Gestion
- IV. Gouvernance
- V. Finances
- VI. Contentieux
- VII. Evaluation de la capacité à agir et faisabilité d'investissement
- VIII. Evaluation du besoin en fonds travaux
- IX. Synthèse générale et recommandations

6 CONDITIONS FINANCIERES

6.1 Evaluation de la charge

Les prestations décrites ci-dessus seront proposées sur la base d'une charge forfaitaire appréciée en fonction de la configuration de la copropriété, exprimée en nombre de lots principaux (logements + commerces + bureaux) :

- 1,0 jour pour les ensembles jusqu'à 10 lots
- 1,5 jours pour les ensembles de 11 de 50 lots ;
- 2,0 jours pour les ensembles de 51 à 100 lots ;
- 2, 5 jours pour les ensembles de 101 à 200 lots ;
- Un forfait sera défini sur devis pour les ensembles de plus de 200 lots après réception de la fiche de visite.

6.2 Tarif de référence et forfaits

Tarif de référence journalier consultant de 750 € HT soit 900 € TTC au taux de TVA actuel de 20%.

Les forfaits de base présentés ci-dessus correspondent donc à 900 €, 1 350 €, 1 800 € ou 2 250 TTC pour le SDC.

6.3 Mode de facturation

La prestation COPRO+ BAC peut être présentée comme une option de l'offre DTG classique, COPRO+ intervenant :

- Soit en sous-traitance de l'équipe de réalisation du DTG, qui dans ce cas, gère l'interface client et notamment le processus de commande et de facturation.
- Soit en cotraitance d'un groupement auquel cas COPRO+ facturera directement ses prestations au client..

COPRO+, titulaire d'assurance RC, restera dans tous les cas, directement responsable de ses prestations vis-à-vis du client et déchargera l'équipe technique de toutes réclamations relatives à la qualité ou aux résultats de sa mission.

6.4 Limite de fourniture

La prestation **COPRO+BAC** constituante du DSTG+, est, comme son nom l'indique, un **diagnostic** et non un audit. Elle ne constitue pas un contrôle de la comptabilité qui exigerait la reprise des grands livres et un contrôle sur pièces de tous les éléments comptables. Néanmoins ce diagnostic suffit à apprécier la capacité du plus grand nombre de copropriétaires à s'engager dans un programme de travaux, à les financer, en prévenant des risques de contestation.

La qualité des résultats est bien évidemment liée à la complétude et à la qualité des informations transmises.

Les éventuelles prestations complémentaires qui pourraient être proposées par COPRO+, soit directement, soit dans le cadre d'une mission coordonnée par le groupement, pour l'accompagnement du projet ou la résolution des prérequis et difficultés rencontrées, ne sont pas incluses dans le forfait et feraient l'objet de devis complémentaires.