

1 COPRO + : LA COPROPRIETE REFLECHIE

COPRO+, société de conseil indépendante, accompagne les acteurs de la copropriété pour en améliorer la gestion et la gouvernance. Elle s'emploie à transposer à l'univers atypique de la copropriété les bonnes pratiques de l'entreprise, à travers la notion de **copro-compatibilité**. Elle agit comme **tiers de confiance** pour mobiliser les différentes familles d'acteurs autour de projets collectifs cohérents.

COPRO+ intervient ainsi auprès des conseils syndicaux et des syndicats pour les guider dans leurs projets de travaux.

Pour cela, **COPRO+** a élaboré plusieurs démarches d'accompagnement adaptées à l'ampleur des budgets et à la nature des travaux, notamment pour les « grands travaux » comme la **rénovation énergétique** qui nécessite une véritable **ingénierie technique et financière**.

L'objet de ce mémoire technique est de détailler les étapes clés de la méthodologie **ATC grands travaux**.

2 DEMARCHE ATC GRANDS TRAVAUX

Lorsque l'organisation de l'entretien des bâtiments n'a pas été anticipée, ni sur le plan technique ni sur le plan financier, la copropriété doit faire face à 3 types de contraintes :

- **L'expression des besoins** (ce que l'on veut faire)
- La **programmation** technique (ingénierie du bâti)
- Le **financement** des travaux (ingénierie financière).

Le point dur sera bien évidemment le financement, le montant des travaux dépassant largement le montant des charges annuelles, le recours à l'emprunt est incontournable et ne peut être répété chaque année. L'aspect financier va donc guider la **faisabilité** et la conduite des opérations.

COPRO+ vise à résoudre ce faisceau de contraintes :

- Organiser l'**adhésion** des copropriétaires sur un projet difficile à vendre (*la même chose en même temps !*).
- **Associer** les **besoins** des installations et les **contraintes** multiples autour d'un diagnostic global intégrant les besoins à moyen terme et les confronter aux **envies** des copropriétaires.
- Evaluer clairement les **enjeux** et la **faisabilité** d'un projet grâce aux compétences pluridisciplinaires animées par une volonté commune d'aboutir, intervenant dans un cadre de prestations forfaitaires.
- Définir une programmation de travaux cohérents.
- Organiser un plan de **financement** global, intégrant la recherche de **subventions** collectives, d'**aides** individuelles, de **mesures fiscales** et d'**emprunts**, selon la nature des travaux et les objectifs (dont énergétique).
- Faire **voter** collectivement et **prévenir** les risques de recours individuels.
- Garantir la **bonne fin** du chantier par un suivi de bout en bout et la valorisation du **patrimoine**.

La solution consiste à adapter au contexte de la copropriété, les bonnes pratiques de l'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) en vigueur pour les chantiers publics ou privés.

3 LA GENESE : PARTICULARITES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE COPROPRIETE

Par la convergence de son expérience de terrain et de ses travaux de recherche pour l'amélioration du fonctionnement de l'entité copropriété, COPRO+ a mis en évidence les différences juridiques fondamentales entre la copropriété et toutes les autres formes d'habitat collectif (dont les HLM) à propriétaire unique :

- Une **maîtrise d'ouvrage éclatée**, ne pouvant prendre de décision que lors d'**assemblées générales (AG)** réunissant l'ensemble du Syndicat Des Copropriétaires (SDC), habituellement une fois par an ;
- Une comptabilité limitée qui n'intègre **pas de notion d'investissement et d'amortissement** propre à tout autre structure collective, mais uniquement **des dépenses** même pour les travaux importants ;
- La nécessité de présenter des **devis de travaux** avant de voter un engagement de dépenses (pas de budget) ;
- La dominance du **droit individuel** sur le droit **collectif**, facilitant les recours (tutelle du Ministère de la Justice).

4 L'APPROCHE COPRO+ « STOP OU ENCORE »

En application de ces principes, COPRO+ propose de décomposer les études en phases successives, ponctuées par des **décisions en AG**, précisant et validant chaque phase ultérieure. En cas de désaccord de l'AG, le projet sera suspendu ou abandonné, sans engagement de dépense inutile vis-à-vis des prestataires extérieurs.

L'optimisation d'un processus de décision favorable nécessite souvent la tenue de 4 AG (une par semestre ?) :

- Vote choix **DTG** + Assistance à maîtrise d'ouvrage (**AMO**) → AG n°1
- Périmètre de l'étude de maîtrise d'œuvre (**MOE**), consultation et choix du prestataire **MOE** → AG n°2
- Etudes **MOE** : Diagnostics, Avant-Projet (sommaire puis définitif), définition du programme en **APD** → AG n°3
- **PRO DCE** : consultation des entreprises, vote des travaux et modalités de financement → AG n°4
- **EXE** : ordonnancement et suivi d'exécution des travaux par le **MOE**

Le meilleur moyen d'initialiser une démarche de rénovation pour un Syndicat De Copropriétaires (SDC) est de décider en AG de faire réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) et de choisir une Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'accompagnement technique et financier.

➡ AG 1 : Choix DTG et AMO

Le DTG consiste à établir un diagnostic architectural et énergétique du bâti et des équipements et de recenser les parties communes à entretenir à plus ou moins long terme, avec indication de leur degré d'usure et de leur espérance de vie.

Ce DTG, transmis aux copropriétaires, alimente une enquête sur leur appréciation des besoins de travaux, de leurs priorités et de leurs contraintes.

Sur la base du périmètre d'étude défini par le DTG et l'enquête, COPRO+ organise la consultation d'une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre MOE (architecte, économiste, BET) afin de soumettre à l'AG le choix des intervenants et les modalités de conduite du projet.

Le contrat MOE prévoit une tranche ferme forfaitaire « avant-projet », et deux tranches conditionnelles variables successives : consultation et exécution.

➡ AG 2 : Choix du MOE

Le MOE conduira une étude de **faisabilité** technico-économique afin d'approcher les objectifs et les coûts associés, en trois étapes successives :

- **Diagnostics** : *Ce que le SDC doit réparer*
Plans, état des lieux, dont pathologies du bâti et vétusté des équipements ;
- **APS** : *Ce que le SDC peut envisager*
Avant-Projet Sommaire décrivant les options techniques de réalisation possibles avec les budgets correspondants ;
- **APD** : *Ce que le SDC projette*
Avant-Projet Définitif : choix du **programme de travaux** précisant les conditions techniques et financières de réalisation avec une marge de l'ordre de 5%.

COPRO+ anime en parallèle une structure interne de suivi des études (commission ou Conseil Syndical), chargée de valider à chaque point de contrôle les différentes options proposées par le MOE. Il fera également une esquisse d'ingénierie financière, précisant le Reste-à Charge pour chaque catégorie de copropriétaires (taille de logement et situation).

L'AG pourra ainsi valider le **programme** proposé en connaissant le **QUOI**, le **QUAND** et le **COMBIEN**.

Elle pourra alors confirmer la poursuite des études MOE (consultation) et AMO, jusqu'à la prochaine AG.

➡ AG 3 : Choix du programme

Le programme étant validé et sa mission confirmée, le MOE va engager les études détaillées sur les options retenues, découpées en lots par corps de métiers. Il constituera ainsi un cahier des charges technique (CCTP) intégré dans un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

Plusieurs entreprises seront consultées pour chacun des lots de manière à organiser une compétition réellement ouverte dans un cadre strict.

COPRO+ participe avec la commission à la vérification de la qualité du DCE, à la sélection des entreprises consultées, à l'analyse des offres et à la rédaction du dossier de choix du « mieux disant » transmis aux copropriétaires avec la convocation de l'AG.

En parallèle à la consultation, COPRO+ organise avec le syndic et le conseil syndical le **dossier financement**, avec la recherche des aides éligibles et le montage **d'opération d'emprunt collectif**. COPRO+ participe également au plan de trésorerie travaux avec les éventuelles avances de subventions et l'utilisation du fonds travaux, pour établir le calendrier des appels de fonds adressés aux copropriétaires.

Les dossiers techniques et financiers étant clairement établis et présentés, l'AG pourra se déterminer sur le choix des entreprises et des travaux, leur calendrier et leur financement, en limitant le risque de recours.

L'AG pourra aussi confirmer la dernière étape des missions MOE (suivi travaux) et AMO.

➡ AG 4 : Choix travaux et entreprises

Vote et suivi des travaux : *ce que le SDC entreprend*

Le MOE sera alors chargé d'organiser les travaux, d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de demander au syndic de passer les ordres de service aux entreprises.

Le MOE suivra la bonne exécution et transmettra au syndic les factures mensuelles de situation validées.

En parallèle de la mission MOE, COPRO+ propose un accompagnement en tant que relais de la maîtrise d'ouvrage après des équipes de réalisation. COPRO+ assistera le syndic, pour le montage des dossiers de financement et pour le recouvrement des d'impayés.

COPRO+ propose également en option un suivi des performances économiques obtenues par rapport aux engagements du MOE et un suivi de l'attractivité de la résidence à travers l'évaluation patrimoniale.

Évaluation : *ce que le SDC a obtenu*

Attention : Chaque copropriété est unique !

Ce modèle générique d'accompagnement est flexible et sera adapté au contexte particulier de chaque projet.