

Le quatre-quarts

ou

*comment financer les travaux
en copropriété ?*



Avec le soutien de la Caisse d'Epargne Ile-de-France.



Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr



INTRODUCTION

« *Quatre quarts* » : voici un titre appétissant pour un guide qui, nous l'espérons, pourra vous aider à mettre en place la bonne méthode pour réussir vos projets de travaux en copropriété, concernant particulièrement les travaux d'économies d'énergie et leur financement.

En ces temps de remobilisation nationale sur ces sujets importants suite à la « *conférence environnementale* » nous sommes sûrs que ce guide vous sera particulièrement utile.

Celui-ci - réalisé avec le soutien de la Caisse d'Épargne Ile de France - renvoie vers des dispositifs qui soit sont déjà en place soit - nous y travaillons - le seront bientôt.

N'hésitez donc pas à nous contacter ou à consulter nos sites Internet pour en suivre les évolutions.

Nous vous invitons aussi, pour compléter votre information sur la démarche proposée, à vous procurer le guide gratuit réalisé par Planète Copropriété sur l'Audit Global Partagé et le B.I.C. (Bilan Energétique Simplifié).

Nos espérons que ces deux guides vous aideront à mener à bien tous vos projets.

ARC. Fernand CHAMPAVIER,
le Président

Le « *Quatre quarts* » ou : Comment financer les gros travaux en copropriété ?

I. Les copropriétés, des maîtres d'ouvrage sans argent et sans projet	4
II. Pas d'argent, pas de projet ; de l'argent, donc un projet	5
III. Le Quatre quarts qui en fait cinq	6
IV. Des fonds travaux sécurisés et sans frais annexes	7
V. Des fonds bien placés et une fiscalité simple	9
VI. Des CEE bien négociés pour financer ses opérations de rénovation	11
VII. Des prêts collectifs bien maîtrisés	13
VIII. Aider les copropriétaires à faire le point des aides individuelles	15
IX. Faire en sorte que les économies d'énergie prévues soient bien et intégralement réalisées	17
X. Une démarche efficace : l'audit global partagé et le BIC	19

I. Les copropriétés, 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 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 copropriétés font peu ou trop peu les 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 décidé de prendre le « *taureau par les cornes* » et de tenter de casser ce cercle vicieux : « *pas d'argent/pas de projet* ».

Nous voulons inciter les copropriétés à parler argent d'abord, 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.

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

Insistons, en effet sur ce point.

Beaucoup d'esprits rationnels s'imaginent, en copropriété, qu'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.

Nous avons donc décidé de procéder ainsi : parler d'argent **d'abord**, donc parler « *plan de financement* » avant toute chose. C'est pour cela que nous avons mis au point la recette du « *Quatre quarts* ». Suivez-nous, c'est très simple.

III. Le Quatre quarts qui en fait cinq

COMMENT et **OÙ** trouver de l'argent ?

L'ARC propose la recette suivante : le « *Quatre quarts* ». Mais comme le pastis de Marius qui avait quatre tiers (1 tiers d'eau et 3 tiers de pastis), le quatre quarts de l'ARC comporte cinq quarts.

1. Il faut d'abord commencer à constituer une réserve pour gros travaux (le « *fonds travaux* »), placer les fonds correspondants et les sécuriser. Tant qu'une copropriété n'aura pas franchi le pas, du « *fonds travaux* », il ne se passera pas grand-chose ; nous verrons au point IV comment constituer des fonds travaux sécurisés, porteurs d'intérêts et **sans frais**.
2. Ensuite - si l'on fait des travaux d'économie d'énergie - il faut mobiliser des CEE, Certificats d'Économie d'Énergie. Il faudra négocier un bon prix, sachant que le prix des CEE peut aller de 1 à 4 ! Nous verrons comment faire.
3. Ensuite il faut identifier pour chaque copropriétaire les aides individuelles qui existent : crédit d'impôt, subvention, prêts sociaux, etc.
4. Enfin - et enfin seulement - il faut contracter un prêt collectif et de préférence un prêt à taux zéro 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* ».

Rentrons maintenant dans le détail et voyons comment confectionner un vrai et bon quatre-quarts.

IV. Des fonds travaux sécurisés et sans frais annexes

Suite à l'action incessante de l'ARC depuis dix ans, 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 des fonds travaux.

Malheureusement les copropriétaires - même persuadés de cela - renoncent à voter des fonds travaux pour deux raisons majeures :

1. Première raison : les fonds sont insuffisamment sécurisés

À tort ou à raison les copropriétaires estiment que les fonds travaux 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 en l'absence de sécurisation, les copropriétaires craignent que leur argent soit « *mal* » utilisé et préfèrent renoncer à toute constitution de fonds travaux.

2. Deuxième raison : les frais de gestion des « fonds travaux » facturés par les syndicats sont dissuasifs

Actuellement, lorsqu'un syndicat de copropriétaires souhaite mettre en place un « *fonds travaux* », les syndicats de copropriété dans leur grande majorité facturent des frais spécifiques pour la tenue de ces fonds en faisant valoir qu'une surprime leur est imposée par leur caisse de garantie.

Les syndicats sont en effet obligés de faire appel à une caisse de garantie pour garantir tous les fonds qui leur sont remis. Or, dans le cas de la création d'un « *fonds travaux* » par une copropriété, les syndicats se voient confier des fonds qui peuvent dépasser les montants de garantie habituels auxquels ils souscrivent pour les fonds de trésorerie courants, et la caisse de garantie leur demande en conséquence une participation complémentaire.

Le problème est que, les frais supplémentaires demandés par les syndicats pour la garantie du « *fonds travaux* » s'avèrent souvent égaux aux intérêts générés par le placement des fonds. Ces frais ont donc évidemment un effet dissuasif sur les copropriétaires qui - dès lors - renoncent pour cette raison à la création de « *fonds travaux* ».

Pour trouver une solution aux deux difficultés majeures qui viennent d'être rappelées et qui expliquent les fortes réticences des copropriétaires à mettre en place des fonds travaux, l'ARC est en train de négocier un dispositif innovant et simple qui permet, lorsque des fonds gros travaux sont créés dans une copropriété :

1. d'une part de **rassurer** les copropriétaires sur le fait que les fonds épargnés ne seront utilisés **que** pour des gros travaux votés par l'assemblée générale,
2. d'autre part d'**échapper aux frais indirects** générés par l'obligation pour les syndicats de garantir le « *fonds travaux* »

Le dispositif proposé, repose :

- a) sur le fait que l'établissement bancaire accepte de ne débloquer les fonds qui lui seront confiés au titre d'un « *fonds travaux* » que sous certaines conditions (conditions faisant par ailleurs l'objet d'une résolution très détaillée votée en assemblée générale) ;
- b) sur le fait que - en raison même de la sécurisation qu'apporte ainsi la banque - la caisse de garantie - accepte de renoncer à prélever une prime complémentaire concernant la garantie du « *fonds travaux* »

Ainsi, les copropriétaires seront rassurés sur le fait que l'argent qu'ils provisionnent ne pourra pas être utilisé à autre chose que le financement des travaux qu'ils ont eux-mêmes décidés en assemblée générale.

En outre, leur « *fonds travaux* » ne sera pas entamé par des frais annexes inutiles, puisque le syndic n'aura plus à facturer des honoraires liés à la perception d'une prime complémentaire par sa caisse de garantie.

V. Des fonds bien placés et une fiscalité simple

La difficulté avec les fonds placés est que les intérêts perçus sont à déclarer non pas par le syndicat des copropriétaires, mais par chaque copropriétaire. Ceci génère un travail supplémentaire pour le syndic, qu'il facture au prix fort, ce qui écorne sensiblement la rentabilité (déjà souvent faible des placements).

Voilà pourquoi nous voulons négocier avec les Pouvoirs publics la mise en place d'un Plan d'Épargne Copropriété (P.E.C.) sur le modèle du Plan d'Épargne Logement, totalement défiscalisé.

En attendant, nous préconisons un dispositif simple :

- en priorité, les fonds peuvent être placés sur un livret A « Associations », ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Son plafond est fixé à 76.500 euros¹. Entièrement défiscalisé, sa rémunération évolue de manière identique au Livret A des particuliers. Dans le contexte actuel, ce placement « traditionnel » reste à bien des égards l'un des meilleurs du marché. Toutefois, cette épargne reste entièrement liquide. Elle entre donc dans le montant à couvrir par la caisse de garantie du syndic. Mais le syndic n'a aucune formalité fiscale à accomplir.
- au-delà du plafond du Livret A « Associations », ou à défaut, les fonds peuvent être placés sur un ou plusieurs comptes à terme. En effet, contrairement à un livret d'épargne fiscalisé, les impôts ne sont dus que lors de la libération des fonds augmentés des intérêts, ce qui fait que le travail du syndic n'a lieu qu'une seule fois et que celui-ci est couvert par ses honoraires sur travaux.

Avec un compte à terme, le système fonctionne de la manière suivante :

L'assemblée générale détermine le montant qu'elle souhaite placer sur un ou plusieurs comptes à terme, avec un calendrier de versement des provisions pour travaux. Dans l'idéal, le montant à épargner et le terme du placement (s'agissant d'un compte à terme, comme son nom l'indique) sont à déterminer en fonction d'un plan pluriannuel de travaux à réaliser dans le cadre d'un audit global de travaux et de son calendrier prévisionnel.

A cet égard, nous recommandons de privilégier des comptes à terme à taux progressif (avec un maximum de 3 ans ou 5 ans en général), car le calendrier prévisionnel des travaux est rarement respecté et il faut pouvoir débloquer les fonds uniquement lorsque c'est nécessaire... Un compte à terme classique a en effet l'inconvénient de « tomber » automatiquement à l'échéance prévue, même si les travaux n'ont pas commencé...

L'assemblée générale devra également décider si le ou les comptes à terme à souscrire doivent opter ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL)². Même s'il est plus intéressant pour les copropriétaires modestes d'opter pour le régime réel, le choix doit être mis en balance avec le coût du traitement administratif des formalités fiscales à réaliser par le syndic.

Nous recommandons également que ce compte soit bloqué tant que l'organisme bancaire ne reçoit pas le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires indiquant explicitement le vote des travaux concernés.

Pendant ce délai, les produits financiers s'accumulent sur le compte à terme. Les conditions du placement, notamment le taux, sa progressivité en fonction de la durée, les conditions d'un remboursement anticipé, sont connus à l'avance, à l'ouverture du compte à terme. Le syndic des copropriétaires ne pourra percevoir les intérêts ainsi accumulés qu'au déblocage du compte à terme. Il n'y a donc aucune autre formalité à accomplir jusque là par le syndic.

En pratique, le conseil syndical doit veiller à ce que le syndic ne déblocue les fonds du compte à terme qu'en fonction du montant de la ou des facture(s) à payer : le compte à terme est alors « *cassé* », les intérêts sont versés aux conditions définies à la souscription, et la somme est virée sur le compte courant du syndic des copropriétaires.

Le cas échéant, si toute la somme n'est pas utilisée, le reliquat peut être réinvesti sur un autre compte à terme ou sur le Livret A.

Ce dispositif vertueux, complété le cas échéant du Livret A « Associations », permet d'une part, de sécuriser les fonds et d'autre part, d'optimiser au maximum la trésorerie de la copropriété.

¹ Le plafond du livret A « Associations », de 76.500 €, auquel peuvent s'ajouter les intérêts cumulés, reste inchangé au 1^{er} octobre 2012 : le Livret A « Associations » n'est en effet pas concerné par la hausse du plafond du Livret A pour les particuliers.

² Sous réserve que le dispositif du prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) ne soit pas modifié à l'issue du vote de la loi de finances pour 2013.

VI. Des CEE bien négociés pour financer ses opérations de rénovation

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) sont des certificats qui peuvent être obtenus par le propriétaire (en l'occurrence la copropriété) à l'occasion de travaux entraînant des économies d'énergie.

Un arrêté permet - pour chaque type de travaux envisagé - de calculer les économies théoriques engendrées.

Le total des économies engendrées par une opération d'amélioration énergétique est traduit en Certificats d'Économies d'Énergie que les copropriétés peuvent vendre à des « *obligés* » (les fournisseurs d'énergie obligés par la réglementation de contribuer à la réalisation d'économies d'énergie).

Le problème est que ces certificats peuvent se vendre plus ou moins cher. Il est donc essentiel de pouvoir les négocier un bon prix. Sachant que les prix vont de 1 à 4, on mesure l'importance d'une bonne négociation.

Dans le cadre du partenariat avec la Caisse d'Épargne, les copropriétés adhérentes à l'ARC ou à une association de l'UNARC peuvent s'adresser à VALOENERGIE, filiale des Caisses d'Épargne spécialisée dans la valorisation des CEE.

En cas de signature d'une Convention entre la copropriété et VALOENERGIE pour la valorisation des CEE, les adhérents de l'ARC auront une triple garantie :

- a. bénéficier des meilleurs prix du marché pour leurs CEE grâce à la mutualisation des CEE collectés par VALOENERGIE ;
- b. bénéficier intégralement des montants versés, déduction faite de la commission de VALOENERGIE, définie à l'avance en pourcentage du prix de vente. VALOENERGIE est donc incitée à négocier les CEE collectés au meilleur prix. La copropriété, de son côté, n'a aucun frais à avancer à la signature de la Convention.

- c. bénéficiaire d'un conseil totalement indépendant des fournisseurs d'énergie, des fabricants de matériels ou des exploitants : VALOENERGIE n'impose en effet aucune énergie ni aucun équipement à la copropriété, qui reste libre de ses choix. Dans le même esprit, VALOENERGIE ne verse aucun commissionnement aux intermédiaires que sont les entreprises, les architectes ou les syndicats, ceci conformément à l'esprit de la loi, à moins que cela ne soit expressément prévu et justifié dans Convention et donc autorisé en toute connaissance de cause par l'assemblée générale de la copropriété.

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

VII. 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 (retraités, primo-accédants...). Toutefois, sa souscription ne sera pas possible par un copropriétaire en situation de surendettement, inscrit au fichier des incidents de paiement (FICP) ou interdit bancaire. De même, si le copropriétaire est en retard dans le paiement de ses charges (de plus de 6 mois) il ne pourra pas bénéficier du prêt. Bien entendu, la banque peut aussi demander à étudier la situation financière individuelle d'un copropriétaire pour apprécier sa capacité de remboursement, lorsque la quote-part du prêt lui revenant dépasse un certain montant (ce qui peut être le cas, par exemple, s'il possède plusieurs lots).

Le problème des prêts collectifs est qu'ils peuvent s'avérer plus coûteux (assurance, caution, frais de syndic...) que des prêts personnels.

Il est donc important de pouvoir bénéficier d'une offre contrôlée que cela soit dans le cadre d'un prêt collectif « *normal* » ou, encore mieux, dans le cadre d'un PTZ (prêt à taux zéro) collectif.

L'ARC reste ainsi en attente des décrets d'application pour la mise en place de l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) collectif qui constituera un outil puissant pour faciliter à moindre coût le financement des travaux de rénovation thermique en copropriété, et plus adapté à l'habitat collectif, que l'Eco-PTZ individuel, davantage destiné aux maisons individuelles.

En pratique, l'ARC recommande, en concertation avec les copropriétaires et après autorisation de l'assemblée générale, la mise en place du paiement des échéances du prêt par prélèvements automatiques de la banque directement sur les comptes bancaires de chaque copropriétaire. Ainsi, le syndic est déchargé de la gestion et du suivi des remboursements sur la banque. De plus,

en cas d'incidents de paiement, la caution se substituera au copropriétaire défaillant, sans risquer de recréer de la solidarité de fait entre les copropriétaires.

En effet, dans le cas d'un prélèvement unique sur le compte du syndicat, si un copropriétaire ne règle pas ses échéances, cela risque de poser des problèmes directs ou indirects à l'ensemble de la copropriété.

En cas de vente d'un lot, la banque est remboursée par anticipation de la quote-part correspondante au lot. S'agissant d'une charge de copropriété, le syndicat apparaît comme le créancier du copropriétaire pour cette quote-part, et bénéficie dès lors d'un privilège sur le prix de vente (à la condition que le syndic ait bien signalé l'existence d'un emprunt collectif au notaire en charge de la vente).

En cas de décès du copropriétaire, l'emprunt peut être remboursé par ses héritiers, soit repris par eux. En tout état de cause, le capital restant dû fera partie du passif de la succession, au même titre que les autres charges de copropriété.

C'est tout ce dispositif que nous allons tenter de rendre opérationnel.

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

I. Un « *maquis* » inextricable

Les aides personnelles en matière de travaux et plus spécialement de travaux d'économie d'énergie sont :

- multiples ;
- complexes ;
- changeantes.

1. Multiples

On relève des aides d'État (subventions, crédits d'impôt, bonifications d'intérêt), des aides locales (Régions, départements, agglomérations, communes), des aides spéciales : caisse de retraites, 1 % logement, caisses d'allocations familiales, etc.

2. 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 la collectivité qui accorde les aides. Il peut même y avoir plusieurs types de plafond pour UN même organisme.

Dans d'autres situations (bailleurs) il faut respecter des maximums de loyer par mètre carré.

Enfin, comme on le voit un vrai casse-tête.

3. Changeantes

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

II. 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 de l'argent 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, ce qui contribue à les empêcher d'adhérer à un programme de travaux et à voter favorablement celui-ci, ce qui est bien compréhensible.

III. un « outil » pour débloquer la situation

Voilà pourquoi il est essentiel de disposer d'un outil simple permettant à **chacun** de simuler s'il pourrait obtenir comme aide et identifier les procédures et les organismes à contacter

Cet outil est, en fait, une sorte d'« *application* » sur Internet : les copropriétaires rentrent un certain nombre de données (revenus ; situation familiale ; adresse ; statut ; types de travaux et montant...) et ils obtiennent un bilan des aides mobilisables personnalisées, la liste des contacts

La Caisse d'Épargne et l'ARC ont décidé de réaliser ensemble un tel outil, indispensable pour compléter le « *plan de financement* » de chaque copropriétaire, donc de faciliter la prise de décision concernant les gros travaux.

IX. Faire en sorte que les économies d'énergie prévues soient 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) ;
- préconisations inadaptées (**exemple** : puissance des radiateurs trop forte) ;
- gestion laxiste des nouveaux équipements.

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

L'ARC cherche à traiter les problèmes à toutes les étapes

1. Calculs initiaux : les calculs doivent être effectués selon des méthodes rigoureuses

En particulier, lorsqu'il y a production collective d'eau chaude, nous exigeons une instrumentation qui permet de déterminer exactement les consommations calorifiques relatives à cette production.

Cela permet ainsi d'obtenir des chiffres fiables concernant les consommations réelles pour le seul chauffage et donc de déterminer rigoureusement la situation de référence, donc de bien contrôler - ensuite - le niveau réel des économies.

2. Contrôle de la mise en œuvre

Là encore, il faut mettre en place des dispositions spéciales.

Dans les marchés de travaux, il faut introduire des dispositions permettant des contrôles adaptés en cours de chantier ou en fin de chantier (**exemple** : les tests d'étanchéité qui sont trop rarement faits), etc.

3. Deuxième réception des travaux un an après la première réception

Pour inciter les maîtres d'œuvre et entreprises à une rigueur maximum, il faut pouvoir les rendre responsables des « *résultats* » effectifs. Voilà pourquoi, en matière de travaux d'économies d'énergie, nous préconisons que - un an après la première réception des travaux - ait lieu une deuxième réception (comme cela se passe souvent en Suisse) permettant de vérifier que les performances thermiques annoncées sont bien (ou non) au rendez-vous et - à défaut - de rechercher les causes de ce décalage (mauvaises préconisations ; mauvais calculs ; mauvaise mise en œuvre ; mauvais entretien, etc.) et d'y remédier, y compris en faisant jouer les assurances.

Conclusion. Grâce à différentes dispositions, nous parvenons à maîtriser les résultats annoncés en matière d'économie d'énergie et donc à garantir l'équilibre financier des opérations.

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

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.

Le débat reste, cependant, ouvert.

X. 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

Notre conviction est désormais totalement confirmée par notre pratique et celle de nos adhérents : il faut donc 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 global partagé

L'audit global reste cependant insuffisant s'il n'est pas conduit **avec** le conseil syndical et 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 syndical 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 syndical doit, ensuite, participer à l'orientation de l'audit (on parle de définition du « *périmètre* » de l'audit) ;
- que le conseil syndical doit, enfin, participer au recueil des documents, 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 - pour Bilan Initial de Copropriété - est un document mis au point 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 syndical 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 syndical 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.

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

Remerciements

Ce Guide a été réalisé avec le soutien de la Caisse d'Épargne Ile-de-France et de VALOENERGIE :

La Caisse d'Épargne Ile-de-France



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

La Caisse d'Épargne Ile-de-France est une banque coopérative au service de sa région où elle accompagne toutes les clientèles : particuliers, professionnels, entreprises, acteurs de l'économie sociale, institutions et collectivités locales, avec son réseau de 500 agences et centres d'affaires. C'est la plus importante des 17 Caisses d'Épargne avec 3,6 millions de clients, dont 600 000 sociétaires, et 1 016,9 millions d'euros de Produit Net Bancaire en 2011. Elle compte 4 726 collaborateurs et présente pour 2011 un total de bilan consolidé de 54,86 milliards d'euros. Créée en 1818, elle est la première Caisse d'Épargne fondée en France.

A propos des Caisses d'Épargne :

Les 17 Caisses d'Épargne sont des banques coopératives régionales. Avec 27 millions de clients, dont 4,3 millions de sociétaires, elles privilégient le meilleur niveau de service dans tous les domaines : collecte et gestion de patrimoine, projets immobiliers, assurances. Les Caisses d'Épargne font partie du Groupe BPCE, issu du rapprochement des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires.

www.caisse-epargne.fr

VALOENERGIE



VALOENERGIE

VALOENERGIE est une filiale des Caisses d'Épargne créée en février 2012. VALOENERGIE intervient sur le patrimoine des acteurs publics et privés afin d'identifier les gisements d'économies d'énergie, de préconiser les travaux à réaliser au travers de l'audit énergétique, et les accompagne dans la valorisation financière de leurs travaux via le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie.

Contacts : www.valoenergie.fr

Marjorie Hinaut, responsable du développement et de la communication
marjorie.hinaut@hrservices.fr / 01 58 40 72 47

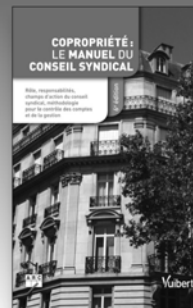
Victor Labbé, responsable Audits énergétiques
labbe@bect.fr / 01.73.54.90.70

Marie-Laure Guilbert, responsable CEE
marie-laure.guilbert@hrservices.fr / 01 58 40 44 84

Avec Yuibert

Apprenez à mieux gérer votre copropriété !

Donnez plus d'efficacité à votre conseil syndical !



978-2-711-76442-6
352 p. • 17,50 €

Maîtrisez les finances de votre copropriété !



978-2-711-76461-7
160 p. • 10 €

Tout ce qu'il faut savoir sur la copropriété !



978-2-711-76441-9
384 p. • 18,50 €



978-2-711-76428-0
160 p. • 11 €



978-2-711-76433-4
160 p. • 11 €



978-2-711-76421-1
160 p. • 11 €



978-2-311-00298-0
160 p. • 10 €



978-2-311-00300-0
160 p. • 10 €



978-2-311-00299-7
160 p. • 10 €



978-2-711-76434-1
160 p. • 11 €



À PARAÎTRE :
978-2-311-00874-6
160 p. • 11 €



À PARAÎTRE :
978-2-311-01016-9
160 p. • 11 €

GUIDES THEMATIQUES ET CONTRATS-TYPE

GUIDES : TITRES		Édition	Nombre de pages	Prix public	Prix remisé jusqu'au 31/08/2013
Les « Manuels »	La Copropriété Pratique en 300 Questions	11 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Copropriété: Le Manuel du Conseil Syndical	6 ^{ème} éd.	352	17,50 €	16,00 €
	Travaux et maintenance en copropriété	3 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Ascenseurs, Comment éviter le pire ?	2 ^{ème} éd.	288	15,00 €	15,00 €
	La comptabilité pour tous	2 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Le règlement de copropriété en 200 questions	2 ^{ème} éd.	320	16,00 €	16,00 €
	Copropriété : le temps des économies d'énergie	2008	352	18,50 €	17,00 €
	Gérer soi-même son logement locatif	2006	320	16,50 €	15,00 €
	Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL	2005	352	17,50 €	16,00 €
	Copropriété : tout sur l'assemblée générale	1 ^{ème} éd.	352	18,50 €	17,00 €
« Les Essentiels »	Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté	1 ^{ème} éd.		11,00 €	11,00 €
	Copropriété améliorer sa gestion avec internet	1 ^{ème} éd.		11,00 €	11,00 €
	Faites baisser vos charges de votre copropriété	2009	160	11,00 €	10,00 €
	Les comptes de la copropriété	1 ^{ème} éd.	157	11,00 €	10,00 €
	Soyez un conseil Syndical de copropriété efficace	2010	160	11,00 €	10,00 €
	L'assemblée générale en copropriété	2010	157	11,00 €	10,00 €
	Savoir traiter les impayés en copropriété	2011	156	10,00 €	9,00 €
	Decider et contrôler les travaux en copropriété	2011	149	10,00 €	9,00 €
	Bien choisir son syndic de copropriété	2011	158	10,00 €	9,00 €
"Les Documents Pratiques"	Carnet d'entretien et de maintenance	2007	50	15,00 €	15,00 €
	Savoir lire et exploiter les cinq annexes	2010	25	10,00 €	10,00 €
	Registre du suivi du conseil syndical	2010	82	5,00 €	5,00 €
	Contrat type d'entretien des ascenseurs	2012	33	8,50 €	8,50 €
"Les guides à 2 €"	Les 25 gestes de premier secours en matiere d'analyse des comptes	2012	30	2,00 €	2,00 €
	Les impayés en 25 questions	2012	25	2,00 €	2,00 €
	Comment je suis devenu syndic benevole	2012	30	2,00 €	2,00 €
	Comment bien négocier son contrat de syndic		38	2,00 €	2,00 €
DVD	DVD « La comptabilité pour tous »	2009		13,00 €	13,00 €
	DVD « Tout savoir sur les appels de charge »	2011		5,00 €	5,00 €
	Guide de la bonne gestion	2013	256		Gratuit
	Amélioration technique des Bâtiments Collectifs	2011	344		35,00 €

Frais de port 1 guide 4,10 €
 Frais de port à partir de 2 guides 6,30 €
 Dont TVA : 7%

25/31, rue Joseph Python
75020
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2012