

ORCOD LOCHERES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles

L'opérateur de la mission de redressement ARC

Ville de Sarcelles

Agence nationale de l'habitat Anah

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts Groupe

ARC Association des Responsables de Copropriété Nationale

Les formations 2025

Public	Thématiques	Date
Conseillers syndicaux	Comment bien mettre en concurrence le contrat du syndic ?	23 Janvier 2025
	Comment analyser le grand livre, la balance et les 5 annexes ?	20 Février 2025
	Comment bien préparer l'ordre du jour et élaborer des budgets en concertation avec le syndic ?	27 mars 2025
	Les frais de recouvrement de charges et ses conséquences sur la copropriété	6 novembre 2025
	Comment accompagner une copropriété sur les étapes d'une rénovation énergétique ?	12 Juin 2025
	Les contrats obligatoires du SDC	23 octobre 2025
à Tous	Comment lire ma convocation d'assemblée générale et mettre à l'ordre du jour une question et les documents obligatoires à joindre ?	4 Février 2025
	Les conséquences de l'approbation des comptes, des budgets et du quitus et comprendre ma régularisation de charges	29 Avril 2025
	Le rôle du conseil syndical et du syndic : les dernières réformes légales	13 mai 2025
	Comment accompagner une copropriété sur les étapes d'une rénovation énergétique ?	25 Novembre 2025

Accompagner les étapes d'une rénovation énergétique



FORMATIONS GRATUITES DESTINÉES AUX COPROPRIÉTAIRES

Cette formation est mise en place par la ville de Sarcelles en partenariat avec l'ARC

5ème formation conseillers syndicaux 2025
Animation assurée le 12 juin 2025 par Stanko TRIFUNOVIC

Sommaire

- La copropriété : une micro société !
- Parties communes, parties privatives
- Les Votes de travaux
- Importance du Conseil Syndical
- Contexte règlementaire : savoir tirer profit des obligations
- Réaliser un audit de la copropriété, le PPT
- La phase conception de la maîtrise d'œuvre
- La phase chantier et la réception des travaux

Parties communes, privatives et intérêt général

1-Parties privatives

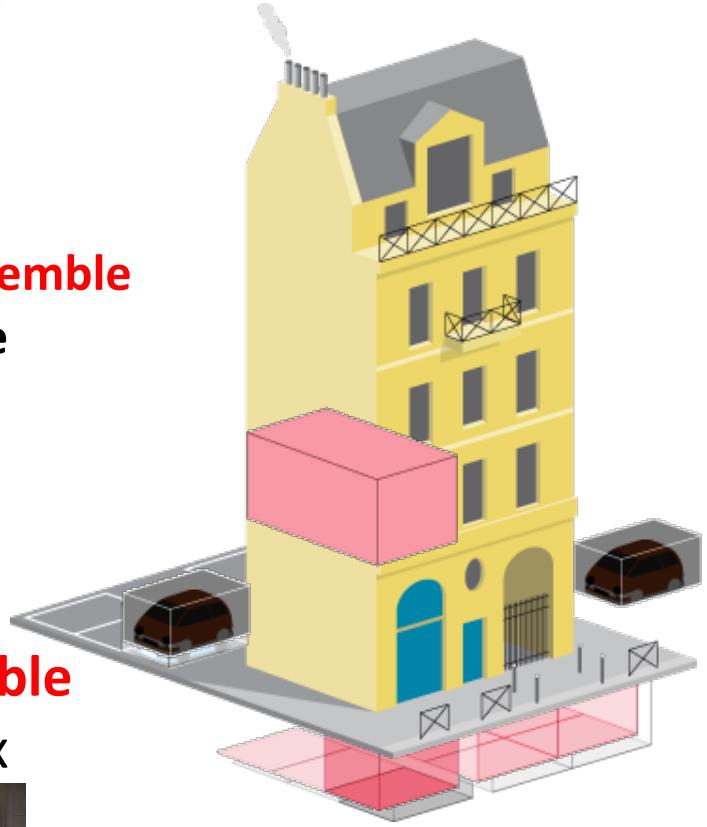
appartement, cave, fenêtre





UNE PARTIE COMMUNE

2-Parties communes l'**ensemble** des copropriétaires **possède** l'**ensemble** des parties communes



3-Equipements communs l'**ensemble** des copropriétaires ont accès aux équipements



Comment voter : Majorités

Il existe différentes majorités qui **sont adaptées** à la résolution à voter : plus la résolution implique un changement ou une décision importante, plus la majorité réclamée sera forte.

- **Majorité simple (art.24):** la majorité des présents et représentés
- **Majorité absolue (art. 25):** la majorité des tantièmes globaux
- Majorité absolue allégée (25-1)
- **Double majorité (art. 26):** la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix
- **Unanimité**

Exemple sur Copro de 10 copropriétaires = 1000 Millièmes généraux

Article 24	La majorité simple (100)
Article 25	La majorité absolue 501/1000
Article 25-1	La majorité absolue en 2ème lecture 333/1000
Article 26	La double majorité 666/1000 et au moins 6 copropriétaires /10

La passerelle de vote en deuxième lecture

Article 25-1 modifié par l'article 19 du décret du 2 juillet 2020

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat ou un devis mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à cet article qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote



Introduction de la passerelle 26-1

Article 26-1 de l'ordonnance du 30 octobre 2019:

Lorsque les décisions qui relèvent de la majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires n'est pas atteinte, mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la **moitié des copropriétaires présents et représentés, qui représente au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires**, la même assemblée générale peut se prononcer sur cette même résolution en deuxième lecture à la majorité des voix des copropriétaires

Comment voter : Exemples

- Article 24 si ravalement « simple », d'entretien

  Art . 24 = Majorité simple : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

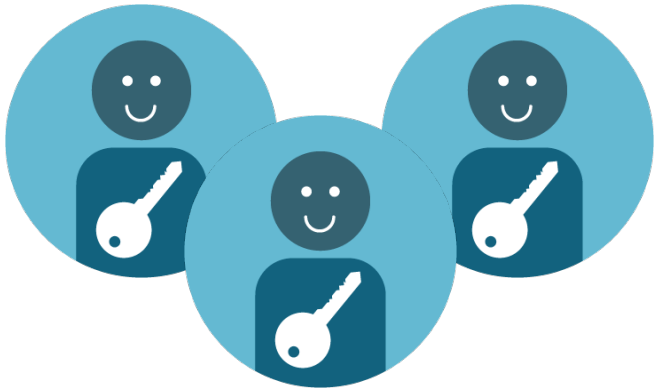
- Article 25 si ravalement avec amélioration, par exemple installation d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)

  Art. 25 = Majorité absolue : majorité des voix de tous les copropriétaires, présents, représentés et absents. Deuxième vote à majorité simple si le projet a recueilli au moins un tiers des votes.

- Cas particulier : **travaux privatifs d'intérêt collectif**
  - *Suite à injonction de péril : article 24*
  - *Avec amélioration énergétique : article 25* > changements de fenêtres privatives

L'importance du Conseil Syndical

Les copropriétaires



3 Donne son avis

Facilite la transmission d'informations entre les copropriétaires et le syndic

1 Représente les copropriétaires



2 Assiste le syndic et contrôle sa gestion

Syndic



Conseil Syndical

SA CONSTITUTION EST OBLIGATOIRE

Contexte règlementaire

❑ **l'obligation de rénover les logements en fonction de leur étiquette de classement et selon un calendrier défini.**

- Article L173-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), crée par l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, qui impose la rénovation énergétique avant le 1er janvier 2028 de tous les bâtiments d'habitation classés F ou G.
  - ➢ Sinon : informations en cas de vente ou de mise en location de l'obligation de rénover = baisser la valeur des biens énergivores.

❑ **l'interdiction d'augmenter ou de réviser les loyers pour les passoires thermiques dès le 22/08/2022.**

❑ **L'interdiction progressive de louer des logements trop énergivores et donc une obligation de les rénover pour pouvoir signer un bail ou pour éviter de baisser le loyer.**

- L'article 160 de la loi « climat » modifie la loi de 1989 qui régit les baux d'habitation. Un logement décent est défini également par son étiquette DPE.

1er janvier 2025	Classes A à F
1er janvier 2028	Classes A à E
1er janvier 2034	Classes A et D

Règlementation : savoir en tirer partie

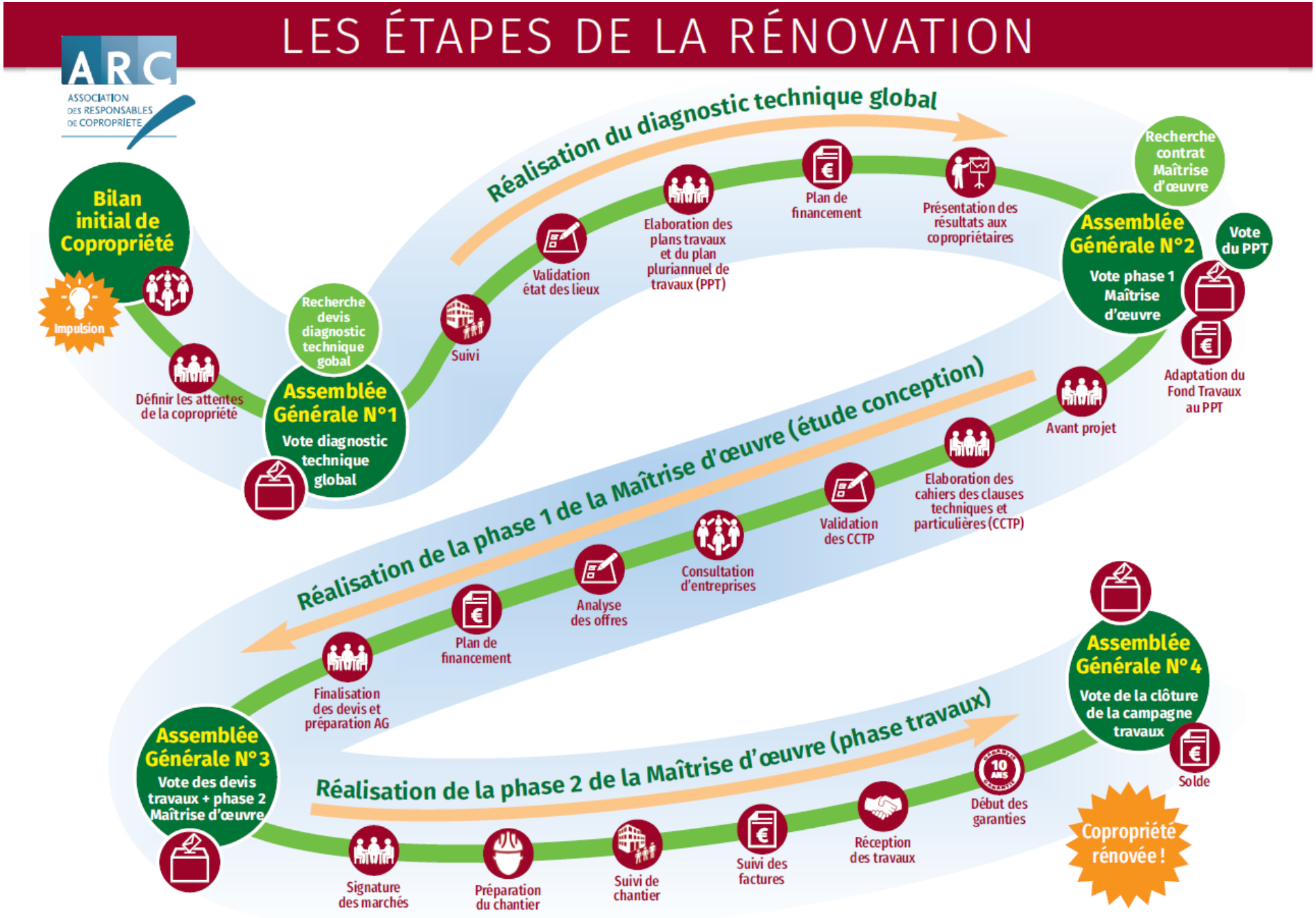
- Des audits obligatoires (DPE, PPT) : **apportent des pistes concrètes de rénovation!**

- Des aides : **MaPrimRénov'Copropriété**, **C2E**, **TVA à 5,5%**, **Prêts à taux 0**, dispositifs divers pour équipement des bornes de recharge, locaux à vélos, etc :

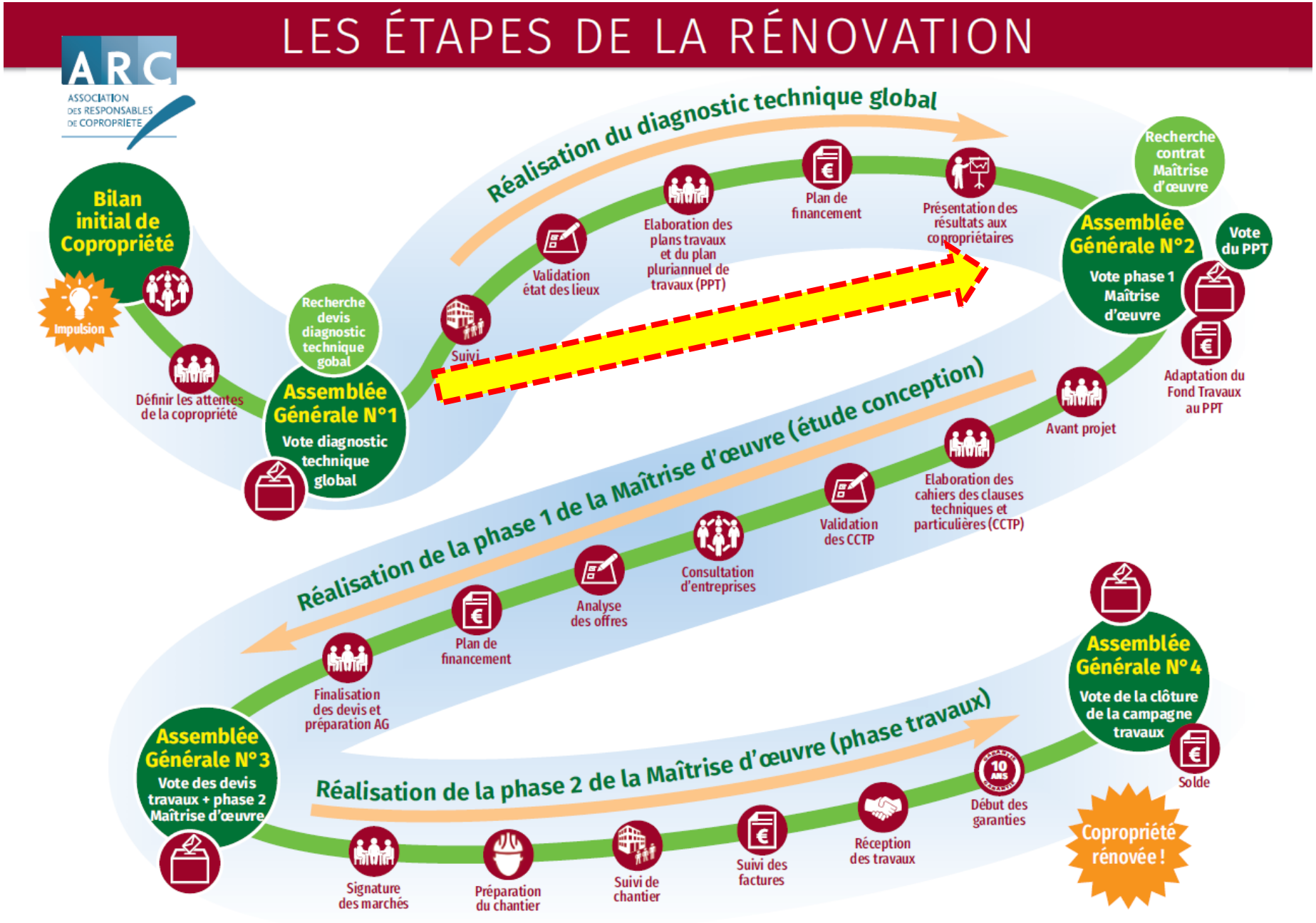
pour aider à passer à l'acte !

- Des accompagnements : France Rénov' (opérateur local ADIL 95)

Présentation du fil conducteur des Etapes de la Rénovation



Phase DIAGNOSTIC



Définir les attentes de la copropriété



Réaliser le Bilan Initial de Copropriété (BIC):

C'est un outil permettant aux conseillers syndicaux de faire une première analyse de la copropriété pour faire émerger les actions à mener au niveau juridique, financier, technique ou encore réglementaire.

Définir les envies des copropriétaires :

Il est important qu'une majorité de copropriétaires soient convaincu d'un besoin de rénover, que ce soit la chaufferie ou le bâti. Cela s'accompagne d'une étude rapide de la santé financière de la copropriété et des copropriétaires.

Consulter des conseillers énergétiques :

Il peut être utile d'organiser des réunions avec des spécialistes pour aborder le sujet. Cela peut être avec des conseillers France Rénov' dans une ALEC ou avec l'ARC.

Rechercher des professionnels :

Si un besoin de diagnostic est apparu, le CS demande au syndic de rechercher des devis qui seront mis au vote de l'AG.

Plan Pluriannuel de Travaux

→ **Le PPT s'impose pour toutes les copropriétés** ayant réceptionné les travaux de construction depuis plus de quinze ans. Il devra être ensuite actualisé **tous les dix ans.**

→ **Un projet de PPT doit être présenté en AG et mis au vote.**

→ **Calendrier :**

Au 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
Au 1er janvier 2024 pour celles entre 51 et 200 lots ;
Au 1er janvier 2025 pour celles de 50 lots et moins

→ **Le fonds travaux s'articule avec le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)**

- Alimenté par le syndicat annuellement ;
- Montant à voter en assemblée générale qui ne peut pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux indiqué dans le PPT ou à 5 % du budget prévisionnel voté ;
- À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations du fonds travaux lorsque son montant excède celui du budget prévisionnel ou bien lorsqu'il atteint 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté.

Le PPT est un outil de gestion pour les copropriétés. Il permet de constituer le fonds travaux sur la base des besoins d'entretien réels du bâtiment.

Exemple de tableau PPT

Court terme (1 à 3 ans) Moyen terme (2 à 6 ans) Long terme (5 à 10 ans)

Poste	Travaux à envisager	Coût estimatif (€ TDC)	Niveau de performance thermique de la recommandations (R, U)	Gain énergétique kWh EP	Gain énergétique %
Cour	Réfection du sol et réseaux enterrés	35 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Façades	Ravalement de la façade coté rue	42 000 €	R = 4,4 m2.k/W	250 kWhep	25
Toiture	Réfection et isolation de la toiture	25 000 €	R = 6 m2.k/W	160 kWhep	16
Évacuation eaux usées	Réfection des colonnes EU/EV	12 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Alimentation eau	Réfection des colonnes d'alimentation d'eau	37 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
TOTAL		151 000 €			

Calcul de la cotisation minimum annuelle du fond travaux*	3 775 €

*ne peut être inférieur à 2,5 % du montant total du PPT. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Comment établir un projet de PPT ? Deux solutions possibles :

Analyse du bâti et des équipements

Etat des lieux technique général

Structure et enveloppe du bâti, équipements collectifs

Liste des travaux à envisager à court, moyen et long termes avec un coût prévisionnel

Obligation de réalisation : liée à l'obligation de réaliser un projet de PPT

Définition réglementaire du contenu : aucune

+

Diagnostic de Performance Énergétique Coll.

Diagnostic thermique

Enveloppe du bâti, équipements thermiques collectifs…

Niveau de consommation énergétique théorique

Bouquets de travaux énergétiques sommaires sans coût prévisionnel

Obligation de réalisation : article L126-31 du CCH modifié par la loi Climat

Définition réglementaire du contenu : arrêtés du 31 mars 2021 et du 8 octobre 2021

ou

Diagnostic Technique Global (DTG)

Etat des lieux technique et thermique général

Structure et enveloppe du bâti, tous les équipements collectifs

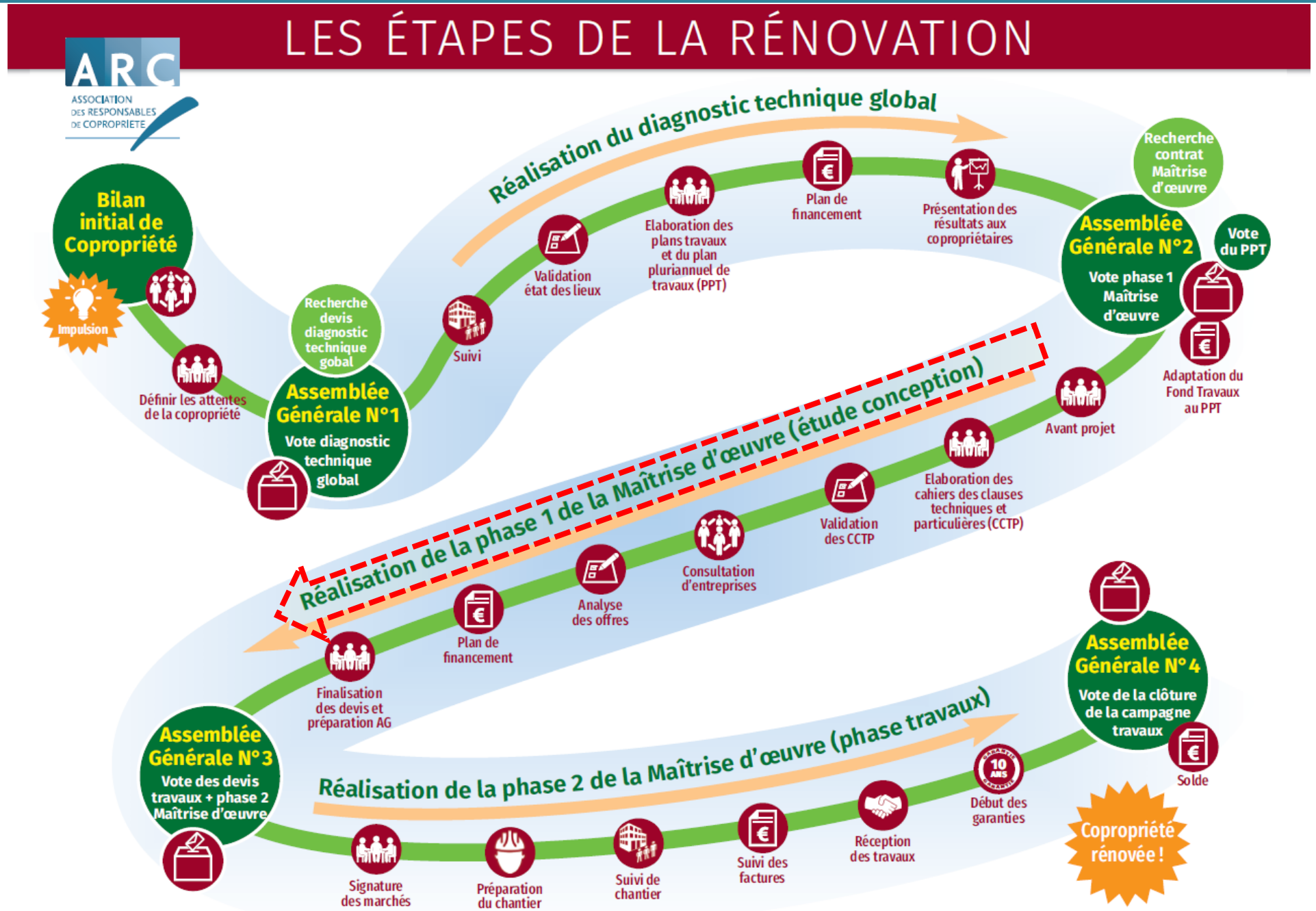
Niveau de consommation énergétique théorique ou générale

Planification des travaux à envisager à court, moyen et long termes et bouquet de travaux énergétiques avec coût prévisionnel

Obligation de réalisation : aucune

Définition réglementaire du contenu : Article L731-1 du CCH et décret 2016-1965 du 28 décembre 2016

Phase Etude Conception



La recherche d'un contrat de maîtrise d'oeuvre

Si le conseil syndical souhaite poursuivre le projet de rénovation et qu'il est bien perçu par les copropriétaires, c'est le moment d'engager la recherche de contrats de maitrise d'œuvre pour approfondir le ou les scénarios travaux pressentis.

Les enjeux :

- Obtenir plusieurs devis de maîtres d'œuvres pour les présenter au vote de l'assemblée générale.

Nota: La maitrise d'œuvre peut être l'entreprise qui a réalisé le diagnostic si elle dispose de l'ensemble des compétences et assurances nécessaires.

Les objectifs :

- Elaboration d'un projet répondant aux attentes du SDC sur le plan technique, financier, environnemental et juridique ;
- Engager la copropriété vers une amélioration des performances énergétiques tout en diminuant les charges ;
- Prescription de solutions techniques et des mises en œuvre ;
- Rédaction des pièces écrites (CCTP, DPGF, CCAP) et des pièces graphiques nécessaires aux futurs marchés et aux autorisations d'urbanisme le cas échéant ;
- Faciliter la préparation technique et administrative d'un projet de rénovation.

Les étapes de la phase conception

Conception de l'avant projet :

- confirmer la faisabilité des travaux envisagés ;
- définir les moyens techniques à mettre en œuvre ;
- répondre aux objectifs attendus des copropriétaires ou proposer des ajustements.

Les solutions techniques définitives apparaissent telles que le choix des matériaux, leurs performances, leurs aspects…

L'étude thermique réalisée au stade de l'audit peut-être actualisée lors de cette phase si le scénario travaux évolue.

Rédaction du cahier des charges :

- Document contractuel regroupant l'ensemble des clauses à caractère technique régissant les travaux. Il peut en outre comporter des plans, notices techniques, schémas…
- Prise en compte des contraintes extérieures (accès d'un pignon par la parcelle voisine, stockage des matériaux, emplacement de la base chantier, type d'échafaudage) ;
- Prise en compte des contraintes techniques liées à la présence d'amiante et de plomb avec la réalisation du DAAT sur les postes concernés par les travaux.

Envoi du dossier de consultations aux entreprises :

- Obtenir des devis auprès de plusieurs entreprises ;
- Consulter des entreprises répondant aux attendus (qualification, assurances) ;
- Obtenir des devis complets et conformes aux pièces marchés.

Les étapes de la phase conception, suite

Dépouillement et analyse des offres :

- Obtenir une analyse des offres commerciales reçues :
  - ✓ Vérification point par point de la conformité du projet par rapport au CCTP ;
  - ✓ Vérification des métrés ;
  - ✓ Appréciation des coûts unitaires ;
  - ✓ Appréciation des suggestions techniques éventuelles.
- Engager des négociations avec les entreprises ;
- Rédaction d'une synthèse donnant un classement des offres de la mieux-disante à la moins-disante.

Elaboration des plans de financement :

- Élaborer les plans de financement définitifs sur la base des devis pressentis ;
- Calculer les montants des subventions mobilisables et les restes à charge pour chaque copropriétaire ;
- Identifier les possibilités de prêts collectifs et de préfinancement de subventions ;
- Identifier les caractéristiques sociaux-économiques des copropriétaires ;
- Identifier les aides financières individuelles au cas par cas.

Le contenu de l'Assemblée Générale pour voter les travaux

Lors de l'assemblée générale qui vote des travaux, de nombreuses résolutions sont à prévoir telles que :

- Voter les résolutions qui concernent le déroulement de l'assemblée générale (élection du président de séance, scrutateur, secrétaire) ;
- Voter les devis travaux et les modalités d'appels de fonds des montants votés ;
- Voter la mission de suivi de chantier du maitre d'œuvre ;
- Voter les missions SPS et BC pour la phase chantier ;
- Voter le mandat au syndic pour solliciter des subventions ;
- Voter la souscription à un prêt collectif à adhésion individuel ou Eco-prêt à taux Zéro ;
- Voter la convention de rachat CEE.

La préparation de cette assemblée générale **est essentielle pour permettre la concrétisation du travail de la maitrise d'œuvre et du conseil syndical pour aboutir aux travaux.**

C'est à cette AG que **les copropriétaires doivent connaître leur quote-part travaux définitif**, ainsi que le reste à charge après déduction des aides.

Les résolutions doivent suivre un certain formalisme tel que :

1. Une résolution doit être votée par type de travaux voté et par clef de charge. Si la copropriété dispose de plusieurs clefs de répartition, le vote des travaux devra être décliné par nombre de clef ;
2. Une résolution votant les travaux doit comporter le nom de l'entreprise et le montant exprimé en euros TTC. Les conditions d'appels de fonds de la somme exigible sont mentionnées ;
3. Une résolution spécifique doit être votée à la suite de celle qui vote les travaux afin de décider des honoraires du syndic conformément à l'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965.

Le rôle central du Conseil Syndical lors de l'A.G.

Les enjeux :

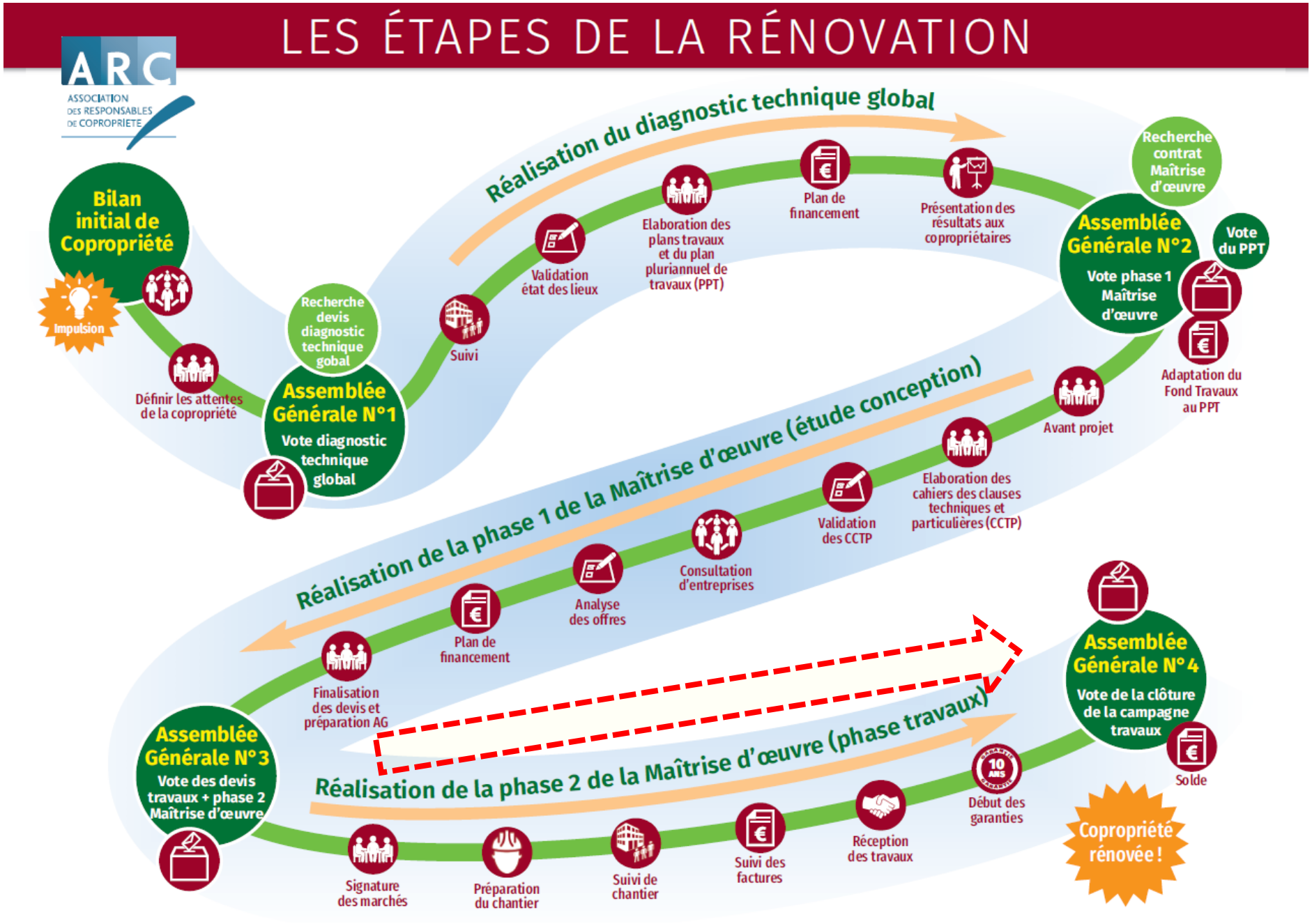
Le conseil syndical doit présenter son travail au sujet de la conception des travaux. Il rédige au moment de la préparation de l'assemblée générale une **note** qui sera jointe à la convocation dans laquelle doit figurer une rétrospective générale des enjeux de l'assemblée générale et des décisions qui vont lui être soumise.

Les points d'informations à présenter de manière succincte sont les suivants :

- **la présentation des études** menées par la maitrise d'œuvre ;
- La **description** de la consistance **des travaux** ;
- Le **coût global** et les **plans de financement** collectifs, individuels ;
- Un **calendrier** prévisionnel du démarrage, de la durée des travaux.

Le conseil syndical sera pendant l'AG épaulé par l'équipe de maîtrise d'œuvre et le syndic qui expliqueront plus en détail les aspects techniques des travaux, les modalités de financements, les questions de planning.

Phase Travaux



Les étapes de la phase travaux

Pour mémoire, durant cette phase c'est le **maître d'œuvre** qui détient le rôle central. Tout doit passer et être validé par lui.

La signature des marchés et le lancement des travaux :

- Sécuriser le financement des travaux (appels de fonds effectifs, dépose des dossiers d'aides collectives et individuelles, activation des prêts) ;
- Procéder aux affichages contractuels ;
- Signer les ordres de service et payer les acomptes ;
- S'assurer de la commande des matériels dans les délais annoncés dans les devis ;
- Préparer l'installation du chantier ;
- Obtenir la validation de l'organisation du chantier par le SPS.

Le suivi des travaux et des paiements :

- Le maître d'œuvre programme des **réunions de chantier régulières** avec les entreprises qui réalisent les travaux, pour superviser **l'avancée des travaux par rapport aux devis signés ;**
- Le maître d'œuvre établit le planning des interventions ;
- Le maître d'œuvre communique avec le SPS et le BC et les convoque aux réunions le nécessitant ;
- Le maître d'œuvre vise les factures des entreprises (VISA).

La réception des travaux

- La **réception** des travaux marque **la fin du chantier d'exécution des travaux et conditionne le paiement du solde des factures** émises par l'entreprise.

- Elle est actée par **un procès-verbal écrit** :

  - Si des détails mineurs sont encore imparfaits, il peut être envisagé de poser des réserves qui seront indiquées précisément dans le procès-verbal de réception ;

  - Si aucun désordre n'est visible : la réception est sans réserve ;

  - S'il y a des désordres trop importants, la réception peut être refusée.

- Le procès verbal marque le début des garanties.

- Les **demandes de paiement des** soldes de **subventions** peuvent être effectuées.

Le début des garanties

Garantie en fonction du problème rencontré	Qui doit la garantie	Délai de déclaration	Délai de reprise	Point de départ des délais	Texte référence
Garantie de parfait achèvement pour les désordres qui apparaissent après la livraison	Les entreprises	1 an	1 an	La réception	1792-6 du code civil
Garantie biennale ou garantie de parfait fonctionnement lorsqu'un équipement n'est plus fonctionnel	Le promoteur et les entreprises	2 ans	2 ans	La réception	1792-3 du code civil
Malfaçon relevant de la garantie décennale: - Compromettant la solidité de l'ouvrage - Rendant l'ouvrage impropre à sa destination (*habitation*)	**L'assurance dommages-ouvrages (D.O.)**	10 ans	10 ans	La réception	1646-1, 1792 et 1792-2 du code civil

<u>La clôture comptable de la campagne de travaux</u> :

- L'approbation des dépenses de la campagne travaux en assemblée générale ordinaire : le syndic doit porter à l'ordre du jour une résolution dédiée pour proposer le vote de la clôture de la campagne : elle reprend le détail des montants votés, appelés, facturés, dépensés et sans oublier les subventions perçues .

Quizz « phase chantier »

Question n°1 :

Le syndic peut-il lancer les travaux (signer les ordres de service) sans avoir récupéré la totalité des fonds ?
Réponse: *il n'y a aucune obligation mais c'est quand même plus prudent.*

Question n°2 :

Le syndic peut-il payer les entreprises sans l'accord du CS ?
Réponse : *Oui. L'AMO doit mettre en place un suivi partagé des facturations qui d'ailleurs doivent être validées par la MOE avant le paiement (VISA).*

Question n°3 :

Qui doit être présent le jour de la réception des travaux ?
Réponse : *Le syndic et les entreprises (mais le CS, la MOE et l'AMO peuvent participer).*

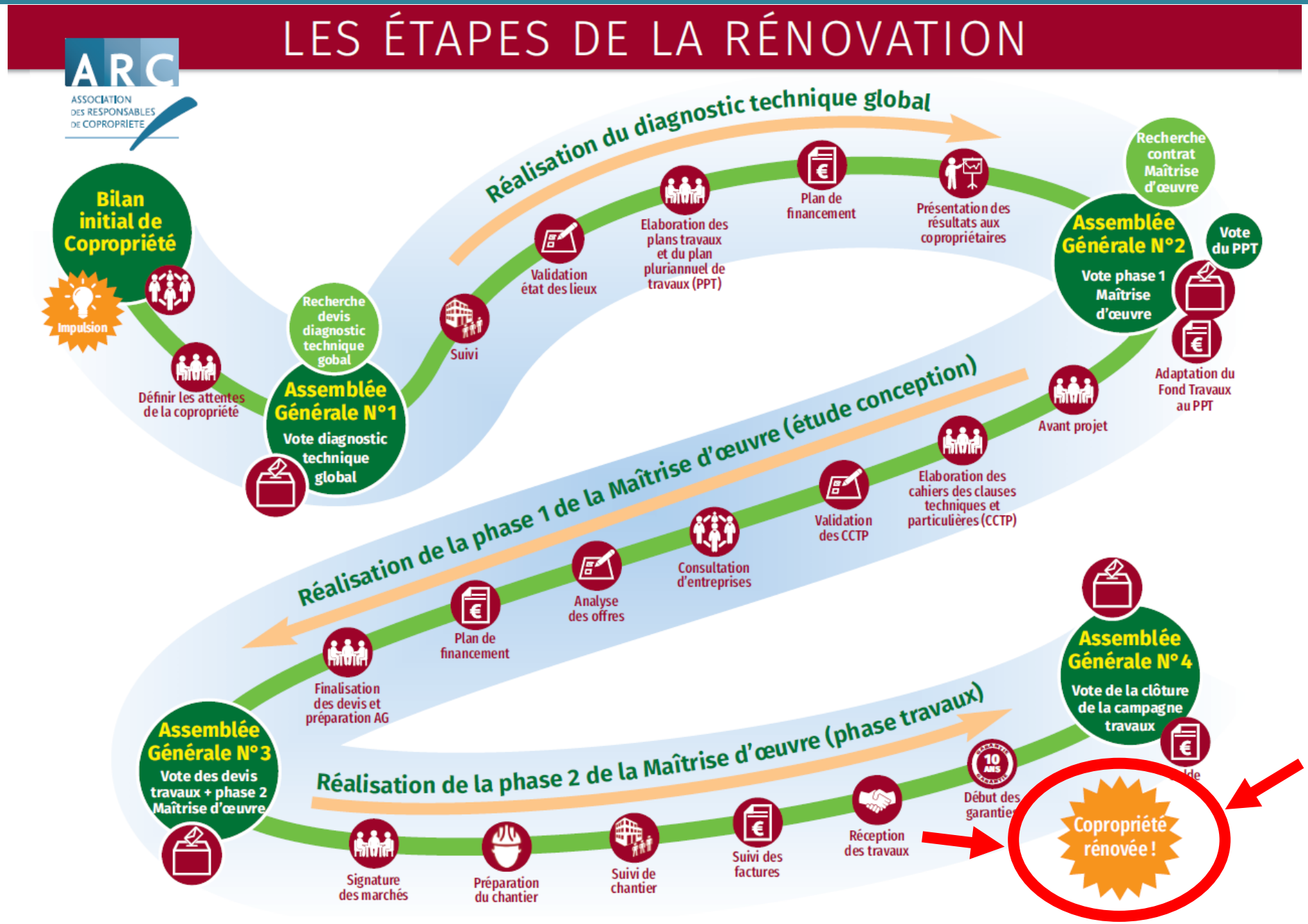
Question n°4 :

L'AMO signe t-elle le procès verbal de réception des travaux ?
Réponse : *Non, le maitre d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires. Seul le syndic représentant légal du syndicat des copropriétaires peut signer le procès verbal.*

Question n°5 :

Les garanties prennent-elles effet suite à la levée des réserves indiquées au PV de réception ?
Réponse : *Non, c'est la signature du PV qui déclenche le début des garanties.*

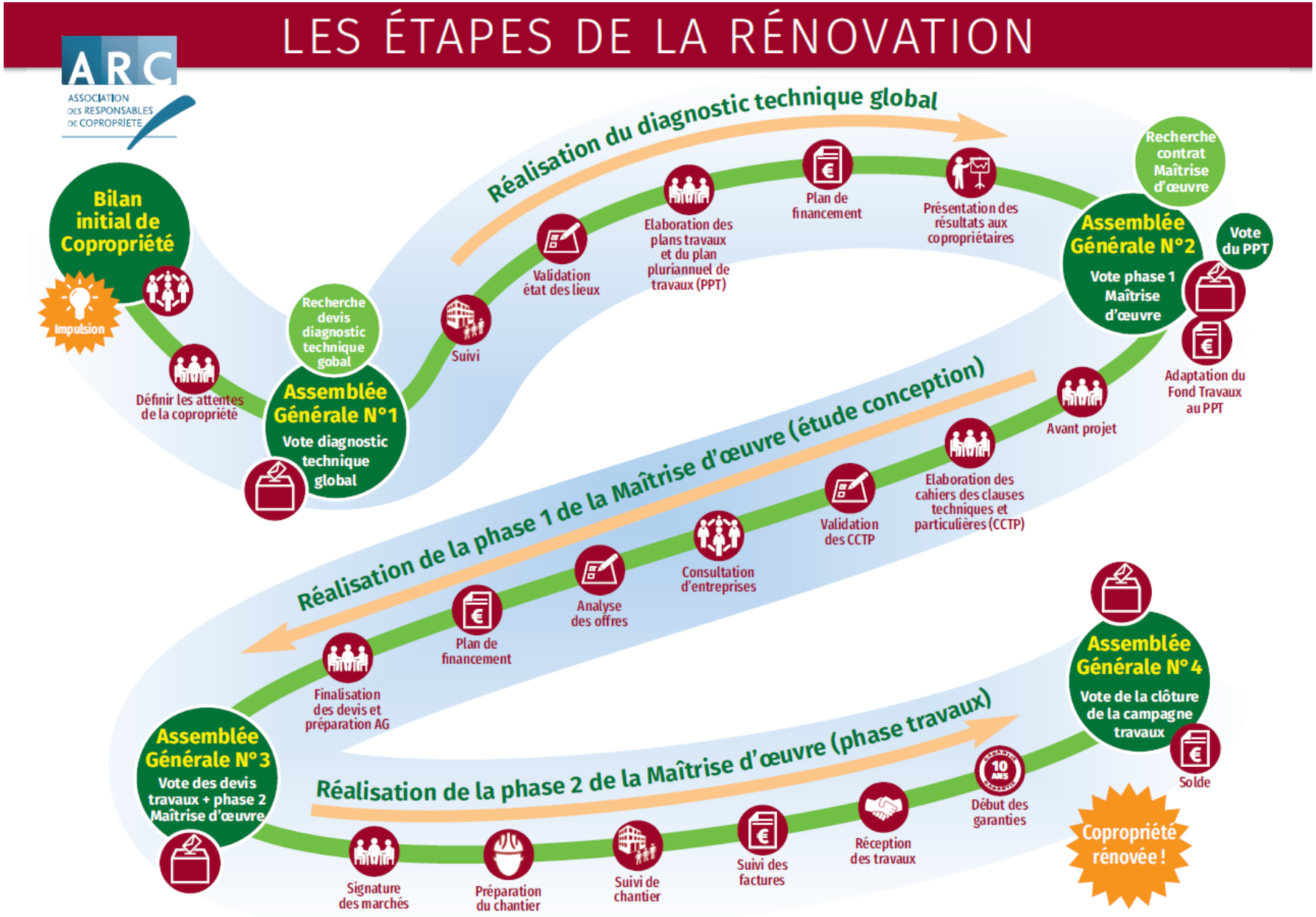
Copropriété rénovée !



Questions et réponses



Récapitulatif



① - Réaliser le BIC

② - Décider la réalisation d'un DTG

③ - Elaboration d'un PPT

④ - Rechercher équipe maîtrise d'œuvre

⑤ -Vote du PPT et adaptation fonds travaux

⑥ -Décider l'étude de conception du projet

⑦ - Réalisation de la phase 1 – étude conception

⑧ - Préparation de l'Assemblée Générale

⑨ - Le vote et la réalisation des travaux

⑩ - La réception des travaux



ARC Stanko Trifunovic

Merci pour votre attention !

Pour toute question, contactez-nous :
orcod-gestion-locheres@arc-copro.fr ou 07 66 87 96 44, Mme Inès Dammak

Ce support de formation est la propriété de l'ARC.
Toute reproduction est interdite sans l'accord de l'ARC.