
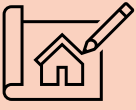






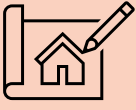













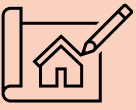













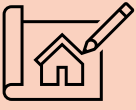














Jeu de cartes sur la rénovation globale en copropriété touristique

**ATOUT
FRANCE**

L'Agence de développement
touristique de la France

 SYNDIC	 MAÎTRE D'ŒUVRE	 ARTISANS	 AMO	 CONSEIL SYNDICAL	 BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ	 ASSO JURIDIQUE
 SYNDIC	 MAÎTRE D'ŒUVRE	 ARTISANS	 AMO	 CONSEIL SYNDICAL	 BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ	 ASSO JURIDIQUE
 SYNDIC	 MAÎTRE D'ŒUVRE	 ARTISANS	 AMO	 CONSEIL SYNDICAL	 BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ	 ASSO RENOV
 SYNDIC	 MAÎTRE D'ŒUVRE	 ARTISANS	 AMO	 CONSEIL SYNDICAL	 BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ	 ASSO RENOV
 SYNDIC	 MAÎTRE D'ŒUVRE	 ARTISANS	 AMO	 CONSEIL SYNDICAL	 BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ	 ASSO RENOV
 SYNDIC	 MAÎTRE D'ŒUVRE	 ARTISANS	 AMO	 CONSEIL SYNDICAL	 BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ	 ASSO RENOV
 SYNDIC	 MAÎTRE D'ŒUVRE	 ARTISANS	 AMO	 CONSEIL SYNDICAL	 BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ	 ASSO RENOV



COLLECTIVITÉ PUBLIQUE



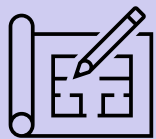
COLLECTIVITÉ PUBLIQUE



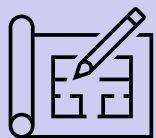
COLLECTIVITÉ PUBLIQUE



COLLECTIVITÉ PUBLIQUE



CAUE



CAUE





Situation financière de la copropriété (impayés...)



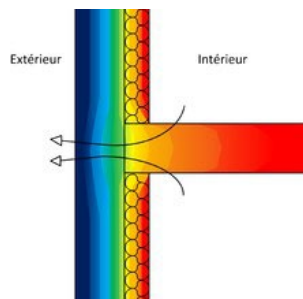
Appels de fonds



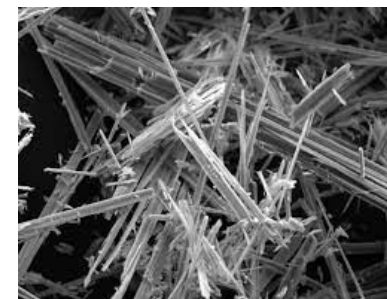
Actions de recouvrement



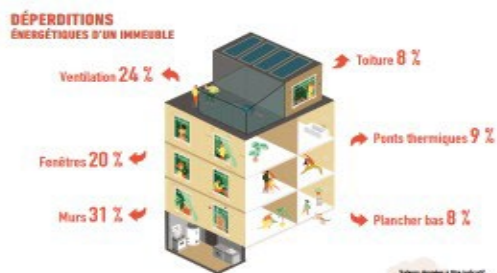
Versement des CEE



Prise en compte des ponts thermiques



Repérage Amiante Avant Travaux



Prise en compte des déperditions énergétiques / thermiques



Analyse du marché touristique local



Prêt Copro

Le recouvrement des fonds est réalisé **par le syndic**. La palette des actions à disposition va **de l'amiable** (relances, mise en place d'un échéancier de paiements...) **au judiciaire** (saisie mobilière, saisie sur salaire, saisie immobilière...) impliquant des frais et procédures pouvant durer plusieurs années.

L'**appel de fonds** est la **formalisation** de la mise en application de la décision d'AG : il **demande au copropriétaire le paiement de sa quote-part**. Selon le règlement de copropriété ou la décision d'AG ayant voté les travaux, il peut être ponctuel, trimestriel ou semestriel. Son contenu est défini par la loi.

Il est indispensable d'étudier la santé financière d'une copropriété pour **anticiper des blocages** dans le projet. Si certains propriétaires sont déjà en **impayés** de charges classiques, comment pourront-ils financer les travaux ? Les impayés de certains peuvent aussi créer des tensions internes. D'importantes **dettes fournisseurs** peuvent laisser penser à des problèmes de gestion...

Le Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT) a pour objet l'évaluation préalable de la présence et des risques potentiels compte tenu des travaux envisagés. Primordial pour le maître d'ouvrage, le RAT l'est également pour l'entreprise qui fera les travaux, pour **adapter en conséquence ses moyens humains, techniques et de prévention**.

Les ponts thermiques sont des zones de **faiblesse dans l'isolation** d'un bâtiment : la chaleur intérieure s'y échappe plus facilement ; ils sont à l'origine des « parois froides », de l'inconfort thermique et potentiellement de condensation. Ils se situent le plus souvent dans le cas d'une ITI au niveau des **ancrages** (balcons) et **jonctions** (murs/toiture, mur/menuiseries, planchers/murs, refends/murs extérieurs...).

Les CEE sont versés à la copropriété après réalisation des travaux par l'entreprise (RGE) et envoi de l'attestation sur l'honneur signée avec les factures au fournisseur d'énergie (obligé) préalablement choisi après comparaison des offres. Leur versement peut prendre plusieurs formes : virement bancaire ou par chèque, déduction de la facture d'énergie, autre forme comme des bons d'achats.

Plusieurs types de prêts existent à l'échelle de la copropriété :

- L'Eco-PTZ (réservé aux résidences principales)
- Le prêt collectif à adhésion individuelle
- Le prêt collectif à adhésion automatique (à venir)

- Analyse des niveaux de fréquentation de la destination
- Connaissance des différents segments de clientèle et leurs attentes spécifiques
- Connaissance de l'offre d'hébergement (qualité, ancienneté, typologie)
- Connaissance des prix des séjours /périodes
- Activités offertes et pratiquées sur la station
- Vision d'avenir en termes de positionnement touristique, les évolutions/investissements projetés
- Existence d'une « marque station » et déclinaison

Avant de chauffer mieux, il faut d'abord essayer de chauffer moins en réduisant les sources de déperditions thermiques. L'audit énergétique permet d'identifier les clés de répartition des pertes et les solutions envisageables. Isoler avant de travailler sur le système de production de chauffage permet de le dimensionner plus justement en réponse aux nouveaux besoins du bâtiment.



Mobilisation des copropriétaires



Consultation des entreprises

Déclaration préalable
à la réalisation de constructions et travaux
non soumis à permis de construire portant sur
une maison individuelle et/ou ses annexes

Formulaire à utiliser si :

- Vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, remplacement de l'aspect extérieur, remplacement de façade...)
- Vous construisez une annexe à votre habitation (porche, abri de jardin, garage...)
- Vous édifiez une clôture.

Pour s'assurer que vos travaux sont bien soumis à déclaration préalable, vous pouvez vous reporter à la notice explicative en vous renseignant auprès de la mairie.

Case réservée à la mairie (à compléter)

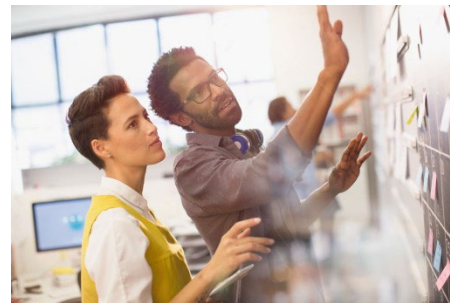
La présente demande a été reçue à la mairie le : / /

Charger le dossier : à l'Urbanisme des Elections de France ou à la Direction de Paris Nord-Ouest

Démarches d'urbanisme : DP / PC



Diagnostic global de la copropriété



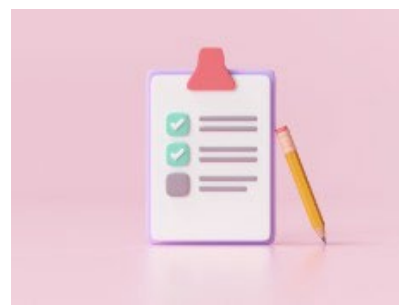
Elaboration de scénarii de travaux



Choix d'un scénario



Dossier de demande des subventions



Analyse de la copropriété Etat des lieux



TRAVAUX

En fonction de l'ampleur des travaux, il sera nécessaire de déposer une **déclaration préalable de travaux** ou une **demande de permis de construire** auprès du service urbanisme de la commune. **Sur la base de l'APD**, le dossier devra présenter **les pièces administratives attendues** (Cf. Cerfa correspondant). **L'analyse du PLU en vigueur constitue donc un préalable.**

La consultation des entreprises revient généralement au maître d'œuvre en phase **Projet et Dossier de Consultation des Entreprises (PRO-DCE)**. Ces dernières répondront à la sollicitation sur la base d'un cahier des charges très précis (descriptif, plan généraux et carnets de détail) par lots facilitant la comparaison des offres puis l'encadrement des travaux.

« Je défendrai et financerai un projet que je comprends et auquel je crois ! »

La mobilisation de l'ensemble des copropriétaires est indispensable pour permettre une bonne adhésion au projet. Elle peut prendre différentes formes selon l'avancée du processus : sensibilisation, information régulière, intégration à l'élaboration du projet via une commission ad'hoc, etc.

Le choix collectif d'un seul scénario (potentiellement hybride sur la base de différents scénarios d'évolution proposés) est indispensable pour acter les fondements du projet. Il s'agit de définir les grandes lignes et les grands objectifs, qui seront précisés dans les étapes suivantes (ESQ, APS-APD, PRO-DCE).

Sur la base du diagnostic préalable global de la copropriété, l'élaboration associée de scénarios est indispensable pour bien comprendre et hiérarchiser les enjeux, pour imaginer collectivement les évolutions potentielles souhaitables et soutenables financièrement. Ils correspondent à des combinaisons optimisées d'interventions chiffrées et le cas échéant phasées.

La rénovation globale induit un diagnostic global. Il doit couvrir tous les sujets techniques et architecturaux du bâtiment dans son environnement et ses usages pour ne rien omettre. Pédagogique et didactique, il doit permettre à chaque propriétaire d'avoir une compréhension globale et transversale de l'état du son patrimoine, de son fonctionnement, et des besoins d'intervention par ordre de priorité.

Félicitations, les travaux sont lancés !

Mais ce n'est pas si simple et surtout ce n'est pas fini ! En effet, qui dit travaux dit aussi réunions de chantier, tenue des délais, suivi des factures, information régulière des copropriétaires...

L'analyse préalable de la copropriété se doit d'être transversale pour prendre en compte l'ensemble des thèmes de la copropriété qui auront un impact sur le projet : technique (approche simplifiée), juridique, gestion administrative et financière mais aussi humain, mobilisation, fonctionnement quotidien...

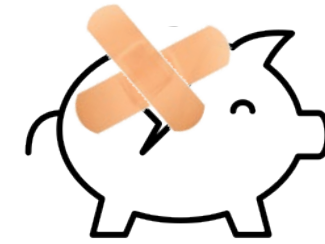
Qu'elle soit réalisée à l'échelle de la copropriété ou d'un seul copropriétaire, la demande de subvention doit entre autres **contenir les devis** des entreprises (non signés) **ainsi qu'un plan de financement prévisionnel.**



**Diagnostic structure,
étude de sol...**



Conception technique du projet



**Assainissement situation
financière de la copropriété**



Plan Pluriannuel de Travaux



DPE collectif



Audit énergétique



DTG



**Adaptation du projet,
priorisations...**



**Prise en compte
des situations individuelles**

Différentes actions existent pour contribuer à l'assainissement des finances de la copropriété. **Il faut identifier la cause des difficultés pour savoir laquelle utiliser.** Cela peut passer par le renforcement des actions de recouvrement mais également par de la médiation, de la sensibilisation, la mobilisation des copropriétaires...

Il s'agit de concevoir techniquement le **projet**, consistant à « mettre au format technique » le scénario retenu.

ESQ – Esquisse : première visualisation du projet et estimation des coûts

AVP – Avant-Projet Sommaire (APS) puis Définitif (APD) : précision des matériaux utilisés, des coûts et de la durée > DPT ou PC

PRO – Conception détaillée : plans précis de tous les niveaux, élévations, façades...

EXE – Plans d'exécution aux échelles appropriées pour l'exécution des travaux par les entreprises.

Des études complémentaires sont généralement à engager, notamment :

- **Lorsque la visite technique de l'immeuble** a identifié des besoins d'investigations complémentaires (fissures...)
- **Lorsque les travaux projetés** nécessitent d'approfondir la connaissance de certains points (surélévation, création de nouveaux balcons...)

L'audit énergétique va plus loin que le DPE collectif. Les investigations sont plus poussées (visite de l'immeuble, relevés, simulations, enquête occupants...) et aboutit à des propositions de scénarii de travaux avec des niveaux progressifs d'ambitions intégrant le coût des bouquets de travaux associés et le gain énergétique attendu.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Obligation au

01/01/2024 pour les copropriétés de **+ 200 lots**

01/01/2025 pour celles entre **50 et 200 lots**

01/01/2026 pour celles de **moins de 50 lots**.

Le **Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)** est prévu à l'article 14-2 de la loi de 1965. **Obligatoire** pour les bâtiments construits depuis de plus de 15 ans, et actualisé tous les 10 ans, il contient notamment un échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire **dans les 10 prochaines années** avec leur coût et leur priorisation.

Travaux concernés = nécessaires à la **sauvegarde** de l'immeuble + à la préservation de la **santé** et de la **sécurité** des occupants + **rénovation énergétique**

Bien que le projet soit collectif, il est indispensable de prendre en compte les situations individuelles **pour prévenir les blocages et les impayés**. Cela signifie prendre en compte les **appréhensions** et questionnements de tous mais également **les possibilités de subventions individuelles** (nationales pour les propriétaires résidents, locales pour les résidents secondaires).

Lorsqu'on confronte le scénario préférentiel retenu avec la réalité des contraintes du terrain, il est parfois nécessaire de réajuster le programme de travaux. Il s'agit **d'optimiser le chaînage des travaux** pour aboutir à un projet qui réponde à la fois aux besoins à court, moyen et long termes, aux attentes des propriétaires et à leurs capacités financières.

Le contenu du **Diagnostic Technique Global (DTG)** est défini par l'art. L. 731-1 CCH. Il comprend notamment une analyse de :

- **l'état apparent** des parties communes et équipements,
 - la **conformité** au regard des normes,
 - des améliorations possibles « de la **gestion technique et patrimoniale** »,
- + **un DPE collectif**



**Enquête auprès
des copropriétaires**



Dossier de demande des CEE



Mobilisation du fonds travaux



**Paiement de la quote-part
par le copropriétaire**



Réception des travaux



Versement des subventions



**Prise en compte de
l'amélioration des usages**



**Analyse du marché
immobilier local**



**Prise en compte
des activités touristiques**

Le **fonds travaux**, obligatoire et dont le % montant est voté chaque année, est alimenté par des cotisations à hauteur minimum de 5% du **budget annuel**. Il ne peut pas financer tous types de travaux. L'encadrement de son utilisation a été renforcé par la loi Climat et Résilience de 2021. Il peut être utilisé **pour financer l'élaboration du PPT, les travaux qu'il prévoit, les travaux urgents imprévus** ainsi que quelques exceptions (art. 14-2-1, loi 1965).

Les **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)** sont des documents qui indiquent (par voie électronique) qu'une économie d'énergie a été réalisée. L'obtention d'1 CEE équivaut à l'économie d'1 kWh_{cumac} (cumulée et actualisée) en énergie finale. L'Etat fixe à chaque fournisseur d'énergie et vendeur de carburant (obligé) un objectif à atteindre exprimé en kWh_{cumac} (fonction de son portefeuille de clients). Pour atteindre cet objectif, les entreprises « obligées » **achètent les CEE sur un marché dédié auprès de ceux qui réalisent des économies d'énergie.**

L'enquête « affinitaire » à destination des copropriétaires est la phase de **prise de contact avec les copropriétaires**, par le biais de questionnaires et/ou d'entretiens. Elle **recense** les perceptions individuelles des enjeux, des points forts et des points faibles, des envies et des appréhensions, et des usages individuels. Elle permet aussi aux personnes une lère projection dans un projet collectif.

La majeure partie des subventions, qu'elles soient collectives ou individuelles, sont versées sur présentation des factures acquittées.

La réception des travaux est une phase importante. C'est à ce moment-là que le maître d'ouvrage prend possession de l'ouvrage terminé et que les garanties s'enclenchent. Des réserves peuvent être formulées pour garantir le parfait achèvement du chantier. Des travaux mal réalisés peuvent impacter l'efficacité de la rénovation globale et générer des désordres qui peuvent être graves !

Le propriétaire verse sa quote-part sur le compte bancaire de la copropriété soit par virement soit par chèque auprès du comptable du syndic. Des situations individuelles peuvent conduire à des étalements de paiements ou au contraire à un paiement unique. Les comptes copropriétaires ont un suivi individuel.

Liée à l'usage du bâtiment, la prise en compte des activités touristiques est liée à la spécificité d'une copropriété à vocation touristique. **Afin de maintenir son attractivité et donc sa valeur patrimoniale, elle doit s'adapter aux attentes de la clientèle** et notamment offrir des services et équipements en cohérence avec les pratiques actuelles des touristes. Ce point est à intégrer dès le lancement de la démarche de projet.

Afin d'anticiper l'impact des travaux (ou de l'absence de travaux) sur le prix de vente ou le revenu locatif, il est nécessaire de connaître le marché immobilier local. Cela passe par :

- **le suivi statistique des valeurs foncières** avec les données des notaires (DVF...) et les DIA,
- **des échanges qualitatifs avec les agences immobilières** pour évaluer les dynamiques du marché (facile/difficile de vendre, durée des annonces...) et les revenus locatifs (par typologies de logement, par secteur, avant/après rénovation).

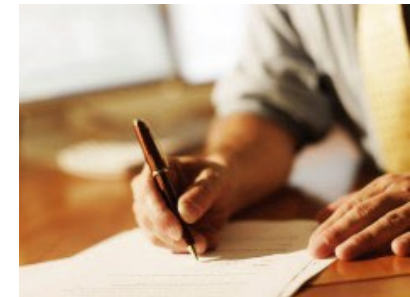
L'amélioration des usages peut prendre différentes formes selon la configuration de la copropriété :

- Usage **énergétique** (comportements, utilisation des équipements...).
- Usage **touristique** (casiers à skis, rangements adaptés aux activités...)
- **Cheminements et signalétique** à l'intérieur comme à l'extérieur.
- **Usages publics** liés à la présence d'activités commerciales et/ou de services.

Et la suite ?



**Elaboration du
plan de financement**



Signature des devis

Fort risque de contestation AG

La signature d'un devis est un acte juridique : il s'agit de la concrétisation de l'acceptation de l'offre. C'est ce qui crée le contrat entre le signataire et le professionnel. C'est donc un acte engageant.

Le plan de financement organise la centralisation des fonds pour payer le projet :

- quote-part individuelle des travaux,
- répartition entre fonds travaux, avances et appels de fonds complémentaires,
- subventions/aides pouvant être mobilisées,
- étalement des paiements dans le temps via de potentiels prêts bancaires,
- mise en perspective des économies : énergie, charges...
- Impact sur la valeur immobilière.