

Journée Régionale France Renov

01/07/25

Atelier copropriétés

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1

**La copropriété : une
maîtrise d'ouvrage
spécifique**

2

**La faisabilité d'une
opération de rénovation**

3

Pistes de réflexion

1

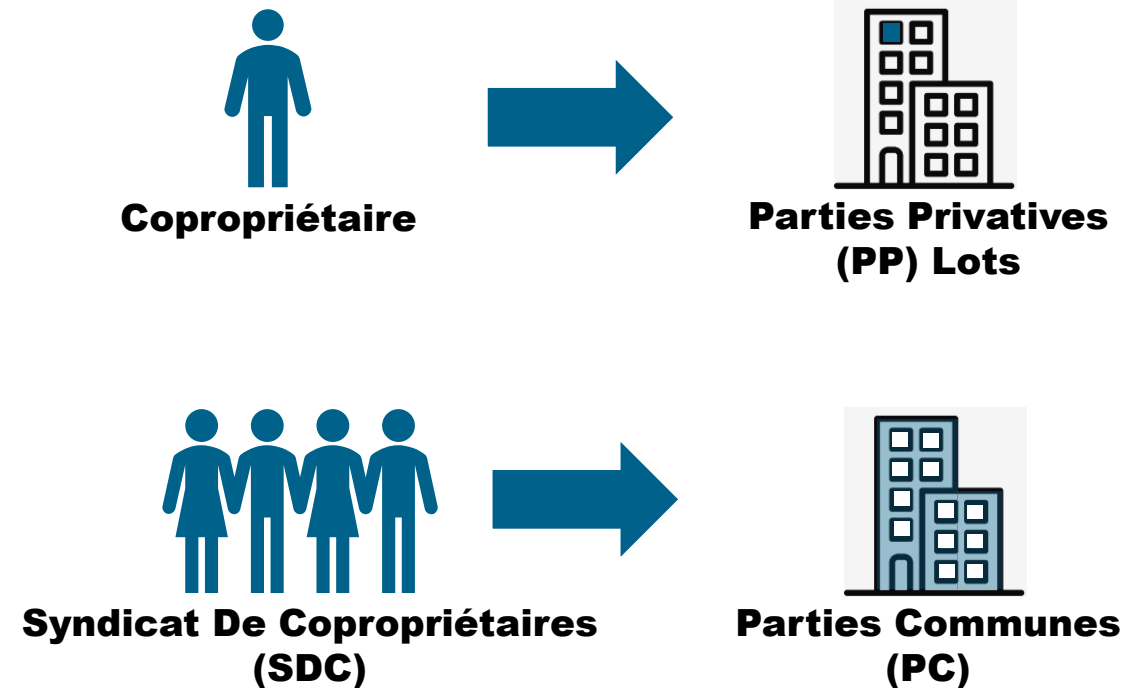
La copropriété : une maîtrise d'ouvrage spécifique



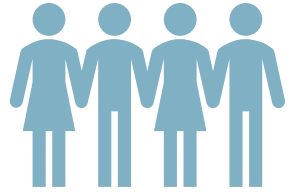
La copropriété : un régime de propriété spécifique

- ❑ Chaque copropriétaire est propriétaire de son lot et d'une fraction des parties communes
- ❑ Les parties communes et les équipements collectifs constituent donc une **propriété collective**
- ❑ Les copropriétaires décident et d'agissent ensemble sur cette propriété collective ; **le SDC est le maître d'ouvrage de tout ce qui touche à la propriété collective**
- ❑ Les copropriétaires partagent les frais liés à la propriété collective ; **la copropriété est avant tout un outil de mutualisation de coûts**

Maitrises d'ouvrage en copropriété



Les acteurs de la copropriété



Syndicat De Copropriétaires (SDC)

« communauté » des copropriétaires

- ☐ Le SDC est une **personne morale qui a une existence juridique**
- ☐ **Représenté par son syndic**, le SDC peut signer des marchés, lester en justice, demander une subvention....



Syndic

Représente le SDC
Exécute les décisions de l'AG



Assemblée Générale (AG)

Organe de décision

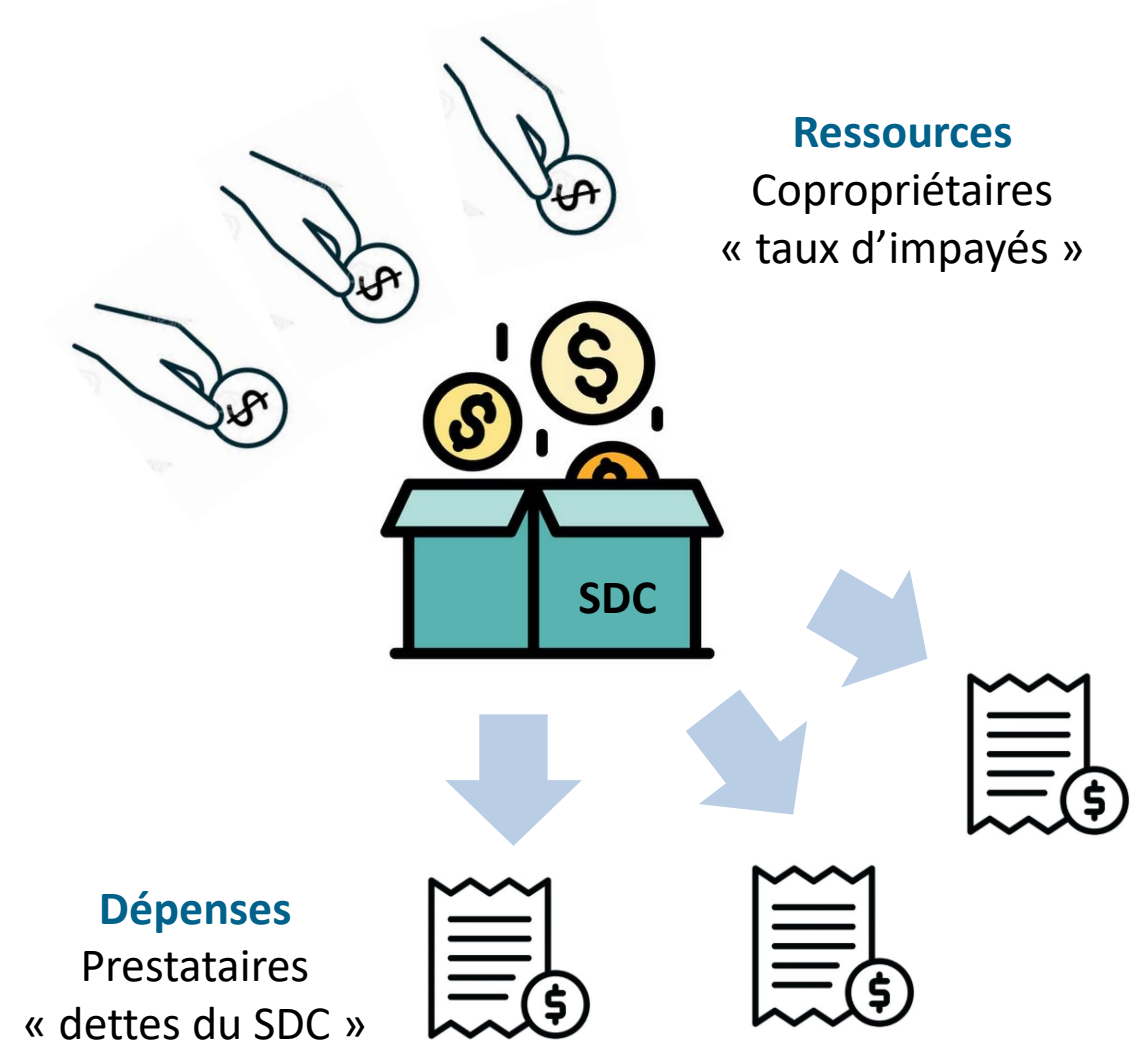


Conseil Syndical (CS)

Organe de contrôle
Assistance - consultation

Le fonctionnement financier du SDC

- ❑ **Les ressources d'un SDC procèdent des apports des copropriétaires.** Les moyens des SDC dépendent (de fait) des moyens des copropriétaires
- ❑ **Le SDC commande les prestations et engage les dépenses de fonctionnement et d'investissement** (passe les contrats, paie les factures).
- ❑ Le fonctionnement financier du SDC se grippe en cas de défaut de paiement d'une partie des copropriétaires
- ❑ **Les copropriétaires sont « solidaires »** en cas de défaillance du syndicat vis-à-vis des tiers

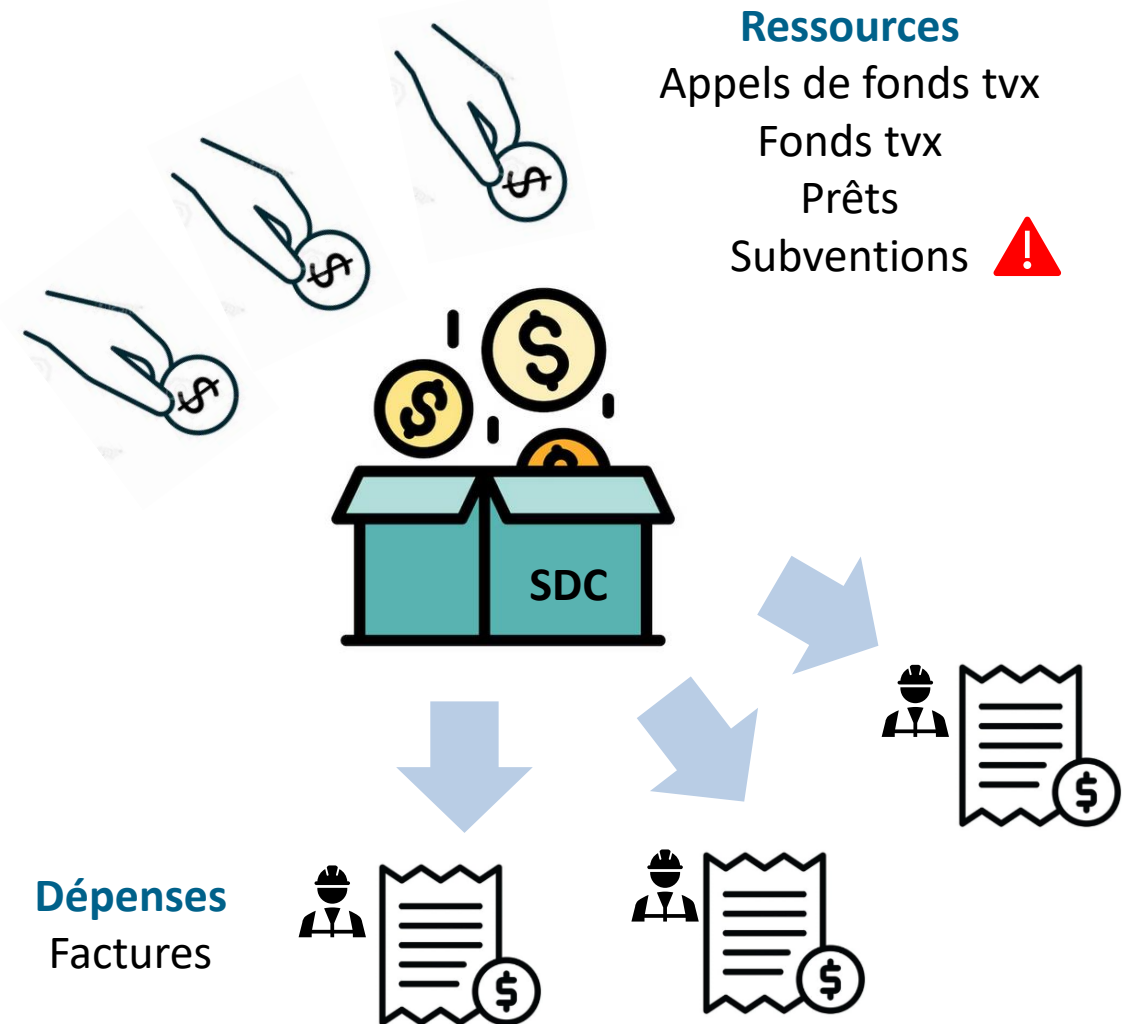


L'organisation financière d'un programme de travaux

Pour qu'une campagne de travaux puisse se réaliser, **il faut que les fonds soient disponibles** avant le démarrage du chantier

Enjeux :

- ☐ **Organiser la collecte des fonds** (réalisation des appels de fonds tvx, affectation d'autres produits disponibles)
- ☐ **Solvabiliser les copropriétaires** (accès aux subventions et prêts)
- ☐ **Solvabiliser le SDC** : assurer la trésorerie de l'opération (prêt avance subvention, solutions de compensation des appels impayés,...)



2

La faisabilité d'une opération de rénovation



Le dispositif MPR copropriété

- ❑ **Un dispositif bien construit** (différents couches de financement, équilibre incitation / solvabilisation) ...mais qui ne prévoit pas des modulations en fonction des territoires

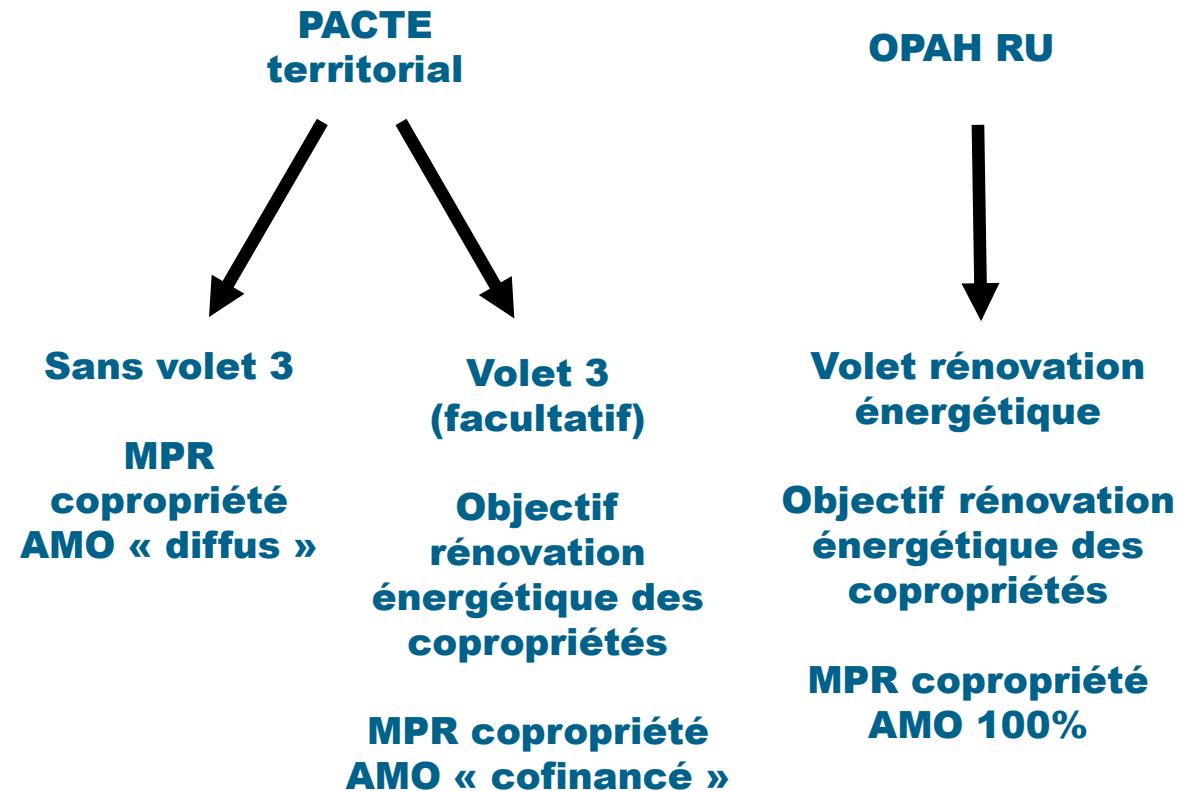
- ❑ **Deux configurations possibles :**

Diffus

- Contrat entre la copropriété et l'AMO
- Financement partiel de l'ingénierie
- Mobilisable par tout (en fonction des opportunités)
- Accompagnement calibré

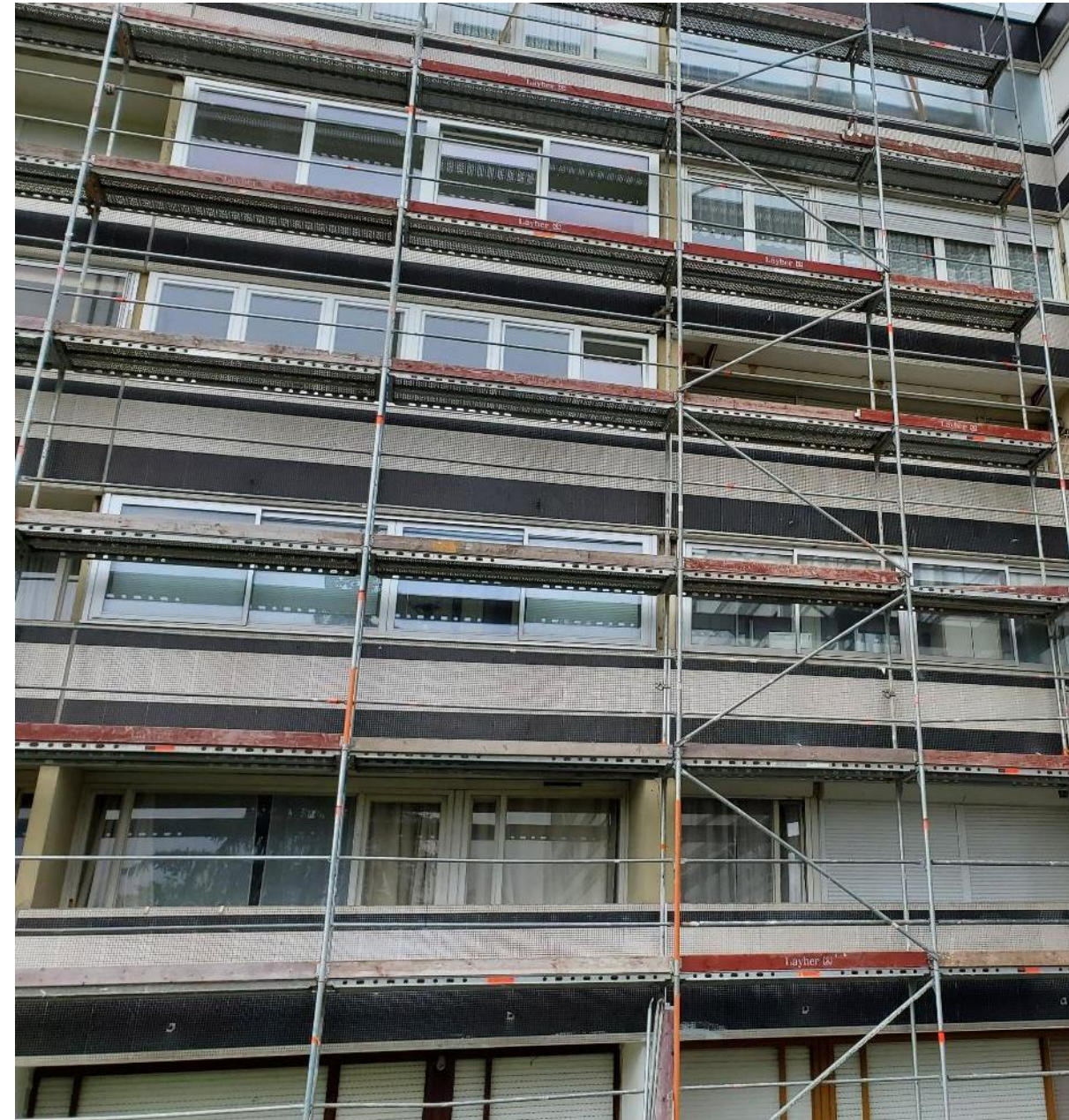
Volet 3 / secteur d'accompagnement OPAH-RU

- Ingénierie financée 100% si AMO = opérateur
- Liée à un secteur d'intervention et à une temporalité
- Moins de réactivité mais possibilité d'accompagnement plus large



Conditions de faisabilité d'un projet de rénovation

- ❑ La question de la rénovation énergétique est souvent abordée de manière un peu simpliste. L'accompagnement et l'accès aux subvention facilitent les projetsmais ne les garantissent pas.
- ❑ La faisabilité d'un projet dépend de nombreux facteurs (techniques, réglementaires, organisationnels, financiers, territoriaux..)
- ❑ Il existent de configurations favorables / défavorables et aussi de facteurs de blocage
- ❑ Caractériser les situations (profilage) et réfléchir à la faisabilité sous forme de bilan contraintes / opportunités permet de mieux comprendre ces configurations



Facteurs liés au profil et à l'organisation des copropriétés

Facteurs liés au profil

La copropriété est suffisamment attractive en termes de marché ? (taille, morphologie et âge du bâti..)

- ☐ **Petite copropriété = petit chantier**, peu intéressant au niveau économique
- ☐ **Chantier complexe** (bâti ancien, matériaux spécifiques, difficultés d'intervention..), peu attractif pour les professionnels

Facteurs liés à l'organisation

La copropriété est suffisamment « structurée » pour porter un projet d'ampleur?

- ☐ **Petites copropriétés désorganisées** (représentation, comptabilité, prise de décision)
- ☐ **Copropriétés bloquées** (instances non représentatives, conflits internes préexistants, passif interne...)
- ☐ **Copropriétés sans « culture travaux »** (incapacité à se projeter sur un parcours travaux. ; nécessité d'un accompagnement ++ sur tous les sujets)

Quel potentiel d'évolution énergétique des bâtiments
(gains suffisants?, avec quels postes?, intervention PC+PP?, effet sur la location des logements?..)

En cas d'intervention sur un périmètre, existe-t-il des possibilités de mutualisation (marché groupé- même temporalité, bâtiments semblables, même syndic)?



Existe-t-il des intervention interdites ?
Des surcoût sont à prévoir ?

- ☐ **Spécificités constructives** (ex: façades rideaux...)
- ☐ **Travaux induits** (rénovation d'ampleur : mises en conformité, amiante ...)
- ☐ **Contraintes urbanisme** (ex :ITE en surplomb sur la voie publique, permis utilisation voie publique...)
- ☐ **Contraintes liées à la protection patrimoniale** (PSMV, périmètre de protection d'un MH)

L'intérêt du projet est facilement identifiable par les copropriétaires?

- ☐ **Travaux embarqués** (opportunité lors de tvx de conservation)
- ☐ **Diminution de charges** (difficulté de projeter les gains générés dans le temps, en euros)
- ☐ **Valeur patrimoniale** (variable en fonction de l'attractivité du produit et du territoire)

Le coût des travaux est supportable pour les copropriétaires?

- ☐ **Possibilités de solvabilisation des copropriétaires** (subventions et financement du reste à charge - préfinancement)

Le **SDC est capable** de réaliser l'opération ?

- ☐ **Accès aux prêts collectifs** (taux d'impayés, syndicats bénévoles, difficultés d'adhésion par une partie des copropriétaires)
- ☐ **Existence de marges de trésorerie** pour compenser les éventuelles défaillances des copropriétaires ?

L'attractivité d'un territoire conditionne les possibilités de réalisation des opérations – **problématique spécifique des secteurs détendus**

- ☐ **Coût des travaux proches de la valeur vénale des logements**
- ☐ **Concentration des ménages modestes et âgés**
(solvabilité des ménages et SDC difficile / accès aux prêts)
- ☐ **Ecosystème d'acteurs insuffisant** (peu de syndicats, MO, entreprises)

3

Pistes de réflexion



Quelques pistes de réflexion du dispositif

- ☐ **Améliorer et élargir l'état des connaissances**
(caractérisation des situations, configurations, territorialisation des problématiques)
- ☐ **Faciliter l'accès aux prêts collectifs** (prêt collectif à adhésion simplifié) **est indispensable pour massifier la rénovation énergétique**
- ☐ **Réfléchir au développement des opérations**
« rénovation énergétique copropriété » (ingénierie large)
- ☐ **Réfléchir au renforcement du financement en cas de configuration défavorable et en secteur détendu**

Merci de votre attention

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT