

La copropriété:

ses travaux et

leur financement



Introduction relative au projet

La Ville de Liège participe depuis 2016 à un projet INTERREG VB pour l'Europe du Nord-Ouest dénommé « ACE-Retrofitting » (Accélérer la Rénovation Energétique des Copropriétés ».

L'objectif de ce projet est de définir des stratégies pour lever les freins réglementaires, techniques, financiers et humains afin de viser l'amélioration, par la rénovation, de la performance énergétique des copropriétés dans la perspective des objectifs 2050 de l'Europe.

Pour réaliser ces objectifs, la Ville collabore avec Liège-Energie et le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC), et avec les groupements de professionnels wallons de la construction (Cluster Eco-construction et Cluster CAP Construction) qui ont l'expertise nécessaire pour développer les projets sur le plan technique. Le projet se centre autour de 3 axes : accompagner les copropriétaires et syndicats (demand side), fédérer et faire monter en compétence les professionnels du bâtiment (supply side), et faciliter l'association des volets offre et demande (assurer la communication entre demand and supply sides).



Présentation du document

Pour répondre à l'actualité, cette brochure « La copropriété, ses travaux et leur financement », intègre les diverses composantes de la loi du 18 juin 2018 sur la copropriété en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019. Elle est composée de 3 chapitres et s'inspire de deux plaquettes éditées en France par l'Association des Responsables de Copropriété, l'ARC, et du Guide des bonnes pratiques.

Elle visait initialement, avec d'autres initiatives du SNPC (séances d'information), à sensibiliser les copropriétés et les copropriétaires aux problématiques actuelles du défi énergétique, aux possibles économies d'énergie et de dépenses, aux travaux économiseurs d'énergie, d'isolation et à la vaste question du financement des travaux, domaines qui avaient très tôt mobilisé le SNPC.

Le SNPC est aujourd'hui très heureux de pouvoir mettre ce travail à disposition du projet ACE-Retrofitting.

Interreg 
North-West Europe
ACE-Retrofitting

Avec le soutien de
la 
Wallonie


Liège



La copropriété: ses travaux et leur financement



Comment financer les travaux en copropriété? *ou la règle des quatre-quarts*

TABLE DES MATIÈRES

6 –	1. Les copropriétés sont souvent des maîtres d'ouvrage sans argent et sans projet.
7 –	2. Pas d'argent, pas de projet ; de l'argent, donc un projet.
7 –	3. Nous avons dès lors décidé dans ce chapitre de procéder ainsi : parler d'argent d'abord, donc parler « plan financement » avant toute chose.
8 –	I. Recette du quatre-quarts ou « comment et où trouver l'argent »
8 –	II. Des fonds de réserve sécurisés et sans frais
9 –	III. Des primes, aides et subsides émanant de tous niveaux de pouvoir : fédéral, régional, provincial et communal
9 –	IV. Des prêts collectifs bien maîtrisés
11 –	V. Aider les copropriétaires à faire le point sur les aides individuelles
12 –	VI. S'assurer que les économies d'énergie prévues sont bien et intégralement obtenues
12 –	VII. Une démarche efficace / l'audit global partagé et le BIC



Les copropriétés sont souvent des maîtres d'ouvrage sans argent et sans projet

En principe, un « maître d'ouvrage » (c'est-à-dire le propriétaire d'un bien immobilier) :

- sait ce qu'il doit ou devrait faire sur son bien ;
- connaît la somme dont il dispose, c'est-à-dire qu'il y a un projet et un budget.

Or, la copropriété est un drôle de maître d'ouvrage : elle ne sait en général ni ce qu'elle doit faire (ou devrait faire), ni ce dont elle dispose.

La conséquence est que les copropriétaires font peu ou trop peu de gros travaux nécessaires ou les font dans la précipitation et sans que les copropriétaires aient pu se préparer, ce qui coûte très cher.

C'est pourquoi nous avons pris le « taureau par les cornes » et avons tenté de casser ce cercle vicieux : « pas d'argent/pas de projet ».

Nous voulons inciter les copropriétés à rechercher les financements possibles et à ne se lancer dans un projet que quand elles ont commencé à savoir OÙ et COMMENT trouver l'argent nécessaire.

2.

Pas d'argent, pas de projet ; de l'argent, donc un projet

Insistons, en effet sur ce point.

Beaucoup d'esprits rationnels s'imaginent qu'en copropriété, il suffit de faire des « études » ou audits, que cela va permettre de demander des devis et que les copropriétaires vont ensuite voter des travaux.

Non, en copropriété, tant qu'il n'y a pas d'argent et plus précisément de « plan de financement », il ne se passe rien.

3.

Nous avons dès lors décidé dans ce chapitre de procéder ainsi: parler d'argent d'abord, donc parler « plan financement » avant toute chose

C'est pour cela que nous proposons une recette française élaborée par l'ARC, celle du pastis de MARIUS: le « Quatre-quarts », soit 1/3 d'eau et 3/3 de pastis qui en font 4/4. Le quatre-quarts de la copropriété comporte 5 quarts: les voici!

1. Recette du quatre-quarts ou « comment et où trouver l'argent »
2. Des fonds de réserve sécurisés et sans frais
3. Des primes, aides et subsides émanant de tous niveaux de pouvoir: fédéral, régional, provincial et communal
4. Des prêts collectifs bien maîtrisés
5. Aider les copropriétaires à faire le point sur les aides individuelles
6. S'assurer que les économies d'énergie prévues sont bien et intégralement obtenues
7. Une démarche efficace / l'audit global partagé et le BIC

I. Recette du quatre-quarts ou « comment et où trouver l'argent »

1. Commencer par constituer une réserve pour gros travaux (le « fonds de réserve », *chapitre 2*) le gérer en bon père de famille et le sécuriser. Tant qu'une copropriété n'aura pas franchi le pas du « fonds de réserve », il ne se passera pas grand-chose.
2. Ensuite, si l'on fait des travaux d'économie d'énergie, il faut mobiliser toutes les primes et aides et tous les subsides fédéraux, régionaux, provinciaux et communaux possibles.
3. Puis, il faut identifier pour chaque copropriétaire les aides individuelles qui existent: crédit d'impôt, subventions, primes, prêts sociaux, etc.
4. Enfin, et enfin seulement, il faut contracter un prêt collectif et de préférence un prêt à taux zéro (ou proche) dont il faudra négocier les frais annexes.

Et le cinquième quart, alors ?

5. Ce sont tout simplement les économies réalisées suite aux travaux, économies qui vont d'ailleurs permettre de payer plus facilement les échéances du prêt. Mais là, encore, il faudra s'assurer que les économies promises seront bien au rendez-vous.

Voilà. Vous avez la recette du « Quatre-quarts ». Revenons maintenant dans le détail et voyons comment confectionner un vrai et bon quatre-quarts.

II. Des fonds de réserve sécurisés et sans frais

Suite aux décisions européennes et aux réglementations nationales, relayées par la presse et les actions menées par le SNPC, chacun est désormais bien conscient qu'il est indispensable, pour faire face dans de bonnes conditions aux gros travaux, y compris de rénovation énergétique, de constituer un ou des fonds de réserve.

La loi belge du 18 juin 2018 a également érigé cette constitution en obligation de l'assemblée générale puisque celle-ci doit au plus tard cinq ans après la réception provisoire des parties communes décider d'une contribution minimale annuelle de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.



Malheureusement, à tort ou à raison, les copropriétaires estiment que les fonds de réserve qu'on leur demande de voter sont insuffisamment sécurisés, c'est-à-dire qu'ils peuvent être facilement utilisés par les syndicats à d'autres fins que le financement des gros travaux effectivement votés par les assemblées générales.

C'est pourquoi, très souvent, les copropriétaires craignant que leur argent soit « mal » utilisé préfèrent renoncer à toute constitution de fonds de réserve. Tenant compte de cette difficulté et de la « jeunesse éventuelle » de l'immeuble, une majorité de 4/5 des voix des copropriétaires présents et représentés pourrait encore en assemblée générale refuser de procéder à la constitution dorénavant obligatoire du fonds de réserve.

C'est aussi toute la problématique de la « double signature », dont il est question dans le chapitre 2, à laquelle les syndicats et les banquiers ont du mal à répondre. Alors que la solution, si simple pour apaiser les esprits, consiste à accepter le procès-verbal d'une assemblée générale.



III. Des primes, aides et subsides émanant de tous niveaux de pouvoir : fédéral, régional, provincial et communal

Un souci majeur est que ces dispositifs sont, c'est peu dire, assez peu stables dans le temps. Nous ne saurions cependant trop recommander aux copropriétés et aux copropriétaires d'en faire individuellement la chasse.

> Pour en savoir plus, lire LE CRI:
<http://www.snpc-nems.be/energie>

C'est délibérément que cette brochure n'en dresse pas l'inventaire car ce serait la garantie d'une rapide obsolescence. Le meilleur conseil est de questionner les dispositifs officiels d'information que sont:

- le site internet de la Région wallonne:
www.energie.wallonie.be;
- la Maison de l'Habitat de la Ville de Liège:
www.maisonhabitat.eu.

Cette structure permet d'entrer en contact avec le Guichet Energie Wallonie de Liège, l'asbl Liège-Energie et le Service du Logement de la Ville de Liège. Pour maximiser les efforts, l'idéal sera de faire appel à des experts capables de prodiguer des conseils totalement indépendants.

Ceux-ci pourront constituer des dossiers aux fins de l'introduction et/ou de l'obtention de ces interventions financières en combinant gain de temps dans les démarches administratives, bénéfice de déductions fiscales intéressantes et obtention des aides les plus adéquates.

Plus largement, ils peuvent faire appel à des sociétés spécialisées de « chasseurs de primes » dont le métier nouveau sur le marché de « conseiller-primes » consiste à renseigner et à assister les propriétaires concernant les nombreuses aides existantes puisque cette quête de Graal s'apparente à trouver son chemin dans un labyrinthe.

En résumé, la copropriété bénéficiera ainsi d'une transparence totale au bénéfice des seuls copropriétaires.

IV. Des prêts collectifs bien maîtrisés

Le prêt – on l'a vu – est l'une des quatre composantes importantes du plan de financement.

En cas de travaux, de gros travaux, il peut être très efficace de contracter un prêt collectif, ce qui assure un financement aux personnes qui ont des difficultés à obtenir un prêt individuel (retraités, primo-accédants, etc.).

Toutefois, sa souscription sera difficile, voire pas impossible, s'il y a des copropriétaires qui ont des difficultés financières et qui sont inscrits au fichier des mauvais payeurs de la Banque Nationale.

D'une manière générale, il faudra privilégier une approche collective, c'est-à-dire un prêt à la « copropriété », plutôt qu'autant de prêts individuels en restant attentif au fait qu'ils pourraient s'avérer plus coûteux (assurance, caution, frais de syndic, etc.) que des prêts personnels.

Il est donc important de pouvoir bénéficier d'une offre contrôlée et de faire appel à la concurrence.

Par ailleurs, dans le cas des remboursements de prêt par prélèvements sur le compte de l'association des copropriétaires, si un copropriétaire ne règle pas ses échéances, cela risque de poser des problèmes directs ou indirects à l'ensemble de la copropriété et des copropriétaires.

Pour éviter cet écueil, certaines banques sont actuellement disposées à octroyer aux associations des copropriétaires, personnes morales ayant la personnalité juridique, des prêts collectifs, sans autres sûretés réelles, quelle que soit la situation financière de chaque copropriétaire concerné, à la condition expresse que leur prêt à l'association des copropriétaires soit garanti par une assurance tierce, comme celle consentie par l'assureur ATRADIUS (www.icpatnet.com/copro).



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Belfius

> Pour en savoir plus, lire LE CRI
www.snpc-nems.be/energie

En cas de sinistre, cette assurance permettra d'indemniser le banquier du non-paiement par un ou des copropriétaires des appels de charges relatifs à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du prêt souscrit par l'association.

Les copropriétaires sont ainsi sans exclusion couverts pendant la durée convenue du remboursement, sans en être dorénavant solidaires et la trésorerie de la copropriété sera préservée sans devoir supporter les frais des impayés et le coût de gestion nécessaire. En cas de vente d'un lot, la banque continue à être remboursée par l'association dont le prêt reste garanti par l'assureur.

En cas de décès du copropriétaire, le capital restant dû fera partie du passif de la succession au même titre que les autres charges de copropriété.

V. Aider les copropriétaires à faire le point des aides individuelles

1. Un « maquis » inextricable

Les aides personnelles en matière de travaux et plus spécialement de travaux d'économie d'énergie sont, comme sur le plan collectif:

a. Multiples

On relève des aides d'Etat au niveau fédéral (Fonds de solidarité Gaz et Electricité, déductibilité fiscale des travaux d'isolation de toiture, ...), des aides régionales, provinciales et communales.

b. Complexes

Pour bénéficier de ces aides, il faut dans certains cas ne pas dépasser certains plafonds de ressources (sachant que ces ressources sont calculées sur la base du dernier ou avant-dernier avis d'imposition).

Ces plafonds peuvent changer en fonction de l'organisme ou de l'autorité qui accorde les aides. Il peut même y avoir plusieurs types de plafond pour UN même organisme. Enfin, comme on le voit, un vrai casse-tête.

c. Changeantes

Et – cerise sur le gâteau d'une année à l'autre – toutes ces règles peuvent changer, évoluer à la hausse, à la baisse, disparaître, revenir ...

2. Une opacité regrettable

Dans ces conditions, plus personne n'y comprend rien. Il faut alors consulter des organismes spécialisés qui:

- demandent d'abord de fournir divers documents et justificatifs;
- demandent ensuite une participation financière pour analyser les situations individuelles et faire savoir à quoi les copropriétaires ont droit.

Conséquence: les copropriétaires sont dans l'incapacité de savoir quelles aides ils pourraient toucher pour les travaux (lesquels ?), ce qui contribue à les empêcher d'adhérer à un programme de travaux et à voter favorablement celui-ci, ce qui est bien compréhensible.

Notons une évolution régionale toute récente: alors que l'accès aux aides wallonnes à l'amélioration des logements était jusqu'alors réservé aux personnes physiques, la réforme des aides régionales de juin 2019 ouvre la possibilité aux Associations de Copropriétaires, légalement constituées en personnes morales, de bénéficier du régime des prêts à taux zéro pour une rénovation globale du bâtiment.

3. Un « outil » pour débloquer la situation

Voilà pourquoi il serait essentiel de disposer d'un outil simple permettant à chacun de simuler ce qu'il pourrait obtenir comme aide et identifier les procédures et les organismes à contacter.

Contrairement à la France, où la collaboration entre la Caisse d'Epargne et l'ARC a permis de réaliser ensemble un tel outil, indispensable pour compléter le « plan de financement » de chaque copropriétaire, et donc de faciliter la prise de décision concernant les gros travaux, chaque copropriétaire doit, en Belgique, mener seul ce parcours initiatique ou faire appel, comme nous l'avons recommandé ci-avant, à des sociétés spécialisées dont c'est le métier.

> Pour en savoir plus, lire LE CRI
www.snpc-nems.be/energie

VI. S'assurer que les économies d'énergie prévues sont bien et intégralement obtenues

Trop souvent les objectifs d'économies d'énergie annoncés, et qui fondent en partie l'équilibre financier des opérations, ne sont pas atteints. Les raisons sont multiples:

- calculs de départ grossiers ou volontairement optimistes;
- mise en œuvre imparfaite (exemple: fenêtres isolantes, en fait insuffisamment étanches);
- propositions inadaptées (exemple: puissance trop forte des chaudières);
- gestion laxiste des nouveaux équipements.

C'est pourquoi il faut être particulièrement attentifs à ces différents points et chercher à maîtriser les problèmes le plus en amont possible.

Il est donc recommandé pour les copropriétés de s'entourer de conseils spécialisés et de traiter les problèmes à chacune des étapes:

- au départ, contrôler les calculs initiaux permettant de déterminer exactement la situation de référence,
- pendant la réalisation des travaux, contrôler la mise en œuvre,
- veiller à une « double réception » des travaux pour pouvoir vérifier les résultats recherchés.

Il devient alors possible de maîtriser les résultats annoncés en matière d'économie d'énergie et donc de garantir l'équilibre financier des opérations.

À noter:

En France, pour certains professionnels, un moyen apparemment plus simple d'obtenir des économies garanties serait le Contrat de Performance Energétique (CPE).

> Pour en savoir plus, lire le chapitre 3

En fait, le CPE s'avère souvent – en copropriété – plutôt illusoire, les économies garanties étant très inférieures à ce qu'il est possible d'obtenir en suivant simplement la méthode préconisée plus haut; à savoir:

- contrôle des calculs initiaux;
- contrôle de la mise en œuvre;
- double réception des travaux.

Cependant, le débat reste ouvert.

VII. Une démarche efficace / l'audit global partagé et le BIC

Une fois que l'on a défini un plan de financement, alors on peut commencer à construire un projet. Comment s'y prendre?

1. Mettre en œuvre un audit global

La pratique française révèle qu'il faut agir pour développer des audits globaux, associant thermiciens et architectes, donc créer ou susciter des « binômes ». C'est le premier impératif.

2. De l'audit global à l'audit partagé

L'audit global reste cependant insuffisant s'il n'est pas conduit avec le conseil de copropriété et s'il ne tient pas compte des dynamiques propres à chaque copropriété. Dynamiques de la gestion autant que dynamiques socio-économiques.

À cela s'ajoute le fait qu'un audit reste souvent incomplet, dans la mesure où les auditeurs ne peuvent passer tout le temps nécessaire à:

- réunir les documents;
- organiser les rencontres avec les copropriétaires (visite des logements, réunions de restitution);
- passer les questionnaires auprès des occupants et – surtout – obtenir des réponses.

Pour toutes ces raisons, il faut que l'audit soit « partagé », ce qui veut dire:

- que le conseil de copropriété doit préparer l'audit: non seulement fournir aux auditeurs toutes les informations nécessaires concernant la dynamique de la copropriété, ses problèmes, ses attentes, mais aussi les informations objectives ou techniques: données et documents nécessaires, en particulier;
- que le conseil de copropriété doit, ensuite, participer à l'orientation de l'audit (on parle alors de définition du « périmètre » de l'audit);
- que le conseil de copropriété doit, enfin, participer au rassemblement des documents et au déroulement de l'audit et faire participer le plus possible les copropriétaires.

3. Le BIC, première étape de l'audit global partagé

Le BIC – ou Bilan Initial de Copropriété – est un document mis au point en France par l'Association Planète Copropriété et divers partenaires (architectes, bureaux d'études thermiques) dans le cadre d'un groupe de travail piloté par l'ARC.

Il a trois objectifs et trois vertus:

- Permettre au conseil de réaliser lui-même le bilan de la situation de la copropriété (y compris financière) et des dynamiques qui sont les siennes. Ce bilan va aider le conseil dans son travail, mais aussi permettre d'éclairer les auditeurs potentiels sur la situation : ce qui est impossible/possible, les freins et les atouts, les faiblesses et les forces, les problèmes, les attentes, etc.
- Aider – grâce à ce bilan – le conseil à se dynamiser et à dynamiser les membres de la copropriété, y compris en consultant déjà les occupants sur leurs problèmes et leurs attentes.
- Préparer l'audit en réunissant d'emblée des documents, plans, factures, données relatives à la copropriété qui vont permettre que l'audit soit moins coûteux (gain de temps) et plus efficace.

Dans le cadre du projet ACE-Retrofitting, les partenaires ont développé deux outils en ce sens:

- le Quick Scan;
- la Feuille de Route de Rénovation ou « MasterPlan ».

Réalisé sur base d'une visite sur place, le Quick Scan consiste en un diagnostic rapide de l'état du bâtiment, de ses divers équipements et du "profil" de ses occupants (propriétaires ou locataires, familles ou isolés, étudiants ou pensionnés, ...).

La Feuille de Route de Rénovation consiste à réaliser un audit approfondi de la situation et de proposer des scénarios de rénovation techniquement judicieux et financièrement supportables par la copropriété.

> Pour en savoir plus, lire les chapitre 2 et 3

Vous trouverez le guide du Bilan Initial de Copropriété (BIC) sur le site de l'ARC et l'UNARC: www.unarc.asso.fr

ou bien sur celui de Planète Copropriété:

www.planetecopropriete.com

ou en découvrant la Carte-Clé intégrée dans la Brochure SNPC « Devenir syndic bénévole avec le SNPC »

Extraits adaptés de la plaquette «Le quatre-quarts ou comment financer les travaux en copropriété?» éditée par l'Association des Responsables de Copropriété (www.unarc.asso.fr).



L'indispensable
fonds de réserve

CHAPITRE 2

16 –

1. Pourquoi constituer un fonds de réserve? Les six vertus du fonds de réserve.

16 –

I. Le fonds de réserve facilite la décision de travaux

17 –

II. Le fonds de réserve prépare l'avenir

17 –

III. Le fonds de réserve oblige à optimiser le présent

17 –

IV. Le fonds de réserve fait faire des économies

17 –

V. Le fonds de réserve protège la copropriété des impayés

17 –

VI. Le fonds de réserve favorise l'information des acquéreurs

18 –

2. Comment mobiliser la copropriété en faveur du fonds de réserve?

19 –

I. Pourquoi de telles réticences au fonds de réserve?

19 –

II. Comment prendre en compte ces réticences et obstacles?

20 –

III. Comment amorcer une approche favorable en vue de la constitution d'un fonds de réserve? «Le fonds de réserve sans effort»

21 –

3. Quel type de fonds de réserve pour travaux mettre en place?

22 –

4. Comment fixer le montant de la contribution annuelle au fonds de réserve?

23 –

I. Une contribution fixée en fonction d'un «seuil acceptable»

24 –

II. Une contribution fixée en fonction du budget courant de la copropriété

25 –

III. Une contribution fixée en fonction des besoins en travaux

28 –

5. Comment sécuriser les fonds et prévenir les risques?

28 –

I. Comment sécuriser le fonds de réserve?

29 –

II. Que faire en cas d'impayés des contributions au fonds de réserve?

30 –

6. Comment placer au mieux et sans frais le fonds de réserve?

30 –

I. Un préalable: le compte séparé

30 –

II. Est-ce que le placement du fonds de réserve est envisageable?

31 –

7. Résolutions pour mettre en place un fonds de réserve

31 –

I. Voter des avances travaux

31 –

II. Voter des travaux précis conformément à un plan ou sans plan pluriannuel de travaux, selon un devis

32 –

8. Comment ça se passe lors de la cession d'un lot?

32 –

I. Les sommes versées au titre du fonds de réserve sont-elles remboursées à l'acquéreur?

33 –

II. Comment et quand informer le nouveau propriétaire?



Pourquoi constituer un fonds de réserve ?



Les six vertus du fonds de réserve

Légalement, on entend par fonds de réserve la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture...

I. Le fonds de réserve facilite la décision de travaux

La mise en place d'un fonds de réserve a deux effets bénéfiques sur le vote des travaux :

- le premier est psychologique : quand on a commencé à mettre de l'argent de côté pour des travaux, on les vote plus facilement ;
- le deuxième est tout simplement financier : si une partie des travaux est déjà financée, il est plus facile de les voter (en n'ayant plus qu'un solde de coût à financer).

Lorsqu'une copropriété possède un fonds de réserve, la logique n'est plus de se dire « comment financer les travaux ? » mais « quels travaux allons-nous pouvoir engager avec les sommes provisionnées ? ».

En obligeant tous les copropriétaires à verser régulièrement des petites sommes, la création d'un fonds de réserve permet d'éviter les situations de blocage dans lesquelles certains copropriétaires s'opposent aux travaux parce qu'ils ne souhaitent pas ou ne peuvent pas assumer le coût qu'implique une telle décision (exemple : propriétaires bailleurs peu intéressés par les gros travaux, ménages ayant déjà des difficultés à rembourser leur prêt, ménages modestes, retraités, etc.).

II. Le fonds de réserve prépare l'avenir

La mise en place d'un fonds de réserve a des vertus pédagogiques. En créant une provision collective destinée aux gros travaux, elle incite les copropriétaires à s'intéresser à l'état de leur patrimoine commun, à hiérarchiser les besoins et à programmer les interventions dans le temps.

Les copropriétaires sont plus enclins à sortir de leur passivité vis-à-vis de l'entretien et à devenir une force de proposition.

III. Le fonds de réserve oblige à optimiser le présent

Le fonds de réserve n'est pas seulement tourné vers l'avenir. Il oblige aussi à optimiser le présent. En effet, pour pouvoir demander aux copropriétaires de verser des sommes régulières pour des travaux en plus des charges courantes, il est nécessaire de contrôler et de maîtriser les dépenses ordinaires de la copropriété.

Les copropriétaires acceptent mieux de faire un effort supplémentaire pour des travaux lorsque des économies sont réalisées sur les dépenses de fonctionnement (grâce au contrôle des comptes, à l'optimisation du chauffage collectif, à la gestion de l'eau, à la négociation et au suivi des contrats avec le syndic et les prestataires, etc.).

IV. Le fonds de réserve fait faire des économies

En encourageant les copropriétaires à entretenir leur patrimoine, le fonds de réserve leur permet de faire des économies. En effet, les défauts d'entretien coûtent très cher pour au moins deux raisons :

- Paradoxalement, moins on entretient les parties communes dans une copropriété, plus les charges courantes augmentent. Les équipements se détériorent et conduisent à de nouvelles dépenses. Pannes d'ascenseurs demandant des interventions récurrentes, consommations d'eau majorées en cas de fuite, chauffage collectif moins performant, augmentation des déperditions et des consommations d'énergie, etc.

- Les grosses réparations faites dans l'urgence impliquent des surcoûts par rapport aux travaux anticipés. Intervenir sur le bâti ou sur un équipement lorsqu'ils sont très dégradés revient beaucoup plus cher que si on les entretient régulièrement. Dans l'urgence, on n'a pas le temps de chercher des informations, d'étudier les devis, les entreprises et la qualité des prestations proposées.

V. Le fonds de réserve protège la copropriété des impayés

Certains copropriétaires peuvent être mis sérieusement en difficulté par le vote de gros travaux lorsque cette décision est rapide et inattendue et qu'ils doivent déboursier des sommes dans un délai très court. Tous les copropriétaires n'ont pas les mêmes capacités d'épargne ou d'emprunt. Parce qu'ils sont trop âgés pour emprunter, parce que leur prêt immobilier absorbe toutes leurs ressources disponibles, ou parce qu'ils connaissent des difficultés passagères (séparation, décès, chômage, etc.), certains copropriétaires ne peuvent honorer les appels de fonds pour travaux. Ils peuvent être contraints de vendre lorsque les travaux sont engagés sans préavis ou peuvent tout simplement bloquer la réalisation des travaux s'ils ne payent pas.

VI. Le fonds de réserve favorise l'information des acquéreurs

La présence d'un fonds de réserve – lequel constitue légalement une portion du patrimoine de l'association des copropriétaires, ce qui est confirmé en devenant propriété de l'association au moment de la vente mais éventuellement remboursé au vendeur par l'acquéreur – évite aux acquéreurs les mauvaises surprises et d'avoir une fausse idée des charges. Ils sont informés dès l'achat qu'il existe un « fonds de réserve » (donc peut-être l'existence d'un programme de travaux) et qu'il faut prévoir les dépenses d'entretien en plus des charges courantes dans leurs calculs budgétaires.



2.

Comment mobiliser la copropriété en faveur du fonds de réserve ?

I. Pourquoi de telles réticences au fonds de réserve?

Plusieurs raisons expliquent que de nombreux copropriétaires soient réticents à la mise en place d'un fonds travaux :

- tout d'abord, les copropriétaires craignent que les syndicats ne soient tentés d'utiliser les fonds de réserve à d'autres fins que celles de gros travaux, ce qui est à proscrire formellement, par exemple : faire face à un déficit de trésorerie dû notamment mais pas seulement à une mauvaise gestion des impayés ;
- ensuite, les copropriétaires craignent en cas de difficultés soit l'absence soit le laxisme d'un suivi et la nécessité de mettre en branle des actions judiciaires lourdes et coûteuses sans espoir de recouvrer des sommes perdues.
- C'est pourquoi, tout en contraignant les associations de copropriétaires à constituer un fonds de réserve, le législateur en a volontairement limité les contributions annuelles en les fixant à un minimum de cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

II. Comment prendre en compte ces réticences et obstacles ?

Pour réussir à mettre en place un fonds de réserve dans sa copropriété, il est nécessaire d'être à l'écoute de ces craintes et de se donner les moyens d'y répondre. Ce guide vous donnera des solutions à mettre en place pour surmonter chacun de ces obstacles.

Mais avant d'aborder dans le détail ces différents aspects, un élément apparaît essentiel pour la mise en place du fonds de réserve: la confiance. Les copropriétaires seront plus enclins à confier une part de leur épargne à leur copropriété s'ils considèrent que le syndic effectue correctement sa mission de gestion et qu'il est efficacement contrôlé par un conseil de copropriété et un vérificateur aux comptes (légalement appelé « commissaire aux comptes ») qui œuvrent pour les intérêts de la copropriété et des copropriétaires.

Pour contribuer à ce climat de confiance, il existe un « ingrédient » primordial: le compte bancaire séparé. Avant tout, il est opportun de rappeler ce qu'a été en France le cheminement du compte séparé: la loi du 10.07.1965 avait affirmé le principe de la séparation du(es) compte(s) de la copropriété de ceux du syndic, mais elle donnait la possibilité d'y déroger de sorte que dans la plupart des copropriétés, les syndics faisaient voter par l'assemblée générale la dispense de compte séparé, en invoquant des coûts supplémentaires dissuasifs. La conséquence en est qu'en cas de faillite ou de liquidation judiciaire, les copropriétés doivent supporter des procédures judiciaires lourdes, longues et coûteuses pour (éventuellement) récupérer leurs fonds placés dans des sous-comptes chez le syndic. Pour établir plus de transparence dans l'activité du syndic et l'usage de fonds pour travaux, le projet de loi ALUR, présenté le 26.6.2013 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, supprime toute dérogation à l'obligation de l'instauration du compte séparé.

Par contre, la loi belge du 2 juin 2010 avait déjà prévu expressément l'obligation pour les syndics d'ouvrir les comptes de l'association des copropriétaires exclusivement au nom propre de l'association des copropriétaires. Quant à la séparation, prévue en 2010 « dans la mesure du possible » entre les différents comptes de l'association, elle ne fait d'ailleurs plus aucun doute depuis que la loi du 18 juin 2018 érige en obligation pour l'association des copropriétaires de constituer au plus tard cinq ans après

la réception provisoire des parties communes un fonds de réserve.

Les montants ainsi rassemblés doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve.

Nous recommandons donc avec insistance, pour une meilleure transparence et une bonne gestion, d'ouvrir, dès le départ, au nom de l'association des copropriétaires, un compte destiné aux montants du fonds de roulement et, en outre, un compte distinct du précédent destiné à recevoir les montants du fonds de réserve et... de rester attentifs.

Le compte bancaire séparé est en effet essentiel pour faciliter la transparence et le suivi de la gestion des fonds confiés par les copropriétaires :

- grâce aux relevés bancaires, les copropriétaires peuvent suivre tous les règlements et les versements. Tout y est visible: les sorties comme les entrées d'argent. Aucune opacité, aucun mélange, aucun oubli, aucune confusion n'est possible (car même avec un sous-compte séparé, il peut y avoir confusion);
- le placement de la trésorerie disponible est facilité, si telle devait éventuellement être la décision de l'assemblée générale;
- en cas de changement de syndic ou de faillite du syndic, les problèmes sont limités puisque les comptes sont ouverts au nom de l'association des copropriétaires, en tant que personne morale.

Pour favoriser cette confiance, il est également essentiel que le conseil de copropriété soit moteur dans la démarche de mise en place du fonds de réserve. Le syndic ne pourra généralement pas, à lui seul, faire adhérer les copropriétaires à la création d'un fonds de réserve car les propositions qui émanent du syndic suscitent généralement une réaction suspicieuse.

En revanche, si ce projet est porté et défendu par le conseil de copropriété, les copropriétaires seront plus facilement convaincus que cette démarche répond à leurs intérêts et aux intérêts collectifs de leur copropriété.

Les copropriétaires seront d'autant plus favorables à cette initiative s'ils savent qu'ils peuvent compter sur un conseil de copropriété mobilisé, par ailleurs secondé par un vérificateur aux comptes consciencieux et compétent :

- qui agit activement pour contrôler et améliorer la gestion du syndic, notamment par des propositions constructives et pertinentes ;
- qui suit soigneusement les comptes et l'équilibre financier de la copropriété ;
- qui est particulièrement attentif à maîtriser le coût des charges courantes ;
- qui connaît bien la situation et les besoins spécifiques de la copropriété ;
- qui sait être à l'écoute des copropriétaires et prendre en compte leurs demandes.

III. Comment amorcer une approche favorable en vue de la constitution d'un fonds de réserve?

« Le fonds de réserve sans effort ».

Il est beaucoup plus facile de faire voter un fonds de réserve d'un montant raisonnable ... si cette décision ne requiert au départ aucun effort financier supplémentaire de la part des copropriétaires.

Cela peut être le cas lorsque les comptes de la copropriété sont excédentaires. Il peut en effet arriver, au terme d'un exercice comptable, que la copropriété ait fait plus de recettes que de dépenses, soit parce qu'elle a eu plus d'entrées d'argent, par le biais d'un fonds de roulement ou des appels de provisions de charges déjà et préalablement bien réfléchis, soit parce qu'elle a fait moins de dépenses que budgétisées.

Cas n° 1

La copropriété a eu plus d'entrées que prévu.

→

la copropriété a touché une indemnité d'assurance

→

la copropriété a vendu ou mis en location des parties communes (exemple : vente ou location de la loge de concierge inutilisée, location d'une façade pour un panneau publicitaire, ou d'une toiture pour une antenne GSM, etc.).

Cas n° 2 :

La copropriété a réduit ses dépenses.

→

la copropriété et le conseil de copropriété en particulier se sont investis pour contrôler et maîtriser les charges courantes (contrôle des comptes, analyse des charges et des consommations d'eau et d'énergie, vérification des contrats de maintenance, etc.). En France, l'ARC estime que toute copropriété qui se lance dans une démarche active de maîtrise des dépenses peut très vite faire 15 % d'économies.

Lorsque les recettes sont supérieures aux dépenses de l'année, l'excédent est normalement redistribué aux copropriétaires, en fonction de leurs quotités à l'occasion de la régularisation annuelle, mais l'assemblée générale peut très bien en disposer autrement et décider de conserver cette somme en prévision de travaux à venir.

→

la copropriété est passée en syndic non professionnel (dit « bénévole »). La gestion directe n'est pas non plus totalement gratuite puisqu'elle comprend des frais (photocopies, timbres, indispensable assurance de responsabilité civile du syndic, achat de logiciel comptable, prestations comptables, assurance technique et juridique, rémunération indemnitaire possible du syndic non professionnel). Mais ce changement fait faire des économies substantielles à la copropriété qui économise les honoraires de base et les honoraires pour prestations particulières du syndic professionnel.

Le fonds de réserve est ainsi constitué de manière indolore pour les copropriétaires ! Et une fois que ce fonds est matérialisé, il est plus facile de demander aux copropriétaires de continuer à l'alimenter par des petits versements réguliers.



3.

Quel type de fonds de réserve pour travaux mettre en place ?

Dans le cas cependant où l'assemblée générale vote en faveur dudit budget portant sur des travaux en prévision, identifiés ou non, selon une appréciation globale plus ou moins motivée par l'état du bâti, elle décide à la majorité absolue des voix de constituer un fonds de réserve pour travaux en prévision et l'on procédera par des avances qui seront versées au « fonds de réserve ».

Dans le cas par contre où l'assemblée générale décide de rejeter le budget proposé, et légalement, elle aurait le droit souverain d'en refuser toute constitution à la majorité des 4/5^e des quotes-parts des copropriétaires présents et représentés, elle n'encourt aucune sanction, elle agit souverainement Mais, elle n'agit pas de manière prévoyante, en bon père de famille.

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider souverainement de travaux précis et ponctuels, hors de tout cadre prédéterminé ou planifié, pour remédier à un problème technique. Ce budget sera alors défini, selon des devis obtenus après consultation d'une ou de plusieurs entreprises, sur base éventuellement d'un cahier de charges préalablement élaboré. Il s'agit alors de réunir uniquement les fonds nécessaires à ce financement.

Ce sera soit au moyen d'appels de fonds extraordinaires, soit au moyen d'avances planifiées, qui seront également versées au fonds de réserve.

En toute hypothèse, et comme déjà indiqué précédemment, les montants versés au fonds de réserve appartiennent à l'association et ne sont pas remboursables par l'association au copropriétaire sortant. Ces montants appartiennent dorénavant à l'association. Ils sont toutefois susceptibles de faire l'objet de conventions particulières entre vendeur et acheteur.

La loi belge, au contraire de la loi française, laisse une grande liberté d'action aux copropriétaires de décider quant au principe des travaux et quant aux modalités de ceux-ci.

Précision: Tous les pays qui ont fini par instaurer l'obligation d'un « fonds travaux » ont, évidemment, décidé d'attacher ce fonds au « lot » et non à la personne.

Enfin, il reste à prendre en considération une nouveauté législative:

à partir du 01.01.2019, lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune spécifique de l'immeuble, selon une grille spécifique de répartition de ces charges communes, seuls ces copropriétaires prennent part au vote (pour autant que cette décision ne porte pas atteinte à la gestion commune de la copropriété) et, de même, ils contribueront seuls au financement.

Compte tenu de cette réalité singulière, pour éviter des confusions entre les contributions personnelles au fonds de réserve général et pour la transparence dans la gestion des comptes individuels, il faudra sans doute envisager à l'avenir la constitution de fonds de réserve spécialement affectés à des frais et travaux portant sur ces parties communes spécifiques de l'immeuble.

4.

Comment fixer le montant de la contribution annuelle au fonds de réserve ?

Trois options se présentent pour déterminer le montant de la somme annuelle demandée aux copropriétaires pour alimenter le montant du fonds de réserve:

1. en fonction d'un « seuil acceptable » pour les copropriétés;
2. en fonction du budget annuel de la copropriété;
3. en fonction des besoins de travaux de la copropriété et/ou d'un plan pluriannuel de travaux chiffré.

Ces trois options ne sont pas exclusives l'une de l'autre et il est de toute façon nécessaire de prendre en compte ces trois types d'éléments pour évaluer le montant pertinent de la contribution annuelle au fonds de réserve: la solvabilité des copropriétaires, le volume des charges courantes et les besoins en travaux de la copropriété.

Toutefois, le fonds de réserve n'aura pas forcément la même signification ni les mêmes effets selon que l'on privilégie davantage l'un ou l'autre de ces trois facteurs.

C'est ce que nous allons voir.

I. Une contribution fixée en fonction d'un « seuil acceptable »

Si, traditionnellement, on peut estimer qu'il existe un « seuil acceptable » en dessous duquel les copropriétaires n'auront aucun mal à consentir un effort financier supplémentaire pour constituer un fonds pour travaux, il reste à chiffrer quel peut être ce « seuil acceptable ».

Par exemple, un syndic parvient à faire voter la création de fonds de réserve dans presque toutes les copropriétés qu'il gère s'il fixe ce seuil à 60 € par an par copropriétaire. Cette somme est en effet complètement indolore pour les copropriétaires et il est du coup très facile de leur demander de faire ce petit effort supplémentaire de 5 € par mois.

Malheureusement, les sommes ainsi accumulées restent trop modiques voire insignifiantes et ne peuvent pas servir à financer des gros travaux pourtant incontournables tels que le ravalement, la réfection de la toiture, le remplacement de la chaudière ou de l'ascenseur.

Toutefois, il peut s'agir d'un premier pas, surtout dans une copropriété qui exprime beaucoup de réticences vis-à-vis de la création d'un fonds de réserve. Le versement régulier de ces sommes, même petites, change déjà en soi la dynamique de la copropriété. Comme la copropriété possède une petite réserve d'argent, les copropriétaires sont conduits à débattre de la meilleure façon d'utiliser cette somme. Ils sont ainsi incités à se projeter dans l'avenir et à adopter une attitude active vis-à-vis de la question des travaux. Cette somme peut notamment servir à réaliser des travaux visibles au quotidien, tels que la peinture des halls et des cages d'escalier. Ces travaux sensibilisent les copropriétaires à l'entretien de leur patrimoine et peuvent les amener à envisager la création d'un fonds de réserve plus conséquent.

Une fois la dynamique lancée, le « seuil acceptable » peut augmenter dans le temps. En effet, ce « seuil acceptable » ne varie pas seulement selon le profil socio-économique des copropriétaires. Il peut aussi dépendre du degré de confiance que les copropriétaires accordent aux responsables de la gestion de leur copropriété.

Plus les copropriétaires sentiront que les charges courantes sont maîtrisées, que l'entretien est suivi, que les comptes sont fiables et que l'argent qu'ils versent est en de bonnes mains, plus ils seront enclins à participer de manière conséquente au fonds de réserve.

II. Une contribution fixée en fonction du budget courant de la copropriété

Une autre possibilité est de fixer le montant de la contribution des copropriétaires au fonds de réserve en fonction du budget de fonctionnement annuel de la copropriété. La contribution au fonds de réserve est alors proportionnelle au montant des charges communes.

Prenons l'exemple d'une copropriété de 10 lots de 100/1000^{es} chacun dans les parties communes dont le budget annuel est de 12.000 € :

- Chaque copropriétaire paye 100 € par mois de charges courantes.
- Cette copropriété décide de mettre en place un fonds de réserve. La contribution annuelle au fonds travaux est fixée à 10 % du budget annuel de la copropriété.
- Chaque année, le fonds de réserve sera ainsi alimenté de 1.200 €, ce qui représente 120 € par copropriétaire, soit 10 € par mois en plus des charges courantes.

Ce mode de calcul de la contribution annuelle au fonds de réserve a plusieurs avantages :

- il s'agit d'un calcul très simple à faire chaque année ;
- il tient compte des contributions déjà existantes pour les charges ;
- il tient compte de l'importance des équipements collectifs existant dans la copropriété (ascenseurs, chauffage collectif, espaces verts, services collectifs).

Mais comment déterminer le taux pertinent auquel fixer les versements annuels du fonds de réserve ? Doit-on y consacrer plutôt 5 % du budget courant ou plutôt 30 % ? Sur quels critères déterminer ce pourcentage ?

C'est là le gros inconvénient de ce mode de calcul du fonds de réserve: il ne prend pas en compte le besoin réel de travaux auquel la copropriété est confrontée.

L'expérience des Québécois est à ce titre très éclairante. En effet, depuis 1994, la loi québécoise oblige toutes les copropriétés à constituer « un fonds de prévoyance » en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des équipements communs. Cette même loi précise que la contribution des copropriétaires à ce fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes.

Or, cette précision est souvent mal interprétée et les copropriétés s'en tiennent souvent à ce taux de 5 % qui ne devrait pourtant être que le minimum.

Il en est de même aux Pays-Bas lesquels doivent obligatoirement, depuis le 01.05.2008, disposer d'un fonds de réserve dont le montant annuel peut être calculé selon deux méthodes différentes, l'une tenant compte du type d'immeuble, de l'année de construction et de la surface habitable, l'autre, plus affinée, retenant la valeur de reconstruction, comme base du calcul. Ce budget variable retenu est du même ordre entre 15 et 20% des charges générales, soit environ 500 € par an pour 70 m².

Ce taux de 5 % est généralement loin d'être suffisant pour faire face aux gros travaux de réparation et de remplacement auxquels tous les immeubles sont confrontés un jour ou l'autre. Néanmoins, là encore, il peut s'agir d'une première étape « pédagogique », un premier pas dans une démarche renforcée de programmation et d'anticipation des travaux.

C'est aussi la voie choisie par le législateur belge en 2018 : une contribution annuelle minimale de 5% de la totalité des charges annuelles ordinaires de l'exercice précédent.

III. Une contribution fixée en fonction des besoins en travaux

Cette méthode pour calculer la contribution annuelle des copropriétaires au fonds de réserve consiste à chiffrer et à planifier dans le temps les besoins de travaux réels de la copropriété, autrement dit élaborer un plan pluriannuel de travaux. Vous en trouverez un exemple à la fin de ce chapitre.

Cette méthode est la plus efficace pour :

- que le fonds de réserve puisse véritablement permettre de financer l'ensemble des gros travaux nécessaires au maintien de l'immeuble en état ;
- parvenir efficacement à lisser l'effort financier des copropriétaires dans le temps ;
- programmer les gros travaux de la manière la plus pertinente.

Mais elle demande plus de travail et plus de temps pour être mise en œuvre que les deux méthodes précédentes. Il faut convaincre et, pour convaincre, il faut définir les besoins :

a. Convaincre

Les copropriétaires peuvent être plus difficiles à mobiliser car, calculées de cette manière, les sommes qui leur seront demandées risquent d'être beaucoup plus élevées que les premiers « seuils acceptables » que nous venons d'évoquer. La mise en place d'un tel fonds de réserve va donc nécessiter davantage de pédagogie, de confiance et d'information sur les besoins de la copropriété. En cela, la mise en place préalable d'un fonds de réserve alimenté par des contributions modiques mais régulières peut préparer très favorablement le terrain. Il n'est d'ailleurs pas nécessaire d'englober dans le fonds de réserve la totalité du coût des travaux estimés. Le fonds de réserve peut ne financer qu'une partie du montant des gros travaux, le reste pouvant par exemple faire l'objet d'emprunts bancaires individuels ou collectifs.

b. Définir les besoins en travaux

Il est nécessaire pour effectuer ce calcul d'élaborer au préalable un plan pluriannuel de travaux.

Mais comment s'y prendre ?

Comment faire l'état des lieux et connaître les besoins de sa copropriété ?

Comment hiérarchiser et échelonner les priorités ?

Comment estimer les coûts ?

Il faut impérativement commencer par faire l'état des lieux de sa copropriété et connaître ses besoins :

1. De la nécessité d'un carnet d'entretien

- Théoriquement, un carnet d'entretien (non prévu en droit belge) devrait être là pour aider les copropriétaires, mais dans les faits, quand il existe éventuellement, ce carnet d'entretien est souvent réduit aux informations minimales et ne permet pas d'anticiper les besoins de travaux et de financements.

Le dossier d'intervention ultérieure légalement requis pourrait constituer une base pour la préparation de ce travail.

Dans le meilleur des cas, ce carnet d'entretien ne présente qu'une photographie statique et très sommaire de la copropriété et de la chronologie limitée dans le temps des travaux réalisés.

- En France, l'ARC a d'ailleurs mis à la disposition de ses adhérents des outils visant à rendre le carnet d'entretien plus efficace :
 - Elle a créé un module de carnet d'entretien renforcé qui permet aux copropriétaires de disposer d'informations complémentaires et utiles sur les caractéristiques constructives de l'immeuble, les études techniques réalisées et l'état réel du patrimoine.

- Elle a mis également au point un carnet d'entretien programmatique (CEP) qui vise à intégrer une dimension dynamique à la gestion statique actuelle. Ce carnet d'entretien programmatique regroupera à la fois des informations techniques, financières, sociales et environnementales et fournira une vision prospective à moyen et long terme des opérations futures en fonction de l'évaluation de l'espérance de vie de chaque élément structurant de la copropriété.

- La création d'un nouvel outil Internet « Copro-plan » pourrait aussi permettre aux responsables de copropriété de déterminer et de chiffrer de manière simple un programme pluriannuel de travaux adapté à leur copropriété. Ce site permettra de recenser, pour chaque élément du bâti et chaque équipement : l'ancienneté, la durée d'amortissement théorique, la durée de vie restante et le coût du remplacement. A partir de la saisie de ces données, il sera possible d'effectuer des simulations pour obtenir un calendrier et un budget estimatif afin d'anticiper les travaux à venir.

Les copropriétés belges pourraient raisonnablement et librement s'inspirer de ces outils pour établir leur carnet d'entretien programmatique personnel.

2. De l'audit et du certificat de performances énergétiques

En complément de ces outils mis à disposition des responsables de copropriété, il est vivement conseillé de faire appel à des professionnels pour réaliser, en association étroite avec le conseil de copropriété, un audit global partagé de la copropriété débouchant sur un plan pluriannuel de travaux vraiment pertinent, adapté et chiffré.

C'est la démarche méthodologique développée par le projet ACE-Retrofitting au travers de sa "Feuille de Route de Rénovation".

Mais là encore, la réalisation d'un audit pose beaucoup de questions. À quel type de professionnel s'adresser? Comment choisir l'auditeur? Quelles consignes lui transmettre? Qu'est-ce qu'on va lui demander d'étudier? Comment être sûr qu'il réalisera un audit valable et adapté à la situation de la copropriété? Comment aboutir à un programme de travaux? Combien coûte un tel audit?

De manière spécifique et ponctuelle, la Directive européenne de 2002/91 /EG a obligé les États membres à adopter des législations concernant les performances énergétiques des bâtiments. C'est ainsi que les trois autorités régionales, Bruxelles, Flandre et Wallonie, requièrent obligatoirement, outre l'entretien ou l'inspection, l'audit (ou diagnostic) des appareils centraux de chauffage et de production d'eau chaude. Ces obligations varient selon une périodicité propre à chaque Région, selon la puissance de l'installation et selon le type de combustible utilisé.

La loi est muette au-delà de l'obligation spécifique quant aux performances énergétiques des bâtiments.

- Selon l'ARC, il a été possible d'identifier deux conditions nécessaires à réunir pour réaliser un audit efficace et susceptible de déclencher une dynamique de travaux:

- **Première condition:** il faut que l'audit soit un « AUDIT GLOBAL » qui prenne en compte l'ensemble des éléments de la copropriété: le bâti, les équipements ainsi que les déperditions et les consommations énergétiques. En effet, lorsqu'on prévoit de gros travaux d'entretien et de rénovation, cela vaut la peine d'envisager un volet énergétique. Le ravalement ou la réfection de la toiture par exemple peuvent être accompagnés de travaux d'isolation qui vont permettre de faire des économies de chauffage et de gagner en confort. Si on néglige cette dimension quand on fait la rénovation de la façade ou du toit, alors on n'aura pas d'autre choix que d'attendre le prochain cycle de travaux plusieurs dizaines d'années plus tard pour pouvoir ressaisir cette opportunité ... Inversement, il est indispensable, lorsqu'on est amené à faire un audit énergétique de ne pas se centrer que sur le chauffage et le calcul des déperditions. Il est nécessaire, là aussi, de faire un état des lieux global approfondi de la santé du bâti et des équipements.

Dès lors, recommander de faire appel à des auditeurs qui peuvent associer la compétence d'un architecte et d'un thermicien n'est sans doute plus un luxe inutile.

- **Deuxième condition:** il faut que l'audit soit un « AUDIT PARTAGÉ » réalisé en étroite collaboration avec le conseil de copropriété.

L'audit global reste en effet lui-même également insuffisant, s'il n'est pas réalisé avec le conseil de copropriété, chargé expressément et spécialement de cette mission par l'assemblée générale, et s'il ne tient pas compte des dynamiques propres à chaque copropriété (des dynamiques de la gestion et des dynamiques socio-économiques). De plus, beaucoup d'audits restent souvent incomplets car les auditeurs ne peuvent pas passer tout le temps qui serait nécessaire à réunir tous les documents (plans, factures, contrats, etc.) et à organiser les rencontres avec les copropriétaires (visite des logements, réunions de restitution, passation et traitement de questionnaires, etc.).

Si l'on veut éviter ces inconvénients, le conseil de copropriété doit participer activement aux différentes étapes de réalisation de l'audit:

- il doit d'abord préparer l'audit. Il doit fournir aux auditeurs toutes les informations nécessaires concernant la dynamique de la copropriété, ses problèmes, ses attentes. Il doit également préparer et communiquer toutes les données et les documents nécessaires aux analyses techniques.
- il doit ensuite participer à l'orientation de l'audit (on parle de définition du périmètre de l'audit).
- il doit enfin participer à la réalisation de l'audit en procédant au recueil des documents, en accompagnant l'auditeur lors des visites techniques et en associant le plus possible les copropriétaires tout au long du déroulement de l'audit (visite des logements, questionnaires, réunions de restitution des résultats, etc.).

La participation des copropriétaires dans leur ensemble à la réalisation de l'audit est en effet ce qui garantit que l'audit pourra déboucher sur des préconisations de travaux qui donneront lieu à des votes.



3. Du bilan initial de copropriété, le BIC

Pour aider le conseil de copropriété à faire ce travail de préparation de l'audit, il est recommandé aux responsables de copropriété de faire leur «BIC», c'est-à-dire leur BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ. Ni la loi belge ni la loi française n'imposent ce document intéressant et recommandé; il a été volontairement mis au point par l'ARC, l'Association Planète Copropriété et divers professionnels spécialisés en études thermiques et des architectes.

Ce document prend la forme d'un cahier à remplir et de six fiches techniques très simples. Il a trois objectifs et trois vertus:

- Permettre au conseil de copropriété de réaliser lui-même le bilan de la situation de la copropriété (y compris financière) et des dynamiques qui sont les siennes. Ce bilan va aider le conseil dans son travail, mais il va aussi permettre d'éclairer les auditeurs potentiels sur la situation: ce qui est impossible/possible; les freins et les atouts; les faiblesses et les forces; les problèmes, les attentes, etc.
- Aider – grâce à ce bilan – le conseil de copropriété à se dynamiser et à dynamiser les membres de la copropriété, y compris en consultant déjà les occupants sur leurs problèmes et leurs attentes.
- Préparer l'audit en réunissant d'emblée des documents, plans factures, données relatives à la copropriété qui vont permettre que l'audit soit moins coûteux (gain de temps) et plus efficace.

> Pour en savoir plus, lire le chapitre 3



5.

Comment sécuriser les fonds et prévenir les risques ?

Lorsque vous soumettez aux copropriétaires le projet de constituer un fonds de réserve, cette idée risque de soulever certaines craintes, qui peuvent d'ailleurs être tout à fait légitimes.

Deux principales questions sont généralement posées :

- comment sécuriser le fonds de réserve constitué et s'assurer que son utilisation sera bien réservée à la seule réalisation des gros travaux ?
- que faire si certains copropriétaires ne payent pas leur contribution au fonds de réserve ?

Voici les réponses.

I. Comment sécuriser le fonds de réserve ?

L'une des raisons majeures expliquant les réticences à la constitution d'un fonds de réserve est que les copropriétaires ont peur que leur argent soit mal utilisé. Ils craignent notamment que les sommes déposées au titre de fonds travaux ne soient utilisées à d'autres fins que le financement de gros travaux votés par l'assemblée générale.

Comment être sûr que le syndic ne va pas, par exemple, puiser dans le fonds travaux pour payer les charges communes ?

La première façon de se prémunir contre ce type de risque est d'introduire dans la résolution de l'assemblée générale relative à la création du fonds de réserve, une précision concernant l'impossibilité pour le syndic d'utiliser les fonds ainsi constitués à d'autres fins que des travaux.

On peut imaginer aussi des décisions d'assemblée générale imposant pour les comptes bancaires porteurs du fonds de réserve de l'association la nécessité d'une double signature, à savoir, non seulement la signature du syndic mais également la signature d'un autre copropriétaire membre ou non du conseil de copropriété préalable à tout paiement au-delà d'un montant-plancher.



Encore faut-il que cette mesure soit admise par les syndics qui en vertu de la loi sont chargés d'administrer les fonds de l'association, et d'autre part, par le monde bancaire pour qui le syndic est le représentant légal de l'association des copropriétaires.

Ces raisons motivent fréquemment le refus des banques de respecter ce type de décision.

II. Que faire en cas d'impayés des contributions au fonds de réserve ?

La réponse se trouve dans l'application des principes généraux de droit, à savoir que toute somme régulièrement appelée, fondée sur une décision d'assemblée générale et non contestée, est certaine et EXIGIBLE au même titre que les charges courantes de fonctionnement.

Par conséquent, si un copropriétaire ne paye pas sa contribution au fonds de réserve, on peut traiter cette situation exactement de la même manière que les impayés de charges courantes.

On peut donc assigner les mauvais payeurs du « fonds de réserve » et ce même s'ils honorent régulièrement leurs charges courantes par ailleurs. Actuellement, cette procédure judiciaire s'introduit par citation.

À cet égard, une compagnie d'assurance, ATRADIUS (www.icpatnet.com/copro) a développé un produit d'assurance « tranquillité » à souscrire qui couvre les associations de copropriétaires contre le risque de non-paiement des charges dues par des copropriétaires.

Cette assurance vise les appels de charges ordinaires et complémentaires et les appels extraordinaires. Souscrite annuellement et reconductible, cette assurance permet d'indemniser des charges impayées. La trésorerie de la copropriété et les copropriétaires en ordre de paiement peuvent ainsi être protégés.

6.

Comment placer au mieux et sans frais le fonds de réserve ?

I. Un préalable : le compte séparé

La loi a rendu obligatoire le compte séparé au nom de l'association des copropriétaires. Chaque copropriété doit donc désormais posséder son compte bancaire en son nom propre et non déposer sa trésorerie sur le compte bancaire du syndic avec les fonds de toutes les autres copropriétés qu'il gère ou avec ses fonds personnels.

Le compte bancaire séparé est la première étape pour :

- rassurer les copropriétaires quant à la transparence et au suivi de la gestion des fonds qu'ils confient ;
- prévenir les risques en cas de changement de syndic ou de faillite du syndic ;
- faciliter un éventuel placement du fonds de réserve au profit de la copropriété.

II. Est-ce que le placement du fonds de réserve est envisageable ?

Classiquement, le fonds de réserve est placé sur un carnet de dépôt.

À chacun son métier et un syndic n'est pas un gestionnaire de fortune ou de patrimoine.

Etant sans risque, le placement du fonds de réserve sur un livret d'épargne constitue un acte de gestion en bon père de famille bien compris des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Toute autre opération financière reste constitutive d'un aléa et devra faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale puisque le syndic ne peut accomplir seul que des actes d'administration provisoire.

En effet, même si le syndic administre seul les fonds de l'association, il doit rendre des comptes à l'assemblée générale et assumer les conséquences éventuellement dommageables d'une administration hasardeuse.

Par conséquent, même si une autre possibilité existe, elle n'est envisageable qu'avec l'approbation préalable et bien comprise de l'assemblée générale souveraine !

7.

Résolutions pour mettre en place un fonds de réserve

I. Voter des avances travaux

Pour constituer un fonds de réserve « préventif » sans devoir financer des travaux dans l'immédiat, la décision de l'assemblée générale doit être votée à la majorité absolue des voix (quotités) des copropriétaires présents et représentés.

Cependant, comme nous l'avons vu, ces avances travaux continuent à susciter les craintes et les réticences des copropriétaires. En tous cas, voici donc la liste des éléments auxquels il faut veiller soit à en surveiller la bonne exécution par le syndic, soit à introduire dans la résolution d'assemblée générale pour résoudre l'essentiel des problèmes évoqués dans les autres chapitres (voir résolution type ci-dessous):

- l'obligation pour le syndic de placer ces fonds de l'association des copropriétaires;
- le caractère non remboursable des sommes versées au titre de fonds de réserve qui restent acquises au lot, supprimant toute discussion en cas de vente;
- l'affectation prioritaire au fonds de réserve des sommes versées par un copropriétaire qui ne paierait que partiellement ses appels de charges et sa quote-part au fonds de réserve;
- l'interdiction expresse pour le syndic d'utiliser les fonds ainsi constitués à d'autres fins que des gros travaux ou des travaux d'amélioration.

Voici un projet de résolution qui pourrait être adopté et qui prend en compte toutes ces remarques:

« Il est créé un fonds de réserve pour financer des travaux résultant du budget prévisionnel soumis à l'assemblée générale par application de l'article 577/8, par.4.18° du Code civil, ainsi que des travaux d'amélioration qui seront votés par l'assemblée générale.

Ce fonds de réserve résulte de la contribution annuelle légale (soit 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent), majorée d'un pourcentage éventuel décidé par l'assemblée générale. Il sera alimenté chaque année à hauteur de X euros (soit X/4 euros par trimestre); ou Y% du montant du budget des charges communes générales. »

« Il sera appelé chaque trimestre à partir du.....

« Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises à l'association des copropriétaires (et aux lots respectifs). En cas de cession d'un lot, le syndic informera le notaire de l'existence de ce fonds, le copropriétaire cédant faisant son affaire de l'information au cessionnaire dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le cédant de convenir d'autres modalités de contribution avec le cessionnaire. »

« En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts de fonds de réserve, le syndic devra affecter prioritairement au fonds de réserve les sommes versées par le copropriétaire. »

On le constate, ce texte rappelle la plupart des principes retenus par la loi de 2010 et permet de lever les difficultés liées au fonds de réserve et donc de voter la création de ce fonds « en toute sécurité ».

II. Voter des travaux précis conformément à un plan ou sans plan pluriannuel de travaux, selon un devis

Pour voter un plan pluriannuel de travaux sur une base volontaire ou un plan de travaux qui ne seraient justifiés ni par l'urgence ni par leur caractère provisoire, il faut raisonnablement soumettre au vote de l'assemblée générale:

- le descriptif des travaux envisagés;
- le budget prévisionnel des travaux envisagés (chiffrés sur la base de devis indicatifs);
- le calendrier de réalisation des travaux;
- le calendrier des dates d'exigibilité des appels de fonds.

Leur budget et le calendrier sont votés en même temps, à la majorité qualifiée, à savoir 2/3 des voix présentes et représentées à l'assemblée générale.



8.

Comment ça se passe lors de la cession d'un lot?

Qu'advient-il des sommes versées par un copropriétaire au fonds de réserve lorsque celui-ci cède son bien? Que doit faire le syndic dans cette situation? Comment est informé le nouveau propriétaire de l'existence du fonds de réserve?

I. Les sommes versées au titre de fonds de réserve sont-elles remboursées à l'acquéreur?

Contrairement à la loi française, où cela dépend du type de fonds travaux que la copropriété décide de mettre en place, la loi belge prévoit expressément et sans nuance que la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Une réserve cependant: le copropriétaire sortant et le nouveau copropriétaire peuvent, entre eux, convenir que le nouveau dédommage le sortant. Cet accord de remboursement doit être inclus dans l'acte de vente et le dédommagement peut même être intégré au prix de vente. Dans ce cas, le nouveau copropriétaire peut lui-même intégrer cette somme dans un emprunt immobilier, ce qui rend plus aisé pour lui le paiement de cette somme pouvant être conséquente. La copropriété se trouve donc elle-même davantage prémunie contre le risque d'impayé à l'occasion des mutations.



II. Comment et quand informer le nouveau propriétaire ?

Le nouveau propriétaire est nécessairement informé de l'existence d'un fonds de réserve à deux reprises :

- d'une part, dans le cadre de la perspective d'une cession translatrice (ex. vente) ou déclarative (ex. partage) de propriété d'un lot ;
- d'autre part, à la demande du notaire instrumentant au moment de la cession.

Dans cette perspective, le syndic doit communiquer cette information, sur simple demande, au notaire, aux intermédiaires chargés de mission ou au cédant ; au moment de la cession du lot, à la demande par lettre recommandée du notaire instrumentant.

Le nouveau propriétaire est ainsi informé de ce qu'il devra payer dès qu'il pourra effectivement jouir des parties communes et qui aura été approuvé par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété mais que le syndic n'aura demandé à payer qu'après le transfert, à savoir

- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic,
- les dettes mentionnées dans l'état des appels de fonds,

- les dettes reprises dans l'état des frais liés à l'acquisition des parties communes décidés par l'assemblée générale,
- les dettes reprises dans l'état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges déjà nés avant la date certaine du transfert de la propriété et dont le paiement n'est demandé que postérieurement à cette date.

Attention: dans l'hypothèse où une assemblée générale a lieu entre le moment de la conclusion de la convention de cession et la passation de l'acte authentique et si le nouveau propriétaire disposait d'une procuration pour y assister, celui-ci devra également payer ces charges extraordinaires et les appels de fonds décidés à cette date.

Dès lors que le fonds de réserve est acquis au lot, c'est au vendeur de négocier directement avec l'acquéreur le dédommagement de sa contribution au fonds de réserve. On est donc assuré que l'acquéreur sera informé au plus tôt de l'existence du fonds de réserve puisque cette composante sera évoquée dans la négociation du prix de vente et qu'elle peut aussi faire l'objet d'un accord rédigé dans la promesse de vente et l'acte de vente.

Extrajts adaptés de la plaquette « L'indispensable fonds travaux » éditée par l'Association des Responsables de Copropriété (www.unarc.asso.fr).



Des travaux ? Comment les définir et les programmer ?

TABLE DES MATIÈRES

36 –	1. Exemple de planification: le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique dans les copropriétés
37 –	I. Le gros entretien: de l'urgence à la programmation
37 –	II. Plan de gros entretien et plan d'amélioration énergétique
37 –	III. Plan pluriannuel et scénarios
37 –	IV. Les gros travaux d'entretien et d'amélioration énergétique
39 –	2. Comment mener un audit énergétique type dans les copropriétés ?
40 –	I. Enquête d'usage
40 –	II. Audit énergétique
40 –	III. Audit technique
41 –	IV. Des stratégies d'amélioration
42 –	3. Expérience française pour le financement des travaux d'économie d'énergie dans les copropriétés. Le contrat de performance énergétique (CPE)
42 –	I. Rappel
43 –	II. Les contrats d'exploitation en copropriété
43 –	III. Le contrat de performance énergétique en copropriété
44 –	IV. CPE et copropriété: des adaptations indispensables pour le rendre possible
44 –	V. Autre difficulté: les problèmes « architecturaux »
44 –	VI. Et en Belgique ?
45 –	4. Conclusion



1.

Exemple de planification: le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique dans les copropriétés

Au niveau de toutes les copropriétés, des travaux doivent être réalisés petits et grands et pour ces derniers, l'idéal est de pouvoir les programmer dans le temps et retenir un plan pluriannuel de travaux. Dans un tel contexte, il apparaît aujourd'hui important, si pas primordial, d'y intégrer un volet énergétique.

Quant à la prise de décision relative aux travaux, il est également important de souligner les modifications législatives intervenues : à partir du 1^{er} janvier 2019, l'assemblée générale vote :

- à la majorité des 2/3 de voix des copropriétaires présents et représentés de tous travaux affectant les parties communes,
- à l'exception des travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire (décidés par le syndic) qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

La méthodologie qui suit est extraite de la plaquette « Rénovation énergétique des copropriétés: le guide des bonnes pratiques » édité à l'occasion du colloque « Copropriété et développement durable » qui a eu lieu à Paris les 1^{er} et 2 juillet 2010. Il nous semble qu'elle peut être reproduite chez nous.

I. Le gros entretien: de l'urgence à la programmation

Chacun le sait, même si on ne veut pas toujours l'admettre: entretenir les immeubles ne doit pas se faire dans l'urgence, mais selon un plan qui permet:

- de tenir compte du vieillissement différentiel des ouvrages et des équipements (le toit «s'use» différemment des installations de distribution d'eau);
- d'étaler les efforts financiers dans le temps;
- de disposer en permanence d'un immeuble «en bon état» de marche et d'aspect.

D'où la nécessité de disposer d'un plan permanent de gros entretien, plan qui doit permettre de savoir ce que l'on doit et va faire dans les dix ou quinze prochaines années. Disposer de ce plan permet par ailleurs de lancer des consultations d'entreprises très en amont et de faire ainsi des économies grâce à des appels d'offres rigoureux (en lançant les travaux dans l'urgence, on accepte souvent n'importe quel devis...).

II. Plan de gros entretien et plan d'amélioration énergétique

Savoir ce qu'il faudra faire dans les dix ou quinze prochaines années en matière de gros entretien permet aussi de mettre au point de façon rationnelle et économique un plan de rénovation énergétique (ou éco-plan), voire d'ajuster le plan de gros travaux d'entretien et le plan de travaux de rénovation énergétique.

Prenons un exemple pour faire comprendre ce qui précède:

- la chaudière est en fin de parcours;
- mais changer seulement la chaudière peut être irrationnel, car il peut s'avérer intéressant pour diverses raisons de la remplacer en réduisant sensiblement sa puissance (économie d'investissement puis économie de combustible due à un meilleur rendement);
- pour cela, il faudra savoir si le changement de chaudière ne peut pas être associé:
 - à l'isolation de la toiture (à condition que celle-ci soit à refaire);
 - et/ou à l'isolation des sous-sols;
 - et/ou à un changement de fenêtres (à condition que celles-ci soient à changer);
 - voire à l'isolation des parois, etc.

Il va donc falloir bâtir un plan de gros entretien compatible avec un plan d'amélioration énergétique.

Peut-être d'ailleurs sera-t-on amené:

- à prolonger de deux ou trois ans la durée de l'actuelle chaudière en attendant de pouvoir faire certains travaux d'isolation;
- ou, au contraire, à anticiper certains travaux (ravalement isolant) pour ne pas avoir à remettre en place une chaudière neuve de même puissance que la précédente, coûteuse à double titre, comme on l'a vu.

III. Plan pluriannuel et scénarios

Comme on le comprend au-delà des plans, il y a ce qu'on appelle des «scénarios». Un scénario est un plan qui est:

- soit minimaliste;
- soit «normal» ou standard;
- soit maximaliste.

Pour des raisons financières ou pour toute autre raison (intervention non nécessaire immédiatement, par exemple) on peut en effet devoir reporter un programme de gros travaux à cinq ans. Dans ce cas-là, on pourra adopter un plan minimaliste.

Au contraire, on va peut-être essayer de profiter de certaines opportunités pour faire un super plan de rénovation. Il faudra donc bâtir un plan qui présente les objectifs les plus ambitieux.

Le scénario définitif sera choisi par les copropriétaires en fonction de différents critères de faisabilité. L'essentiel est de pouvoir disposer de différents scénarios élaborés par de très bons professionnels pour choisir celui qui sera le mieux adapté à chaque situation.

IV. Les gros travaux d'entretien et d'amélioration énergétique

Pour montrer rapidement le croisement qui peut exister entre gros entretien et amélioration énergétique, voici deux listes:

a. Ouvrages ou équipements sur lesquels porte le gros entretien d'un immeuble.

NB: Il ne s'agit que d'une liste indicative, non exhaustive.

1. Structure-bâti

- Structure porteuse;
- Revêtement de façade;
- Décoration de façade;
- Balcons et loggias;
- Isolation thermique de la façade;
- Isolation thermique de dalle sur sous-sol.

2. Toiture

- Charpente;
- Couverture de la toiture;
- Massifs en toitures;
- Lucarnes, chien-assis;
- Isolation de la toiture;
- Ferblanterie (gouttières, etc.);
- Combles (locaux communs);
- Installations électriques.

3. Parties communes intérieures

- Escalier et paliers;
- Caves.

4. Équipements

- Ventilations;
- Ascenseur;
- Production de chaleur (chaudière);
- Distribution de chaleur.

5. Réseaux

- Installation électrique;
- Distribution d'eau froide;
- Distribution d'eau chaude;
- Courant fort: raccordement, distribution;
- Courant fort: installations communes;
- Courant faible;
- Colonnes de chute eaux usées;
- Raccordement eau et gaz;
- Évacuation des eaux usées.

6. Revêtements

- Revêtement de sols;
- Revêtement de murs;
- Revêtement de plafonds.

7. Ouvertures/fenêtres

- Porte d'entrée d'immeuble;
- Portes palières;
- Fenêtres;
- Fermetures extérieures.

b. Ce sur quoi peut porter l'amélioration énergétique des ouvrages ou équipements existants dans une copropriété

On distingue sept postes de base:

1. Bâti

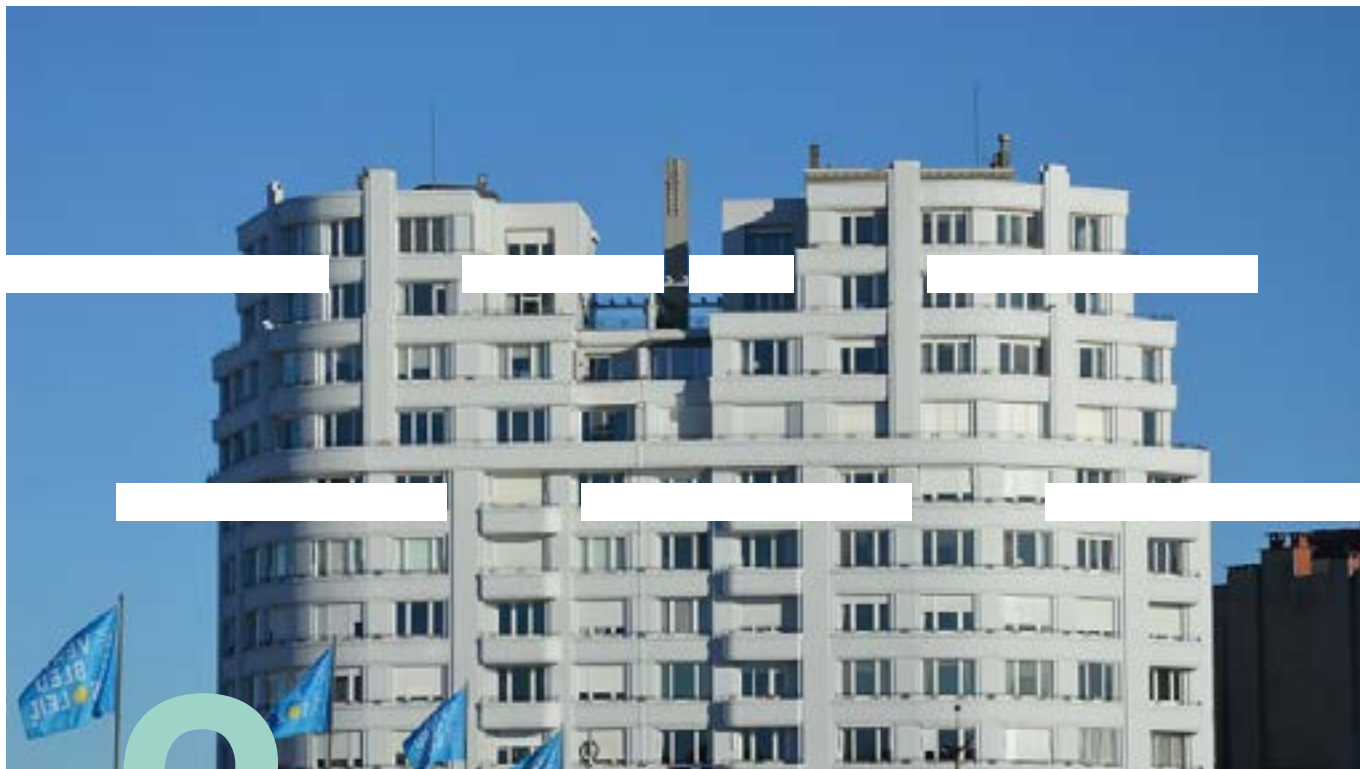
- Isolation en façade;
- Isolation du plancher entre le rez-de-chaussée et les caves;
- Isolation de la toiture;
- Fenêtres.

2. Équipements

- Chaudière;
- Radiateurs;
- Ventilation par extraction mécanique.

Ces sept postes doivent être croisés avec les 36 postes précédents.

Comme vous pourrez le constater, il peut y avoir beaucoup d'interférences, ce qui signifie que des améliorations thermiques importantes peuvent avoir lieu à l'occasion de la réalisation de travaux de gros entretien et qu'il faut un plan cohérent pour cela. Et encore ne parlons-nous pas de la mise en place d'équipements supplémentaires permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, etc.



2.

Comment mener un audit énergétique type dans les copropriétés?

Comme nous avons déjà pu le préciser, les Français ont une longueur d'avance en matière de copropriété et notamment dans l'approche « Copropriété et développement durable ».

Le Grenelle II de l'Environnement retient des impositions en la matière qui devaient à l'Horizon 2016 être respectées et nous avons eu l'occasion dans d'autres articles de vous en parler.

> Pour en savoir plus, lire LE CRI:
www.snpc-nems.be/energie

Cela a amené le groupe de travail en charge des copropriétés dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle à mettre en place une méthodologie d'audit innovante sur la base d'une proposition faite par la COPREC: l'audit 360. Il permet de mailler les différentes composantes technique et énergétique ainsi que la composante humaine afin d'agir sur les leviers de la décision et ainsi « mettre en mouvement » les copropriétés.

Pour ce faire, les trois démarches suivantes doivent être menées en parallèle et respecter des points d'étape réguliers avec le Conseil Syndical (conseil de copropriété en Belgique).



I. Enquête d'usage

Réalisée auprès des copropriétaires et locataires, l'enquête d'usage permet de :

- sensibiliser les copropriétaires ;
- identifier l'ensemble des besoins ressentis par les occupants et hiérarchiser leurs principaux sujets de préoccupation par rapport à l'amélioration de leur immeuble ;
- mesurer les capacités contributives des copropriétaires ;
- identifier les ménages qui pourraient bénéficier d'une aide éventuelle pour des travaux.

Les priorités sont identifiées notamment parmi les enjeux suivants :

- améliorer le confort (acoustique, confort d'été), gestion de l'eau et des déchets, accessibilité ;
- économiser les énergies (et tout particulièrement celles liées au chauffage et à la production d'eau chaude, mais aussi électrique,...) ;
- maîtriser les risques (incendie, santé, ascenseurs) ;
- maintenir la valeur du patrimoine.

II. Audit énergétique

Réalisé par un ingénieur thermicien, en Wallonie, par un auditeur énergétique agréé par l'administration, sur la base du cahier des charges de l'audit énergétique, il permet :

- d'analyser la performance énergétique de l'immeuble ;
- d'identifier et valoriser les potentiels d'économies d'énergie.

L'audit énergétique inclut :

- une visite sur site ;
- la récupération des données (consommation d'énergie, caractéristiques des parois, ...) ;
- la modélisation du comportement thermique à l'aide d'un logiciel ;
- une comparaison entre besoins théoriques et consommations réelles.

III. Audit technique

Réalisé par un généraliste du bâtiment ayant une forte connaissance du bâti existant (ingénieur, technicien, architecte, ...), l'audit technique permet d'évaluer les éventuels périls et désordres sur le bâti et ses équipements. Les domaines pris en compte par l'audit technique sont :

- l'état de conservation du bâti et de ses équipements ;
- la sécurité (sécurité incendie, sécurité d'usage, ...) et la protection de la santé ;
- le confort (acoustique, gestion de l'eau et des déchets, ... et l'accessibilité).



IV. Des stratégies d'amélioration

Les trois démarches préalablement mentionnées aboutissent à la réalisation de trois rapports distincts. Un rapport de synthèse est ensuite établi pour compiler l'ensemble des constats issus des trois audits.

Ce travail de synthèse permet de définir trois stratégies d'amélioration :

- une stratégie minimaliste ;
- une stratégie « facteur 4 », c'est-à-dire compatible avec les objectifs de la France en matière d'amélioration de la performance énergétique (niveau basse consommation dans l'existant) ;
- une stratégie intermédiaire basée sur les priorités des copropriétaires et leurs possibilités, permettant lors d'étapes suivantes d'atteindre un scénario plus performant.

Chacune de ces stratégies est constituée de plans pluriannuels de travaux intégrant des actions d'amélioration hiérarchisées et budgétées, ainsi qu'éventuellement différentes approches de contractualisation (type CPE, par exemple).

Pour chaque action d'amélioration identifiée, les éléments suivants sont précisés :

- l'amélioration apportée ;
- l'estimation du coût global ;
- l'estimation des gains énergétiques et du retour sur investissement ;
- la description du risque résultant de l'absence d'action ;
- les aides financières envisageables.

Les stratégies d'amélioration ainsi obtenues constituent une aide à la décision pour la copropriété, permettant de favoriser le passage à la mise en œuvre d'une première tranche de travaux. Ainsi, l'audit 360 ne se substitue pas à une mission de maîtrise d'œuvre de conception.

Le présent article est extrait de la plaquette « Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques » édité à l'occasion du colloque « Copropriété et développement durable » qui a eu lieu à Paris les 1 et 2 juillet 2010.

En Wallonie, le Gouvernement a approuvé en 2017 sa "Stratégie Wallonne de Rénovation à long terme des bâtiments" avec l'ambition de respecter les objectifs climatiques européens pour 2050. Ce document prévoit notamment que le label énergétique moyen pour la totalité du parc de logement devra atteindre le niveau A.

Pour ce faire, la stratégie s'appuie sur 3 éléments complémentaires :

- le Passeport Bâtiment ;
- les audits énergétiques ;
- la feuille de route de rénovation.

Il renforce également le rôle de l'auditeur qui, au-delà d'une mission ponctuelle d'état des lieux, se verra chargé d'assurer le suivi dans le temps de la mise en œuvre de la feuille de route.



3.

Expérience française pour le financement des travaux d'économie d'énergie dans les copropriétés



Le contrat de performance énergétique (CPE)

Avertissement:

La loi « Grenelle 2 » prévoit une disposition selon laquelle les copropriétés avec chauffage collectif ou de refroidissement de plus de 50 lots devront - après audit - se prononcer soit sur un plan pluriannuel de travaux d'amélioration énergétique, soit sur un Contrat de Performance Energétique (CPE).

I. Rappel

Le Contrat de Performance Energétique (CPE) a pour objet de garantir dans la durée une amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existants.

C'est un concept relativement nouveau car il associe dans un même ensemble des entreprises de réalisation et des entreprises d'exploitation, qui s'engagent ainsi sur la qualité des travaux réalisés et sur la qualité de leur maintenance. Ils garantissent, dans des conditions identiques que la consommation d'énergie sera inférieure, après travaux.

II. Les contrats d'exploitation en copropriété

Jusqu'à présent, dans la copropriété, il existe du point de vue de l'exploitation des installations de chauffage collectif deux types de contrat:

- Des contrats à obligations de moyen dans lesquels le prestataire s'engage à un certain nombre de prestations d'entretien, sans garantie de résultat sur les consommations.
- Des contrats à obligations de résultat dans lesquels le prestataire s'engage à garantir, pour un niveau de confort donné, une consommation d'énergie qui peut prendre plusieurs formes (ce sont les contrats type P1), et à garantir le maintien en bon état des matériels entretenus (ce sont les contrats dits avec garantie totale type P3).

III. Le contrat de performance énergétique en copropriété

En quoi pourrait consister un CPE en copropriété, et quelles sont les étapes nécessaires à sa mise en œuvre?

a. d'abord, il faut réaliser un état des lieux, et définir la situation initiale en termes de qualité de confort, de consommations d'énergie correspondantes, de qualité des bâtiments, de qualité des installations, et de qualité des prestations d'entretien avant travaux. C'est le premier rôle de l'audit énergétique, intégré à l'audit 360, dont nous avons parlé dans un autre article.

b. ensuite, il faut définir quels sont les travaux d'amélioration de la performance énergétique les plus pertinents à réaliser, en tenant compte:

- des caractéristiques du bâti et des installations;
- des aides financières disponibles;
- des capacités de financement des copropriétés;
- de l'intégration de ces travaux dans la cohérence d'un plan pluriannuel de travaux.

C'est le rôle de l'audit 360 de définir les travaux les mieux adaptés, d'en évaluer les coûts et de proposer un plan de financement, et d'en estimer les économies potentielles.

c. dans un troisième temps, il va falloir passer de la théorie à la réalité et confronter plusieurs entreprises sur la réalisation et le coût du projet, et sur les économies sur lesquelles elles pourront s'engager.

Cette mise en concurrence des entreprises pourra se faire dans certains cas simples, sur la base de l'audit, avec une définition sommaire des exigences contractuelles, en matière de:

- Nature des travaux (exemple: réfection de l'étanchéité des terrasses avec 12 cm d'isolant, réglage des radiateurs des derniers niveaux pour éviter les surchauffes, mise en place d'une chaudière à condensation).
- Nature des engagements contractuels en termes d'exploitation (définition des conditions de confort, engagement sur les consommations, garantie totale, durée du contrat, pénalités si les engagements ne sont pas tenus ...).

Mais souvent, et notamment dans les cas complexes, il sera nécessaire de mettre au point des cahiers des charges pour que les entreprises répondent sur des bases identiques et comparables (ce qui n'exclut pas qu'elles pourront proposer des variantes) et sur lesquelles elles devront s'engager financièrement.

Il sera alors nécessaire de faire appel à des maîtres d'œuvre qui pourront assurer cette assistance à la copropriété pour réaliser les cahiers des charges. lancer les consultations, analyser les offres et assister le conseil syndical et le syndic pour mettre en place le plan de financement des travaux, en intégrant les aides, les subventions et les certificats d'économies d'énergie (CEE) potentiels.

C'est l'ensemble: coût garanti des travaux (à travers un plan de financement) + économie du coût d'exploitation (à travers une garantie de réduction de la consommation d'énergie) + amélioration du confort + valorisation du patrimoine après travaux, qui permettra de valoriser la pertinence du CPE et de comparer les offres.



IV. CPE et copropriété : des adaptations indispensables pour le rendre possible

Insistons sur le fait qu'il pourra y avoir :

- des CPE où les travaux seront financés par la copropriété ;
- des CPE où les travaux seront financés par le groupement d'entreprises.

Ceci permettra peut-être à certaines copropriétés de se lancer plus facilement dans des programmes complexes. Dans le dernier cas où les travaux seront financés par le groupement d'entreprises, il y aura signature d'un contrat de longue durée (douze, voire quinze ans) pour permettre d'amortir les travaux de façon raisonnable.

Mais dans ce cas, il faudra aménager les dispositions en vigueur pour rendre les CPE avec travaux aussi intéressants que les CPE sans travaux. En particulier, il faudrait :

- permettre au groupement d'entreprises de mobiliser les aides (crédits d'impôt, prêt à taux zéro, etc.) qui auraient été consenties aux copropriétaires en cas de financement des travaux par la copropriété elle-même ;
- permettre également aux groupements d'entreprises de bénéficier de la TVA à taux réduit (5,5 %).

V. Autre difficulté: les problèmes « architecturaux »

Dès que l'on envisage des travaux sur le bâti, le ou les projets envisagés nécessitent bien souvent le concours d'un architecte en complément du thermicien.

On s'achemine alors vers des projets à la fois plus complexes et surtout pouvant modifier de façon importante les bâtiments (fermeture de loggias ; aménagement des halls, disparition de certains détails architecturaux des façades, etc.).

Sans entrer dans le détail, on voit que cela va entraîner des difficultés et complexités nouvelles : choix de l'architecte, décisions d'assemblée générale concernant non plus un contrat de chauffage, mais un vrai projet de transformation...

VI. Et en Belgique ?

En Belgique, les CPE se développent vis-à-vis de la rénovation des bâtiments tertiaires, tant publics que privés. Il faut noter le dispositif RenoWatt, initié à Liège pour la rénovation massive des bâtiments publics et maintenant étendu à toute la Wallonie avec le soutien de la Banque Européenne d'Investissement. À Bruxelles, l'approche CPE en Copropriété est testée dans le cadre de divers projets européens.



Conclusion

Comme on le voit, le CPE en copropriété – contrat qui garantit des économies – est une voie à explorer mais elle se heurte à des problèmes spécifiques :

- nécessité pour les copropriétés de disposer de bureaux d'études à la fois très compétents et très indépendants ; il serait d'ailleurs souhaitable que des spécialistes puissent voir le jour pour assurer ce travail très particulier au service des copropriétés ;
- complexité importante au cas où un CPE est négocié avec des travaux importants sur le bâti ;
- nécessité d'adapter la réglementation existante.

Cela implique, encore une fois, que les conseils syndicaux (ou de copropriété –en Belgique) et leurs associations, mais aussi les syndicats et leurs chambres professionnelles, se forment pour pouvoir travailler avec de BONS bureaux d'études et négocier de BONS CPE pour les copropriétés.

Cette méthodologie est extraite de la plaquette « Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques » édité à l'occasion du colloque « Copropriété et développement durable » qui a eu lieu à Paris les 1 et 2 juillet 2010.

Ce document a été rédigé initialement par l'ARC (Association des Responsables de Copropriété, en France) et par "Planète Copropriété". Il a été adapté à la loi belge par Marianne Palamidès, juriste au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC-NEMS).

Ce document a ensuite été actualisé dans le cadre du projet INTERREG VB Europe du Nord-Ouest ACE-Retrofitting.

Ont contribué à la relecture:

La Ville de Liège:

Véronique Biquet

Cédric Carpentier

Frédérique Beguin

Fabienne Coumanne

Marc Schlitz

Le Cluster Eco-construction:

David Delangh

Contributeurs extérieurs:

Université de Liège - Laboratoire d'Architecture EnergySuD:

Prof. Jean-Marie Hauglustaine,

Dr. Stéphane Monfils

Design graphique et mise en page:
[www . signesduquotidien . org](http://www.signesduquotidien.org)

Impression:
Snel grafics — Liège / Vottem

Parmi les ouvrages
du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

La copropriété en poche 4^{ème} édition



150 x 210 mm

La nouvelle loi a été adoptée le 18 juin 2018. Elle entrera en vigueur le 1er janvier 2019.

Dès cette date, les associations de copropriétaires, les syndicats et les copropriétaires seront appelés à l'appliquer dans leurs actions quotidiennes et lors des assemblées générales qui seront convoquées.

Quelles sont les modifications apportées par le législateur ? Pourquoi ces modifications ? Quelle est la teneur des documents de la

copropriété ? Comment fonctionnera dorénavant l'assemblée générale ? A quel quorum seront votées les diverses décisions ? Quelles seront les missions du syndic ? Comment réagir en cas de blocage dans le fonctionnement de l'association ?

La 4^{ème} version de « La Copropriété en poche » mise à jour et actualisée fait le point sur la situation législative des copropriétés depuis 1994 avec des commentaires et une coordination officielle complète en intégrant aussi les lois parues entre 2011 et 2013.

Cet outil actualisé et abrégé donnera aux copropriétaires une meilleure compréhension de la loi et les confortera dans le fait que la gestion quotidienne de leur copropriété sera conforme à la loi.

