



02. ANALYSE DE LA COPROPRIÉTÉ

2.8 Les questions à poser à l'interlocuteur pour la copropriété

Les questions sont présentées dans l'ordre logique d'apparition lors d'une discussion avec une copropriété.

ELLES PEUVENT ÊTRE UTILES À PLUSIEURS ÉCHELLES

- **Potentiel critère de choix d'une copropriété-pilote en termes d'impact attendu du projet** : taille de la copropriété, rénovation par poste ou globale, nombre d'appartements traités si l'on traite cette copropriété...
 - Voir la fiche sur les critères de choix d'une copropriété-pilote
- **Indicateur de mobilisation ou du niveau de maturation de la copropriété** : cette résidence semble-t-elle prête à s'engager dans des travaux de rénovation d'ampleur ? Est-ce qu'il semble y avoir d'autres problématiques à traiter avant (gouvernance, impayés...) ? Ces indicateurs permettent de conforter le choix réalisé sur la base du premier point (impact du projet).
- **Informations utilisées pour la rédaction d'un cahier des charges afin de réaliser un audit de la copropriété** : s'il est décidé d'accompagner cette copropriété, la première étape consiste en un état des lieux de la situation. Qu'il s'agisse d'un diagnostic multicritère ou d'un audit technique, le prestataire aura besoin d'informations dans le cahier des charges afin de chiffrer sa prestation.
 - Voir le kit de consultation d'un AMO ou d'un bureau d'études pour un audit technique global.



Précisons qu'il s'agit de listes non exhaustives, n'hésitez pas à ajouter toutes les questions vous paraissant pertinentes et à les adapter en fonction des spécificités de la copropriété !

→ A. LES PREMIÈRES QUESTIONS : MATURATION DU PROJET ET MOBILISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

INFORMATIONS	INDICATEUR D'AMPLEUR DU PROJET	INDICATEUR DE MOBILISATION / NIVEAU DE MATURATION DE LA COPROPRIÉTÉ	INFORMATIONS UTILISÉES POUR LA RÉDACTION D'UN CAHIER DES CHARGES POUR UN AUDIT
Adresse de la copropriété	X		X
Date/période de construction	X		X
Nombre de lots : principaux + secondaires (caves, casiers à skis...)	X		X
Nombre de commerces	X		X
Nombre de copropriétaires	X		X
Gestionnaire de la copropriété : syndic professionnel, syndic bénévole, syndicat coopératif ?			X
Y a-t-il une personne à qui l'on puisse s'adresser pour le suivi du projet ? Quelqu'un qui centralise les informations ?	X	X	X
Qui a été à l'initiative du projet (syndic, CS, copropriétaire motivé...) et pourquoi ?		X	X
Des études ont-elles été lancées sur la copropriété ? → Si oui, lesquelles ? → Si non, pourquoi ? Est-ce que ce sont des difficultés de compréhension des copropriétaires, des questions financières... ?		X	X
Motivation des copropriétaires ?		X	
Si syndic non présent : est-ce que ça se passe bien avec le syndic ? bon relai auprès des copropriétaires ? travail collaboratif avec le CS ?		X	
Des propriétaires occupants ? Si oui, combien ?	X	X	X
Une idée du nombre d'appartements mise en location ?	X		X
Derniers travaux réalisés sur la copropriété ? Type de travaux et année de réalisation	X		X
Quels projets de travaux ?	X	X	X



→ B. QUESTIONS TECHNIQUES À POSER LORS DE LA RENCONTRE OU LORS DE LA VISITE DE LA COPROPRIÉTÉ

INFORMATIONS	INDICATEUR D'AMPLEUR DU PROJET	INDICATEUR DE MOBILISATION / NIVEAU DE MATURATION DE LA COPROPRIÉTÉ	INFORMATIONS UTILISÉES POUR LA RÉDACTION D'UN CAHIER DES CHARGES POUR UN AUDIT
Chauffage collectif ou individuel ?	X		X
Type d'énergie utilisée pour le chauffage (bois, fioul, gaz...) et date de la chaufferie (changée récemment ?)	X		X
Si chauffage collectif : eau chaude + chauffage ?	X		X
Type de ventilation ?			X
Menuiseries collectives : double-vitrage ou simple-vitrage ?			X
Menuiseries privées : double-vitrage ou simple-vitrage qui prédomine ? Beaucoup de changements individuels ?			X
Sensation de froid dans les appartements ?			X
Problèmes de bruits, d'isolation phonique ?			X
Type de toiture et état ? Quel accès à la toiture (par les parties communes, par l'extérieur, via un appartement au dernier étage ?)	X		X
Locaux communs partagés ? (casiers à ski, locaux vide-ordures désaffectés et vides...)	X		X
La copropriété dispose-t-elle de plans ?			X

→ C. LISTE INDICATIVE DE PHOTOS POUVANT ÊTRE PRISES LORS DE LA VISITE DE LA COPROPRIÉTÉ

ELLES POURRONT ILLUSTRER LE CAHIER DES CHARGES

(POUR DONNER UN ORDRE D'IDÉE AUX PRESTATAIRES) ET LES PRÉSENTATIONS RÉALISÉES AU SUJET DE LA COPROPRIÉTÉ

EXTÉRIEUR

- Vision globale de la copropriété
- Revêtements extérieurs (façades)
 - Zoom sur traces d'humidité ou fissures (ouvertes ou rebouchées)
- Balcons (nez de balcon + dessous + si possible dessus)
- Stationnement
- Espaces extérieurs le cas échéant, cheminements piétons, rampes, équipements communs...

INTÉRIEUR

→ Entrée

Revêtements intérieurs (mur, sol et plafond)

Hall d'entrée (boîtes aux lettres, banc de déchausse, qualité globale de l'entrée)

Porte d'entrée de l'immeuble

Système de fermeture (interphone...)

Mots sur le panneau d'affichage (niveau d'information global des copropriétaires, identification de potentielles problématiques d'usage)

→ Couloirs / escaliers

Revêtement mur, sol, plafond

Convecteurs communs le cas échéant

Menuiseries collectives

Portes d'entrée des appartements (et notamment leur homogénéité)

Décorations privatives (permet d'évaluer l'attention portée au lieu par les copropriétaires)

Escaliers (dont zoom sur les nez de marches)

Système de ventilation le cas échéant

→ Sous-sol

Caves et notamment isolation en sous-face (plafond des caves)

Casiers à ski le cas échéant (possibilité de contenir un vélo ?)

Chaufferie / Chaudière

→ Appartements (si possible et avec l'accord du propriétaire)

Menuiseries privatives

Système de ventilation

Système de chauffage (surtout si commun)

#ActivateurDeTourismes

