

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**

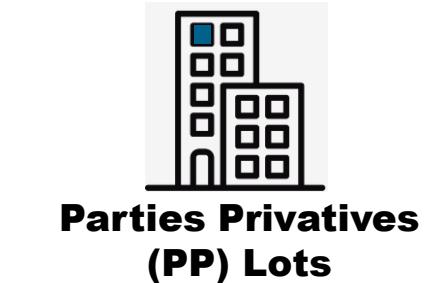
Maitrises d'ouvrage en copropriété



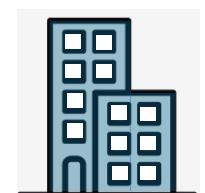
Copropriétaire



Syndicat De Copropriétaires
(SDC)

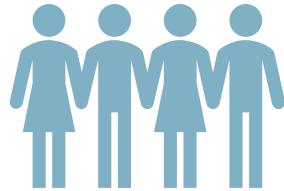


Parties Privatives
(PP) Lots



Parties Communes
(PC)

Les acteurs de la copropriété



**Syndicat De Copropriétaires
(SDC)**

« communauté» des copropriétaires

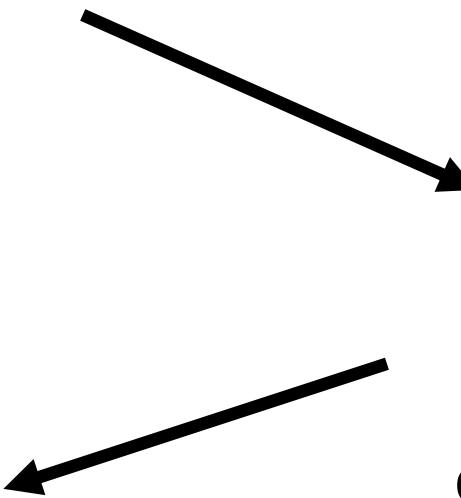
Le SDC est une **personne morale qui a une existence juridique**

Représenté par son syndic, le SDC peut signer des marchés, Lester en justice, demander une subvention....



**Assemblée
Générale (AG)**

Organe de décision



Représente le SDC
Exécute les décisions de l'AG

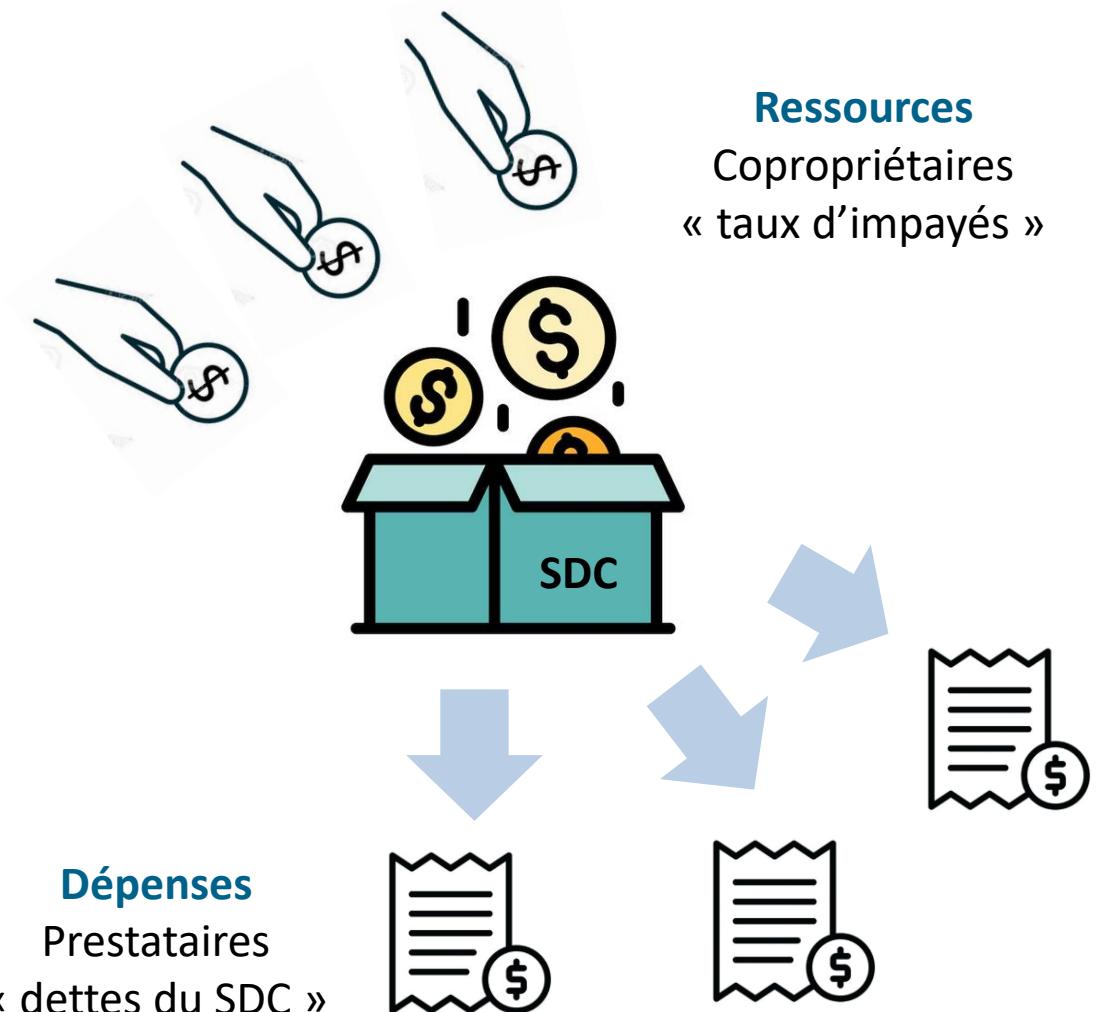


**Conseil Syndical
(CS)**

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 gripe 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

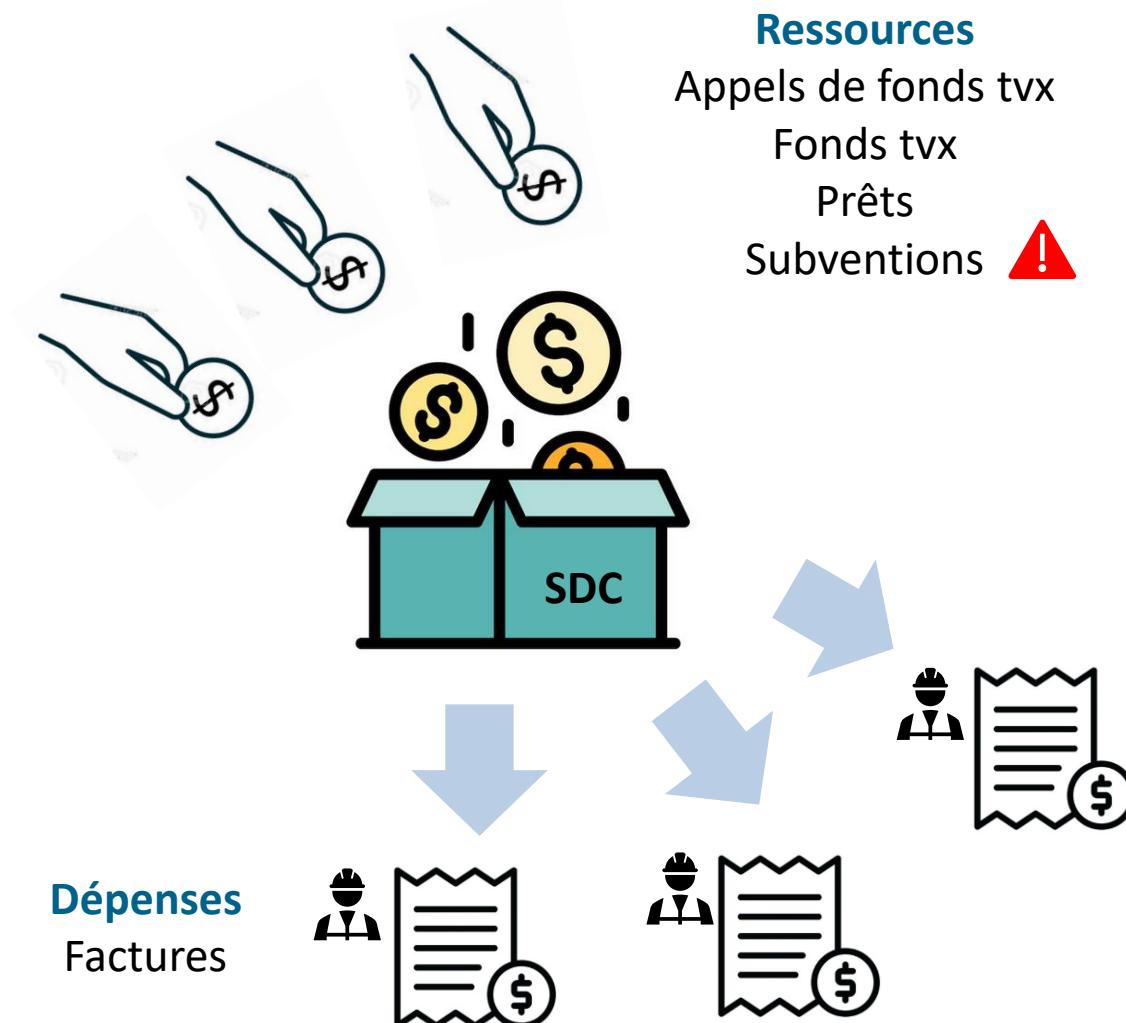


L'organisation financière d'un programme de travaux

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

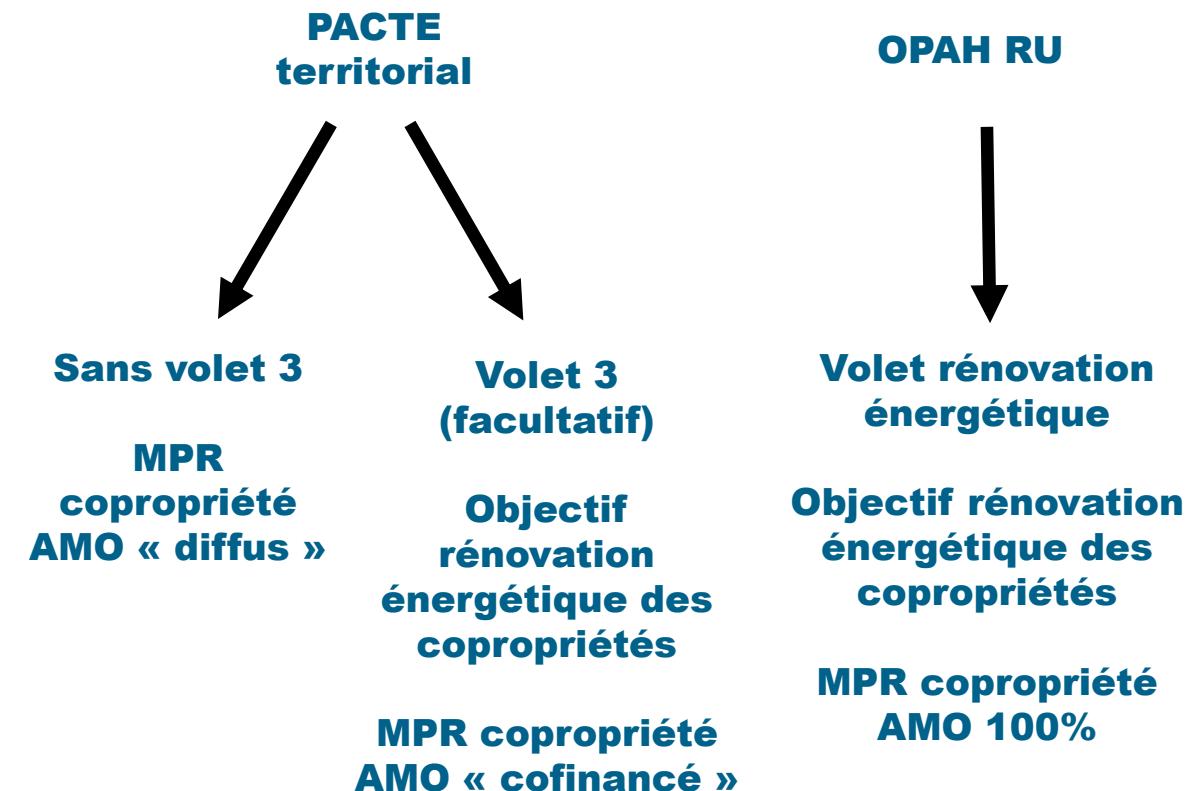
- **Un dispositif bien construit** (différents couches de financement, équilibre incitation / solvabilisation)
...mais qui ne prévoit pas des modulations en fonction des territoires
- Deux configurations possibles :

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)

Facteurs techniques et liés au cadre réglementaire

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)

Facteurs financiers

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

- Travaux embarqués** (opportunité lors de travaux 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, syndics bénévoles, difficultés d'adhésion par une partie des copropriétaires)
- Existence de marges de trésorerie** pour compenser les éventuelles défaillances des copropriétaires ?

Facteurs liés à l'attractivité territoriale

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 syndics, 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

