



LE BILAN INITIAL  
DE COPROPRIÉTÉ

# BIC

- Une démarche et une méthode innovantes au service de la rénovation des copropriétés
- Comment faire son « BIC » avant de lancer un audit global partagé, adapté à la copropriété

*« Rassembler, outiller et former les acteurs  
de la copropriété pour des rénovations durables  
intégrant l'impératif des économies d'énergie »*

# SOMMAIRE

## LE GUIDE DU BIC - ÉDITION 1

### • INTRODUCTION AU BIC

Présentation de la démarche et de la méthode	04
Du BIC à l'audit global partagé : Les étapes	05
Comment faire son BIC ?	07
Conseils destinés aux conseils syndicaux pour utiliser au mieux le BIC	09

### • LES DONNÉES DE BASE - LES QUESTIONNAIRES

<b>Questionnaire I</b> Fiche d'identité	11
<b>Questionnaire II</b> Fonctionnement de la Copropriété	12
<b>Questionnaire III</b> Finances et montants des charges	15
<b>Questionnaire IV</b> Énergie et Environnement	15
<b>Questionnaire V</b> Travaux faits et à faire	16
<b>Questionnaire VI</b> Études éventuellement déjà engagées	17
<b>Questionnaire VII</b> Les archives de la copropriété	18
<b>Questionnaire VIII</b> Les points forts et faibles	19
<b>Questionnaire IX</b> Quelques points particuliers	20

### • LES FICHES PRATIQUES

<b>Fiche A</b> Comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?	23
<b>Fiche B</b> Quel est le niveau des charges de votre copropriété? Par m <sup>2</sup> ? Par m <sup>2</sup> et par poste ? Ce niveau est-il normal ?	24
<b>Fiche C</b> Quel est le niveau des consommations de chauffage par m <sup>2</sup> ? Ce niveau est-il normal ?	25
<b>Fiche D</b> Comment connaître le niveau de vos consommations d'eau froide ? Ce niveau est-il normal ?	29

### • LE CAHIER UTILE

Pourquoi ce premier guide ?	32
Les acteurs du terrain	33
Les adhérents associatifs et médias de Planète Copropriété	34



### DE PLUS EN PLUS DE COPROPRIÉTÉS SE POSENT LES QUESTIONS SUIVANTES

*« Quels sont les gros travaux d'entretien que nous devons effectuer dans les prochaines années ? »*

*« En particulier à quels travaux devons-nous procéder en matière énergétique ? »*

*« Pouvons-nous financer ces travaux et comment ? »*

Pour répondre à ces questions, les responsables des copropriétés (conseils syndicaux, syndicats bénévoles, syndicats professionnels) pensent qu'il est suffisant de se lancer dans des « audits », que ceux-ci soient obligatoires (comme l'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 49 lots) ou non.

Or, ceci est à la fois exact et inexact : en effet, nous constatons que trop d'audits - même très bien faits - ne débouchent sur aucun travaux ou débouchent sur des travaux « évidents » et rejoignent dans un placard les études déjà faites, et souvent financées inutilement.

### NOUS AVONS BEAUCOUP ÉTUDIÉ CETTE QUESTION ET AVONS CONCLU QUE - POUR QU'UN AUDIT SOIT EFFICACE - IL FALLAIT RÉUNIR TROIS CONDITIONS :

**a) Il faut d'abord que le conseil syndical – tous les membres du conseil syndical – soit le moteur de la démarche et puisse participer à la définition du contenu de l'audit et de ses objectifs, ceci en partant non seulement des problèmes vécus par les copropriétaires, mais aussi de leurs attentes.**

**b) Il faut ensuite que la copropriété soit en état de « bonne marche ». Inutile, en effet, de s'engager dans des audits si la copropriété n'a pas résolu les problèmes de base qui peuvent être les siens :**

- ▣ maîtrise médiocre des charges ;
- ▣ absence de contrôle des impayés ;
- ▣ mauvaises relations de travail avec le syndic,
- ▣ mauvaises relations entre les copropriétaires et plus généralement les occupants, etc.

**c) Afin que les auditeurs soient les plus efficaces possibles une fois l'audit lancé, il faut qu'ils soient aidés et accompagnés par le conseil syndical, qui favorisera :**

- ▣ le recueil des documents et des données nécessaires à un travail approfondi ;
- ▣ la mise en relation avec les copropriétaires ;
- ▣ la communication permanente, pendant l'audit, entre la copropriété et les auditeurs.

**Pour atteindre ces trois objectifs, nous avons mis en place :**

- ▣ une méthode qui repose sur ce que nous appelons le Bilan Initial de Copropriété - BIC - ;
- ▣ une démarche que nous appelons « l'audit global partagé ».

*Nous allons présenter cette démarche innovante et cette méthode.*



## Voici de façon résumée, les cinq grandes étapes de la méthode proposée

*par Planète Copropriété*

### 1) RÉALISATION DU BIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Le cahier fourni ici permet au conseil syndical de recenser les informations nécessaires à la réalisation d'un premier état des lieux de la situation de la copropriété, aussi bien du point de vue de la gestion, de son fonctionnement, de ses équilibres financiers, que du point de vue technique et de ses besoins de travaux.

*C'est ce que nous avons appelé  
le Bilan Initial de la Copropriété : le BIC.*

### 2) ANALYSE DU BIC

Les informations recensées grâce au BIC sont analysées par un accompagnateur compétent adhérent\* à Planète Copropriété.

*Pour en savoir plus sur les organismes référencés susceptibles de vous accompagner à l'issue de la réalisation du BIC, n'hésitez pas à contacter Planète Copropriété.*

### 3) MISE EN PLACE D'UN PREMIER PLAN DE TRAITEMENT DES PROBLÈMES DE GESTION

Cette analyse du premier état des lieux réalisée par le conseil syndical permettra d'orienter la copropriété vers des actions de renforcement du fonctionnement de la copropriété si besoin (action de « mise à niveau ») ou directement vers la constitution d'un dossier d'appel d'offre pour un audit.

### 4) PRÉPARATION DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

Une fois le BIC finalisé, la copropriété aura une bonne vision de ses points forts et de ses points faibles et sera à même, avec l'aide de son accompagnateur de savoir si elle est prête ou non à passer en phase d'audit. Si c'est le cas l'accompagnateur aidera à déterminer le type d'audit nécessaire pour mettre en œuvre un plan d'en-

tretien et de rénovation adapté à ses besoins et ses capacités.

C'est ce que nous appelons **l'audit global partagé**. « Global » car il n'est pas focalisé sur l'énergie mais aussi sur les autres problématiques d'entretien ; et « partagé » car le conseil syndical se doit d'y jouer un rôle actif.

Ainsi l'audit sera adapté à la copropriété et non « prêt à porter »

Par ailleurs, ce travail de recensement des informations nécessaires à la réalisation d'un audit énergétique permettra à la copropriété, de mieux négocier les conditions de réalisation d'un audit efficace, une partie du travail de l'audit ayant déjà été préparé et facilité.

### 5) LANCEMENT DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

Pour effectuer un audit global partagé seule une équipe pluridisciplinaire est en mesure de répondre aux conditions de compétences nécessaires. Planète Copropriété a définie la démarche de l'audit et a constitué des **binômes Ingénieurs-thermiciens** capables d'assurer ce travail collaboratif.

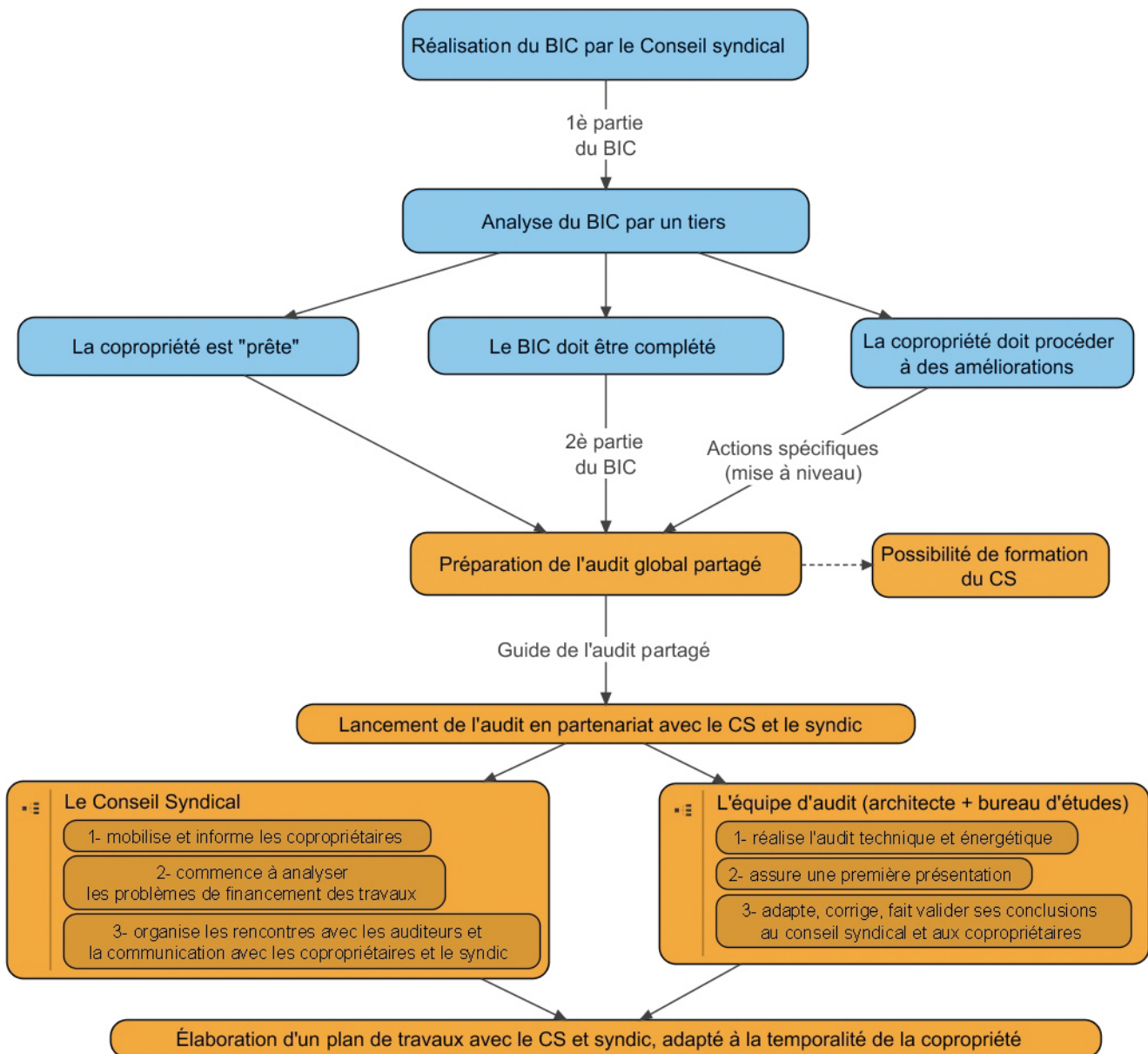
L'accompagnateur aidera la copropriété à finaliser le cahier des charges de l'audit qui intégrera les attentes et remarques issues du BIC, et à consolider les informations nécessaires à la réalisation de l'Audit. Une série de fiches ont été réalisées permettant à l'accompagnateur et au conseil syndical de constituer le dossier complet.

Il est important de rappeler que la finalité de l'audit global partagé est de définir un plan d'entretien et de rénovation à moyen terme intégrant des travaux d'économies d'énergie cohérent par rapport à la stratégie d'ensemble.

Nous reprenons ces grandes étapes de façon synthétique dans le schéma ci-après.



Les étapes en images...  
par Planète Copropriété



*Toute l'efficacité de la démarche d'audit global partagé repose sur,*

- ➡ la mobilisation et la dynamisation du conseil syndical ;
- ➡ la « mise à niveau » préalable de la copropriété (c'est-à-dire le traitement des problèmes importants qu'elle subit) pour permettre à l'audit d'être efficace ;
- ➡ la participation du conseil syndical à la définition du périmètre de l'audit ;
- ➡ la participation du conseil syndical au recueil des données et documents essentiels pour l'audit.

*Pour atteindre ces quatre objectifs,  
nous avons mis au point deux guides :*

- ➡ Le guide du BIC, que vous tenez entre les mains ;
- ➡ Le guide de l'audit global partagé et adapté à la copropriété, que vous pourrez obtenir auprès de Planète Copropriété et de ses Partenaires après avoir finalisé votre BIC

### LE GUIDE DU BIC EST ESSENTIEL

- ➡ il permet d'abord au conseil syndical de se mobiliser puis de mieux comprendre sa copropriété, ses forces et ses faiblesses, ses dynamiques ;
- ➡ elles permettent ainsi au conseil syndical, mais aussi au syndic ou à ceux qui assistent le conseil syndical, de repérer précisément ce qu'il faut améliorer ou corriger dans la gestion et le fonctionnement de la copropriété et de mettre en place ces améliorations ou corrections, avant même de se lancer dans un audit ; c'est ce qu'on appelle la phase de « mise à niveau ».

### LE GUIDE DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ ET ADAPTÉ A LA COPROPRIÉTÉ

Ce guide n'est distribué QUE lorsque la « mise à niveau » a été faite, ce qui peut vous prendre quelques semaines. **Il permet :**

- ➡ de recueillir les plans ;
- ➡ de faire le point des travaux faits sur la copropriété (depuis 10, 20 ans...).
- ➡ de centraliser les documents nécessaires à l'audit
- ➡ et de définir le cahier des charges de l'audit



## 1. PREMIÈRE PHASE : ANALYSE DE LA SITUATION ET MISE À NIVEAU

C'est évidemment LA question.

**Comment mettre une copropriété à niveau ?** Cette mise à niveau peut être réalisée par le conseil syndical et le syndic grâce à des méthodes, outils, actions qui sont - en fait - simples et à la portée de tous.

**Elle porte sur TROIS domaines fondamentaux :**

- ➡ le traitement des impayés ;
- ➡ la maîtrise des charges ;
- ➡ l'amélioration des relations (ou le développement des interactions) au sein de la copropriété.

En ce qui concerne les deux premiers domaines (maîtrise des charges et des impayés), il existe des guides très simples et des outils non moins simples tels ceux mis au point par l'ARC. Exemple : un comparateur de charges dans le cadre de l'Observatoire OSCAR+, mais aussi un site permettant la mise en concurrence ; des guides concernant la gestion économe du chauffage comme le BÉS (Bilan Energétique Simplifié), la gestion de l'eau, de l'électricité, etc.). Il suffit simplement de les utiliser et les mettre en pratique.

En ce qui concerne le troisième domaine (amélioration des relations au sein de la copropriété), chaque conseil syndical, chaque copropriété, chaque syndic doit pouvoir mettre en place un plan de communication adapté à la copropriété. Il suffit de quelques conseils, de beaucoup de bon sens et d'un peu de temps.

## 2. DEUXIÈME PHASE : LE LANCEMENT DE L'« AUDIT GLOBAL PARTAGÉ »

**Lorsque la copropriété est « à niveau » (ou si elle l'est d'emblée) alors l'aventure de l'« audit global partagé » peut commencer.**

- ➡ 1. Le conseil syndical grâce à un accompagnateur et au guide de l'audit devra **recueillir les informations nécessaires** aux auditeurs potentiels pour la réalisation de l'audit, la compréhension de la copropriété et pour la parfaite adaptation de leurs propositions.
- ➡ 2. Le conseil syndical **définira le cahier des charges** de l'audit et lancera un appel d'offres auprès de plusieurs « binômes », puis choisira la proposition la plus adaptée pour enfin faire voter l'audit en assemblée générale.
- ➡ 3. Il devra « **suivre** » **l'élaboration concertée de l'audit** et vérifier que les occupants, les copropriétaires, leurs attentes et leurs capacités contributives sont bien prises en compte.
- ➡ 4. Il participera à la **recherche du meilleur** (et du plus adapté, là encore) scénario ou programme de travaux.
- ➡ 5. Il **mettra au point avec les auditeurs une pré-assemblée générale**, réunion de présentation de l'audit et de ou des programmes possibles de travaux.
- ➡ 6. Enfin, **il préparera l'assemblée générale** où seront prises, à la suite de l'audit, des décisions engageantes :
  - ✓ choix d'une maîtrise d'œuvre ;
  - ✓ lancement d'une première série de consultations, etc.

Bref, il lancera l'audit et l'accompagnera jusqu'au bout, en faisant tout pour que cet audit débouche sur des travaux nécessaires, maîtrisés, adaptés, contrôlés.

## CONSEILS DESTINÉS AUX CONSEILS SYNDICAUX POUR UTILISER AU MIEUX LE BIC

### Le BIC - Bilan Initial de Copropriété

*est un outil qui va vous permettre*

- ➡ **de mieux connaître votre copropriété**, ses forces, ses faiblesses son présent et son passé, tout ceci pour mieux préparer l'avenir ;
- ➡ **de dialoguer et travailler** plus efficacement avec les techniciens et ou architectes qui vont vous aider à définir un bon programme de travaux, à trouver les financements et à faire voter les travaux.

#### POUR VOUS PERMETTRE DE REMPLIR LE BIC DANS LES MEILLEURES CONDITIONS, VOICI QUELQUES CONSEILS :

**1. Remplissez la première partie sans vous occuper encore de la seconde.**

**2. Donnez les renseignements que vous pourrez.**

Si vous n'arrivez pas à tout renseigner, ce n'est pas grave ; essayez de voir avec d'autres membres du conseil syndical ou attendez de voir un conseiller\* pour qu'il vous aide.

**3. Lorsque vous aurez rempli la première partie**, transmettez là à l'un de nos conseiller\*.

**4. Si vous avez eu du mal à renseigner certains points tels que :**

- ➡ nombre de m<sup>2</sup> habitables ;
- ➡ niveau des charges par mètre carré et par poste ;
- ➡ consommation pour le chauffage au m<sup>2</sup> ;
- ➡ consommation d'eau froide etc...

Rapprochez-vous de nos conseillers qui vous transmettrons les fiches utiles de la seconde partie ; elles vous aideront à compléter vos besoins d'informations

- ➡ charges trop fortes ;
- ➡ consommations trop élevées, etc...

**5. Ensuite, nous pourrons vous orienter efficacement :**

**soit nous vous conseillerons de traiter certains problèmes** avant de faire faire votre audit (impayés ; interventions pour mieux maîtriser les charges ; relations avec les autres copropriétaires ; relations au sein du conseil syndical, relations avec votre syndic, etc.) ;

**soit nous vous donnerons la marche à suivre** et les outils pour établir le cahier des charges et lancer la consultation d'un audit global partagé et adapté à votre copropriété.

DES QUESTIONNAIRES POUR MIEUX  
COMPRENDRE SA COPROPRIÉTÉ

## Les données de base

*permettant de mieux connaître la dynamique de la copropriété,  
ses forces, ses faiblesses et ses éventuels blocages...*

- Fiche d'identité
- Fonctionnement de la Copropriété
- Finances et montants des charges
- Travaux faits et à faire
- Études éventuellement déjà engagées
- Les archives de la copropriété
- Les points forts et faibles
- Quelques points particuliers

## ADRESSE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

## Vos coordonnées

Nom, prénom \_\_\_\_\_

Téléphones fixe et/ou portable \_\_\_\_\_

Adresse courriel \_\_\_\_\_

## Coordonnées des membres du Conseil Syndical ayant participé à l'élaboration du BIC

Nom, prénom \_\_\_\_\_

Téléphones fixe et/ou portable \_\_\_\_\_

Adresse courriel \_\_\_\_\_

Nom, prénom \_\_\_\_\_

Téléphones fixe et/ou portable \_\_\_\_\_

Adresse courriel \_\_\_\_\_

**Votre syndicat de copropriété est-il adhérent d'une association ? Si oui laquelle ? :**

**Coordonnées de la personne avec laquelle vous êtes en relation :**



S'agit-il d'un syndicat :  principal  secondaire

Date de construction \_\_\_\_\_

Nombre de bâtiments \_\_\_\_\_

Bâtiment unique, nombre d'étages \_\_\_\_\_

2<sup>ème</sup> bâtiment : nombre d'étages \_\_\_\_\_

3<sup>ème</sup> bâtiment, nombre d'étages \_\_\_\_\_

Nombre de logements en tout \_\_\_\_\_

Nombre de m<sup>2</sup> habitables (il est très important de le savoir) \_\_\_\_\_

Nombre de commerces \_\_\_\_\_

Équipements :  Caves  Parkings souterrains  Voiries  Ascenseur  Parc paysagé

Chauffage collectif :  Oui  Non

Types d'énergies :  Gaz  Fuel  Chauffage urbain  Électricité  Autre

Installations :  Eau chaude collective  
 Eau chaude individuelle  
 Ventilation mécanique contrôlée collective (VMC)  
 Murs extérieurs isolés thermiquement

Autres équipements éventuels. Précisez \_\_\_\_\_

Combien avez-vous de gardiens ? \_\_\_\_\_

Combien avez-vous d'employés d'immeuble ? \_\_\_\_\_

Autres précisions que vous souhaiteriez apporter (Pouvez-vous joindre quelques photos de votre copropriété ?)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## QUESTIONNAIRE II : FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ



### LE SYNDIC

Date d'élection du syndic en place : \_\_\_\_\_

Cabinet actuel \_\_\_\_\_

Nom du gestionnaire \_\_\_\_\_

Tél. et E-mail \_\_\_\_\_

Date d'élection du précédent syndic \_\_\_\_\_

Nom du cabinet précédent \_\_\_\_\_

Le syndic a-t-il une réactivité aux demandes du CS ? \_\_\_\_\_

Vous pouvez mettre un, ou deux signes selon le degré de force (ex. : + ou ++) ou de faiblesse (ex: - ou --)

Quels sont les points forts de sa gestion \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Quels en sont les points faibles : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### LE CONSEIL SYNDICAL

Nombre de membres et date d'élection du CS : \_\_\_\_\_

le conseil syndical est-il efficace ?

Vous pouvez mettre un, ou deux signes selon le degré de force (ex. : + ou ++) ou de faiblesse (ex: - ou --)

Merci de nous dire pourquoi ?

Comporte t-il des commissions si oui lesquelles (ex. chauffage)

Le conseil syndical contrôle-t-il les comptes ?  Oui  Non

Suit-il les impayés ?  Oui  Non

S'occupe-t-il des petits travaux et du suivi des entreprises ?  Oui  Non





QUESTIONNAIRE II :  
FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

## STATUTS DES PROPRIÉTAIRES

## 1. Propriétaires occupants :

Si possible, indiquez le pourcentage (même approximatif) : \_\_\_\_\_

Y a-t-il de plus en plus de jeunes accédants ?  Oui  Non

De plus en plus de retraités ?  Oui  Non

## 2. Propriétaires bailleurs :

Pourcentage de logements loués (si possible) : \_\_\_\_\_

Y a-t-il un gros bailleur ?  Oui  Non

Y a-t-il de plus en plus de bailleurs dans votre copropriété ?  Oui  Non

Y a-t-il des logements vacants ?  Oui  Non

Si oui pourquoi : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## LES MOUVEMENTS DANS L'IMMEUBLE

**Indiquez le pourcentage de transaction (achat/vente) dans votre résidence**  
(ex. : 3 déménagements dans l'année)

**Indiquez le nombre de changement de locataire dans votre résidence**

QUESTIONNAIRE III :  
FINANCES ET MONTANTS DES CHARGES

Avez-vous un compte séparé ?  Oui  Non

Quel est le montant du dernier budget ? \_\_\_\_\_

Quel est le montant des impayés ? \_\_\_\_\_

(à la date de clôture du dernier exercice)

La copropriété a-t-elle des dettes à l'égard de certains fournisseurs ?  Oui  Non

(à la date de clôture du dernier exercice)

Quels fournisseurs et pour quel montant ?

Les principaux postes de charge	de votre copropriété en €	De l'observatoire des charges OSCAR*
Chauffage et eau chaude :		
Eau froide :		
Nettoyage ou gardiennage :		

\*Observatoire des Charges de l'ARC

QUESTIONNAIRE IV :  
FINANCES ET MONTANTS DES CHARGES

Savez-vous combien de m<sup>3</sup> d'eau froide vous consommez par an dans votre copropriété ?  Oui  Non

Si oui combien ? \_\_\_\_\_

Cela vous semble-t-il normal ?  Oui  Non  Je ne sais pas

Savez-vous combien vous consommez de kWh de combustible pour le chauffage par m<sup>2</sup> habitable et par an ?  Oui  Non

Si oui combien ? \_\_\_\_\_

Cela vous semble-t-il correct ?  Oui  Non  Je ne sais pas

Pensez-vous qu'il soit utile de faire procéder à un audit énergétique ?  Oui  Non  Je ne sais pas

Si oui ou si vous l'envisagez, qu'en attendriez-vous ? \_\_\_\_\_

## QUESTIONNAIRE V : TRAVAUX FAITS ET A FAIRE



Disposez-vous d'un fonds travaux :  Oui  Non

De quel montant ?

Avez-vous élaboré un plan pluriannuel de travaux :  Oui  Non

Le gros entretien de votre copropriété est-il :  Satisfaisant  Non satisfaisant

Gros travaux réalisés ces dernières années (y compris sur les équipements : ascenseurs, chauffage...)	Date	Montant en €

Gros travaux à faire selon vous :

Les attentes des copropriétaires en matière de gros travaux

(si différentes des attentes du conseil syndical mentionnés ci-dessus)

Y a-t-il des problèmes liés au bâti à signaler (infiltrations, moisissures, fissures, bruit...) :

Pensez-vous utile de faire procéder à *un audit technique global* de votre copropriété :

Oui  Non  Je ne sais pas

Si oui, qu'en attendez-vous ?

QUESTIONNAIRE VI :  
ÉTUDES ÉVENTUELLEMENT DÉJÀ ENGAGÉES

**1. UN AUDIT THERMIQUE A-T-IL DÉJÀ ÉTÉ RÉALISÉ ?**

Oui  Non

Par qui ? \_\_\_\_\_

Quand \_\_\_\_\_

**2. UN AUDIT DES COMPTES DES CHARGES A-T-IL DÉJÀ ÉTÉ RÉALISÉ ?**

Oui  Non

Par qui ? \_\_\_\_\_

Quand \_\_\_\_\_

**3. AVEZ-VOUS DÉJÀ EU UNE CONSULTATION OU UNE ÉTUDE SUR DES PROBLÈMES TECHNIQUES, FINANCIERS, JURIDIQUES ?**

Oui  Non

Par qui ? \_\_\_\_\_

Quand \_\_\_\_\_

**4. AUTRES ÉTUDES DÉJÀ RÉALISÉES :**

Sur quel sujet ? \_\_\_\_\_

Par qui ? \_\_\_\_\_

Quand \_\_\_\_\_

## QUESTIONNAIRE VII : LES ARCHIVES DE LA COPROPRIÉTÉ



### 1. PLANS

Plan de masse* (plan vue du ciel de la copropriété)	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Plans des étages	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Plan du sous-sol	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Plan des façades	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Plan de toiture	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Plan des réseaux	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non

### 2. FACTURES ET CONSOMMATIONS

Énergie pour le chauffage	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Eau générale	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Électricité	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Consommation d'eau chaude sanitaire, si produite collectivement.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non

### 3. CONTRATS :

Chauffage	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Fourniture d'énergie	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non

### 4. RAPPORTS

Contrôle périodique des chaufferies dont la puissance est supérieure à 400 kW.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Bilan énergétique simplifié (BES)	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Contrôle des comptes	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Audit ascenseur	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Audit bâti	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Audit thermique	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> A chercher	<input type="checkbox"/> Non
Autres			

QUESTIONNAIRE VIII :  
LES POINTS FORTS ET FAIBLES DE VOTRE COPROPRIÉTÉ SELON VOUS

METTRE DES «+» ET DES «-»

	POINT FORTS	PONTS FAIBLES
<p align="center">Vous pouvez mettre un, ou deux signes selon le degré de force (exemple : + ou ++) ou de faiblesse (exemple : - ou --)</p>		
<b>Syndic</b>		
<b>Conseil syndical</b>		
<b>Présence aux assemblées générales</b>		
<b>Bonne entente entre copropriétaires ou résidants</b>		
<b>Maîtrise des impayés</b>		
<b>Entretien courant</b>		
<b>Gros entretien</b>		
<b>Niveau des charges</b> (même approximativement)		
<b>Importance du nombre de bailleurs</b>		
<b>Procédures en cours</b> (autres que celles liées au recouvrement des charges)		
<b>Évolution de la population</b>		
<b>Évolution du quartier</b>		

**QUESTIONNAIRE IX :  
QUELQUES POINTS PARTICULIERS**

**Histoire de la copropriété (date et circonstance de la mise en copropriété) :**

**Événements passés importants :**

**La copropriété dispose-t-elle de locaux communs (exemple : loge) ou parties communes dont la vente pourrait aider à financer des gros travaux :**



## Les fiches pratiques...

*Comment obtenir les informations importantes qui pourraient manquer ?*

- **Fiche A** • **Comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?**
- **Fiche B** • **Quel est le niveau des charges de votre copropriété ?**  
Par m<sup>2</sup> ?  
Par m<sup>2</sup> et par poste ?  
Ce niveau est-il normal ?
- **Fiche C** • **Quel est le niveau des consommations de chauffage par m<sup>2</sup> ?**  
Ce niveau est-il normal ?
- **Fiche D** • **Comment connaître le niveau de vos consommations d'eau froide ?**  
Ce niveau est-il normal ?

## DES FICHES PRATIQUES, POUR QUOI FAIRE ?



*Vous venez de compléter la première partie du BIC et peut-être avez vous eu déjà quelques difficultés pour répondre à certaines questions :*

- 1. Vous ne connaissiez pas le nombre de m<sup>2</sup> habitables de votre copropriété.**
- 2. Vous ne connaissiez pas le niveau des charges par m<sup>2</sup> de votre copropriété, charges globales ; charges par poste.**
- 3. Vous ne saviez pas combien vous consommiez d'énergie pour le chauffage par an et par m<sup>2</sup>.**
- 4. Vous ne saviez pas combien vous consommiez d'eau froide ni si cette consommation était normale, ou au contraire, anormale**

Bref, vous ne savez pas si votre copropriété est au « bon niveau », si elle est particulièrement performante ou - au contraire - particulièrement déficiente.

Dès lors, impossible de vous mettre « à niveau » puisque vous ne savez pas où vous en êtes.

Grâce à cette seconde partie et à ses quatre fiches vous allez pouvoir combler ce retard.

Naturellement toutes ces recherches doivent être faites collectivement par le conseil syndical (en se répartissant le travail) et non par une seule personne.

## FICHE A : COMMENT DÉTERMINER LE NOMBRE DE MÈTRES CARRÉS HABITABLES DE SA COPROPRRIÉTÉ ?

### SURFACE HABITABLE ET « SURFACE DÉVELOPPÉE »

Il faut au préalable distinguer les notions de surface habitable et de surface développée, celle-ci étant utilisée dans les contrats d'assurance:

#### ► La surface habitable (SHAB) :

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

#### ► La surface développée :

La surface développée est la surface additionnée de tous les niveaux de l'immeuble, murs compris et espaces communs (exemple : cage d'escaliers). C'est-à-dire qu'il faut prendre les dimensions extérieures pour en calculer la surface. En règle générale, la surface des greniers, caves ou sous-sol est prise en compte pour leur moitié.

### POURQUOI FAUT-IL RAMENER LE MONTANT DES CHARGES AU M<sup>2</sup> « HABITABLE » ?

#### ► La surface d'un logement est un indicateur d'occupation d'une part et de consommation d'autre part :

Dans un 40 m<sup>2</sup> on consommera en général moins d'eau, moins de chauffage que dans un 100 m<sup>2</sup> ; il y aura également moins de personnes donc l'ascenseur sera moins utilisé, etc.

A contrario la surface développée est trompeuse : il peut y avoir des parkings souterrains importants ou des escaliers monumentaux. Or les charges d'eau ou de chauffage des logements ne seront pas fonction de ces surfaces.

### POURQUOI EST-IL DIFFICILE DE CONNAÎTRE LA SURFACE HABITABLE ?

Cette surface n'est que rarement indiquée dans les règlements de copropriété et les plans sont rarement disponibles.

*Il y a trois méthodes pour trouver simplement la surface habitable*

#### ► Si vous connaissez la surface au moins d'un logement de chaque type, il suffit de multiplier ; exemple :

x logements de 2 pièces à 48 m<sup>2</sup> ;  
y logements de 3 pièces à 75 m<sup>2</sup> puis de faire le total.

#### ► Si vous avez les plans, il faudra additionner les surfaces de tous les logements.

#### ► Enfin si vous ne connaissez que la surface de votre logement et vos millièmes généraux, il va juste falloir faire une règle de trois.

Le calcul de la surface habitable - avec cette dernière méthode - se fait de la façon suivante : additionner tous les tantièmes des charges communes générales des appartements, bureaux, commerces et chambres de service (en déduisant les millièmes de caves, des parkings et des réserves) ; prendre la surface habitable d'un appartement ; appliquer la formule suivante :

**La surface habitable de l'immeuble est égale à la surface habitable de l'appartement multipliée par le nombre de tantièmes de l'immeuble après déduction des caves, des parkings, des réserves; divisé par Le nombre de tantièmes de l'appartement ;**

**si cela est possible**, réitérer le calcul sur plusieurs appartements et prendre la moyenne des résultats obtenus

*Exemple :*

*l'appartement retenu a une surface habitable de 68 m<sup>2</sup>, le nombre de tantièmes généraux de l'immeuble (hors caves et parkings) est de 8728.*

*Le nombre de tantièmes généraux de l'appartement est de 103*

*La surface habitable de l'immeuble est donc de 5762 m<sup>2</sup>*

*C'est-à-dire : (8728 x 68)/103 = 5762*

## FICHE B : QUEL EST LE NIVEAU DES CHARGES DE SA COPROPRIÉTÉ ? ET COMMENT SAVOIR SI CE NIVEAU EST NORMAL ?

*Pour connaître le niveau des charges de copropriété,  
il convient de se connecter à l'outil OSCAR  
Observatoire des charges de copropriété développé par l'ARC - sur le site*

[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

Les données affichées sur la page d'accueil correspondent à la moyenne générale des charges par catégorie supportées effectivement par les copropriétés présentes dans la base de données.

### L'INTERROGATION D'OSCAR

- **Le premier onglet « Interrogation OSCAR »** permet d'obtenir le niveau moyen des charges des copropriétés qui sont dotées des mêmes services collectifs.
- **En bas de page**, il est proposé aux responsables de copropriété une grille de saisie des principales caractéristiques de leur copropriété : type de syndic, nombre de lots, zone géographique, ascenseur, chauffage, eau, gardiennage, parking.
- **Une fois ces caractéristiques renseignées**, OSCAR affiche ensuite les ratios de charges correspondant au panel de copropriétés ayant la même configuration dans la base de données.

### L'Évaluation de la Performance

- **Le deuxième onglet « Évaluation Performance »** permet de comparer les ratios de charges de la copropriété, poste par poste, avec ceux du panel des copropriétés dotées des mêmes services collectifs et situés dans la même zone géographique. Cela permet de détecter pour SA copropriété les écarts les plus critiques nécessitant une analyse plus approfondie de leurs causes.

Ce dispositif fonctionne comme le tableau de bord d'un véhicule doté de voyants qui s'allument lorsque le niveau des écarts est critique.

#### Exemple :

Application d'OSCAR  
pour une copropriété de la région  
parisienne de 50 lots et dotée de  
tous les services collectifs.

Poste	base OSCAR (€ / m <sup>2</sup> / an)	Vos données (€ / m <sup>2</sup> / an)	écart (%)	
Ascenseur	2,6	3,1	19,2 %	⚠
Chauffage + ECS	14,1	14,3	1,4 %	⚠
Parking	0,8	3,6	375,0 %	⚠
Eau Froide	4,6	4,3	-6,5 %	✅
Frais de syndic et Honoraires	4,3	3,7	-14,0 %	✅
Assurances	1,9	2,1	10,5 %	⚠
Gardiens / Employés	10,7	15,0	40,2 %	⚠
Écarts général	8,0	6,2	-22,5 %	✅
Impôts	0,4	0,3	-25,0 %	✅
<b>Total</b>	<b>47,4</b>	<b>52,8</b>	<b>11,4 %</b>	⚠

## FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?

*Ce point est très important car il s'agit de savoir de quelles consommations on part, condition « sine qua none » pour savoir où l'on veut aller !*

Voici donc une première approche très simple portant sur la dernière année de consommation. Il s'agit de comparer vos dernières consommations avec des immeubles dont le chauffage fonctionne correctement.

### 1. RÉCUPÉRER LES CONSOMMATIONS DE LA DERNIÈRE ANNÉE

#### Le cas du chauffage urbain\* et du chauffage au gaz

Demandez à votre syndic les factures des 12 derniers mois et comptabilisez les kWh de toute l'année.

**Attention :** Il faut écarter les consommations sur index estimé et ne se baser que sur les factures où figure un index réel. Cette information est en générale bien lisible sur les factures.

\* les consommations du chauffage urbain peuvent être données en Tonne Vapeur (TV). Pour information 1TV = 697 kWh.

#### Le cas du chauffage au fioul

Si on se base uniquement sur les livraisons de l'exercice, les consommations peuvent fortement fluctuer en fonction du niveau de la cuve en début d'exercice.

Voici deux solutions pour avoir une idée assez précise de vos consommations :

- ▣ Faites la moyenne des livraisons sur trois années, ainsi l'incertitude sera trois fois moins importante.
- ▣ Regardez sur votre carnet de chaufferie si les niveaux sont notés par le chauffagiste. Il faut en trouver deux espacés de 12 mois. Récupérez également les bordereaux de livraisons réalisées au cours de l'année.

#### Voici l'exemple du calcul qu'il faut réaliser ensuite :

Si en début d'année (ou de saison), vous avez 5 000 litres dans la cuve.

Partez de ce chiffre et commencez à comptabilisez les livraisons uniquement après :

- 01 janvier :** 5 000 litres jaugés dans la cuve.
- 12 mars :** livraison de 10 000 litres.
- 10 novembre :** livraison de 10 000 litres.
- 31 décembre :** 2 000 litres jaugés dans la cuve.

Il faut **additionner** le premier relevé avec les livraisons puis **déduire** le niveau jaugé en fin de l'exercice.

Cela donne :  $5\ 000 + 10\ 000 + 10\ 000 - 2\ 000 = 23\ 000$  litres de fioul.

### 2. COMBIEN CONSOMME UN IMMEUBLE DONT LE CHAUFFAGE FONCTIONNE CORRECTEMENT ?

Voici les consommations moyennes des immeubles Parisiens dont la chaufferie est bien entretenue et le réseau bien équilibré. Tous les chiffres sont exprimés en kWh/m<sup>2</sup>.an. Les m<sup>2</sup> utilisés sont les m<sup>2</sup> de surface habitable, non les m<sup>2</sup> de SHON\* utilisés pour les polices d'assurances.

\* SHON : surface hors œuvre nette

## FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?



### Chauffage au GAZ

Période de construction	Chauffage seul	Chauffage + ECS*
Bâtiment d'avant 1914	150 kWh**/m <sup>2</sup>	200 kWh/m <sup>2</sup>
Bâtiment entre 1918 et 1939	160 kWh/ m <sup>2</sup>	210 kWh/m <sup>2</sup>
Trente glorieuses (1945-1974)	180 kWh/ m <sup>2</sup>	240 kWh/m <sup>2</sup>
Entre 1975 et 1988	140 kWh/ m <sup>2</sup>	190 kWh/m <sup>2</sup>
Après 88	130 kWh/ m <sup>2</sup>	180 kWh/m <sup>2</sup>

\* Eau Chaude Sanitaire, \*\* les kWh sont exprimés en PCS, ce sont eux que l'on trouve sur les factures (Source ARC)

### Chauffage Urbain

Période de construction	Chauffage seul	Chauffage + ECS*
Bâtiment d'avant 1914	130 kWh**/m <sup>2</sup>	180 kWh/m <sup>2</sup>
Bâtiment entre 1918 et 1939	140 kWh/ m <sup>2</sup>	190 kWh/m <sup>2</sup>
Trente glorieuses (1945-1974)	160 kWh/ m <sup>2</sup>	220 kWh/m <sup>2</sup>
Entre 1975 et 1988	120 kWh/ m <sup>2</sup>	170 kWh/m <sup>2</sup>
Après 88	110 kWh/ m <sup>2</sup>	160 kWh/m <sup>2</sup>

\* Eau Chaude Sanitaire \*\* ce sont des kWh utiles car ne nécessitent pas de combustion (Source ARC)

#### A noter :

*les consommations des immeubles raccordés au chauffage urbain sont moins importantes car l'énergie délivrée ne nécessite pas de combustion, celle-ci entraînant forcément une diminution du rendement.*

### Chauffage au Fioul

Période de construction	Chauffage seul	Chauffage + ECS*
Bâtiment d'avant 1914	14 litres**/m <sup>2</sup>	19 litres**/m <sup>2</sup>
Bâtiment entre 1918 et 1939	15 litres/m <sup>2</sup>	20 litres/m <sup>2</sup>
Trente glorieuses (1945-1974)	17 litres/m <sup>2</sup>	23 litres/m <sup>2</sup>
Entre 1975 et 1988	13 litres/m <sup>2</sup>	18 litres/m <sup>2</sup>
Après 88	12 litres/m <sup>2</sup>	17 litres/m <sup>2</sup>

\* Eau Chaude Sanitaire, \*\* 1 litre de fioul = 10 kWh PCI (norme DPE) et 11 kWh PCS (utilisés pour les factures de gaz) (Source ARC)

#### Précision :

*PCI et PCS veulent respectivement dire Pouvoir Calorique « Inférieur » et « Supérieur ». Il s'agit de deux méthodes utilisées pour déterminer l'énergie contenu dans un combustible.*

**FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?**

**3. QUEL OBJECTIF DE CONSOMMATION VISER ?**

La loi Grenelle vise comme objectif national une réduction par 4 des consommations d'énergie tout secteur confondu (le fameux facteur 4). Cet objectif est déjà atteint pour les bâtiments neufs qui consomment aujourd'hui moins de 50 kWh/m<sup>2</sup> pour le chauffage, l'ECS et la climatisation (réglementation thermique 2012 RT 2012).

Concernant les immeubles privés existants les obligations de consommation ne sont pas encore

établi. C'est pourquoi l'objectif qui nous paraît réaliste est de se fixer l'objectif du Label BBC rénovation, BBC pour Bâtiment Basse Consommation, défini par l'association Effinergie.

Cet objectif est modulé en fonction de la zone géographique et de l'altitude.

Ils sont repris dans le tableau ci-dessous par zone géographique.

Zone géographique	Objectif Grenelle BBC rénovation
Ile de France, Normandie, Nord et Nord-Est	104 kWh/m <sup>2</sup>
Paris*	80 kWh/m <sup>2</sup>
Bretagne	80 kWh/m <sup>2</sup>
Massif centrale & Rhône Alpes	96 kWh/m <sup>2</sup>
Sud-Ouest	72 kWh/m <sup>2</sup>
PACA & Languedoc Roussillon	64 kWh/m <sup>2</sup>

\* la ville de Paris a choisi pour les immeubles un objectif plus ambitieux que le label BBC

**Comment vous situez vous par rapport à votre immeuble de référence et aux objectifs du Grenelle?**

Pour ce faire il suffit de prendre votre consommation annuelle et de la diviser par la surface habitable (SHAB) calculée grâce à la Fiche A, puis de compléter le second tableau suivant.

Consommation de la copropriété sur la période : ...../...../..... au ...../...../.....	Surface habitable (SHAB)	Calcul du ratio (kWh ou l/m <sup>2</sup> ) : (consommation/surface)
_____ kWh ou litre	_____ m <sup>2</sup> SHAB	



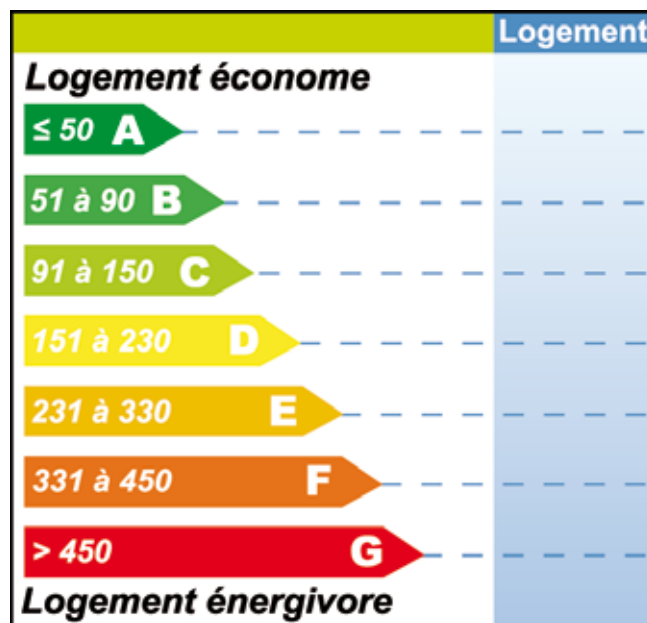


## FICHE C : QUEL EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION DE CHAUFFAGE PAR M<sup>2</sup> ? CE NIVEAU EST-IL CORRECT ? QUEL OBJECTIF VISER ?

Maintenant vous pouvez vous comparer :

A. Ratio de consommation de la copropriété	B. Consommation de référence (attention à l'ECS)	C. Objectif Grenelle BBC : Bâtiment Basse Consommation (chauffage + ECS)
_____ kWh ou litre/m <sup>2</sup>	_____ kWh ou litre/m <sup>2</sup>	_____ kWh/ m <sup>2</sup>

Vous pouvez également reporter ces valeurs sur le graphique suivant :



*Maintenant vous savez « où vous êtes »,  
où « vous devriez être »  
et « vers où vous aller ». C'est un très bon début.*

Si cela vous passionne vous pouvez mettre en place le tableau de bord énergétique de votre immeuble en suivant régulièrement vos consommations et en tenant compte de la rigueur de l'hiver. Ainsi vous contrôlerez les dérives de consommations et constaterez les économies d'énergie engendrés par vos actions.



**FICHE D : LES CONSOMMATIONS D'EAU**

*L'eau est en général le deuxième ou le troisième poste de charges le plus coûteux en copropriété. La maîtrise de ce poste passe par le comptage et le suivi des consommations d'eau. Vous trouverez dans cette fiche les informations nécessaires pour savoir combien vous consommez et combien vous devriez consommer.*

**1. COMBIEN CONSOMMEZ-VOUS ?**

**Les consommations totales**

En premier lieu vous rechercherez auprès de votre syndic ou du fournisseur ces factures émises par le fournisseur, ceci pour reconstituer les consommations annuelles (sur 12 mois) des années passées.

Vous rechercherez sur ces factures les index réels et non estimés et reconstituerez alors les consommations réelles par période de douze mois.

**Les consommations d'eau chaude**

Si vous disposez d'une production collective d'eau chaude dans votre copropriété (ou si celle-ci est raccordée au chauffage urbain), il est essentiel aussi de pouvoir reconstituer les consommations réelles globales d'eau chaude.

**Pour cela vous pourrez :**

- a) soit reprendre les factures du fournisseur de chaleur (chauffage urbain) si celui-ci émet des factures d'eau chaude sanitaire ;
- b) soit reprendre les relevés des index du compteur général d'eau chaude qui se trouve dans votre chaufferie (ces index sont - en principe - relevés dans le carnet de chaufferie).

À noter : on parle des consommations individuelles, sachant que ces consommations peuvent être parfois estimées (en cas d'absence).

Plus il y a d'estimations, moins le total des consommations que l'on obtient est fiable.

**Les consommations individuelles**

Ce point ne concerne que les copropriétés qui sont dotées de compteurs divisionnaires.

L'objectif - ici - est de savoir combien de mètres cubes d'eau (froide et chaude) ont été imputés aux copropriétaires à titre individuel chaque année.

**Synthèse des consommations en m3**

Année	Compteur général	Compteur global d'eau chaude	Total des consommations individuelles EF*	Total des consommations individuelles EC*

\*EF : Eau froide - \*EC : Eau chaude



## 2. COMBIEN DEVRIEZ-VOUS CONSOMMER ?

### Consommation d'eau moyenne

On considère que, dans une copropriété qui fait attention à ses consommations d'eau, une personne consomme en moyenne 40 m<sup>3</sup> d'eau (chaude et froide) par an.

À partir de là, vous pouvez estimer la consommation d'eau optimale de votre copropriété, en sachant à peu près combien il y a de personnes dans chaque logement. Pour faire ce travail, rien de tel que de solliciter un des « anciens » de la copropriété.

Par exemple, une copropriété de 10 logements occupés par 19 personnes devrait consommer environ 7 600 m<sup>3</sup> d'eau par an.

### Répartition des consommations d'eau froide et d'eau chaude

Ce point ne concerne que les copropriétés avec eau chaude collective.

Il faut savoir que la proportion entre l'eau froide consommée et l'eau chaude consommée est d'environ 2/3 d'eau froide pour 1/3 d'eau chaude (soit 2 m<sup>3</sup> d'eau froide pour 1 m<sup>3</sup> d'eau chaude).

Cela signifie qu'un adulte qui consomme 40 m<sup>3</sup> d'eau utilisera environ 27 m<sup>3</sup> d'eau froide et 13 m<sup>3</sup> d'eau chaude.

### Le problème des écarts entre le compteur général et les compteurs divisionnaires

Si l'écart entre les consommations réelles totales et le total des consommations individuelles est supérieur à 5 %, cela peut signifier :

➡ **soit – ce qui est le cas le plus fréquent – que les consommations individuelles sont sous-évaluées.**

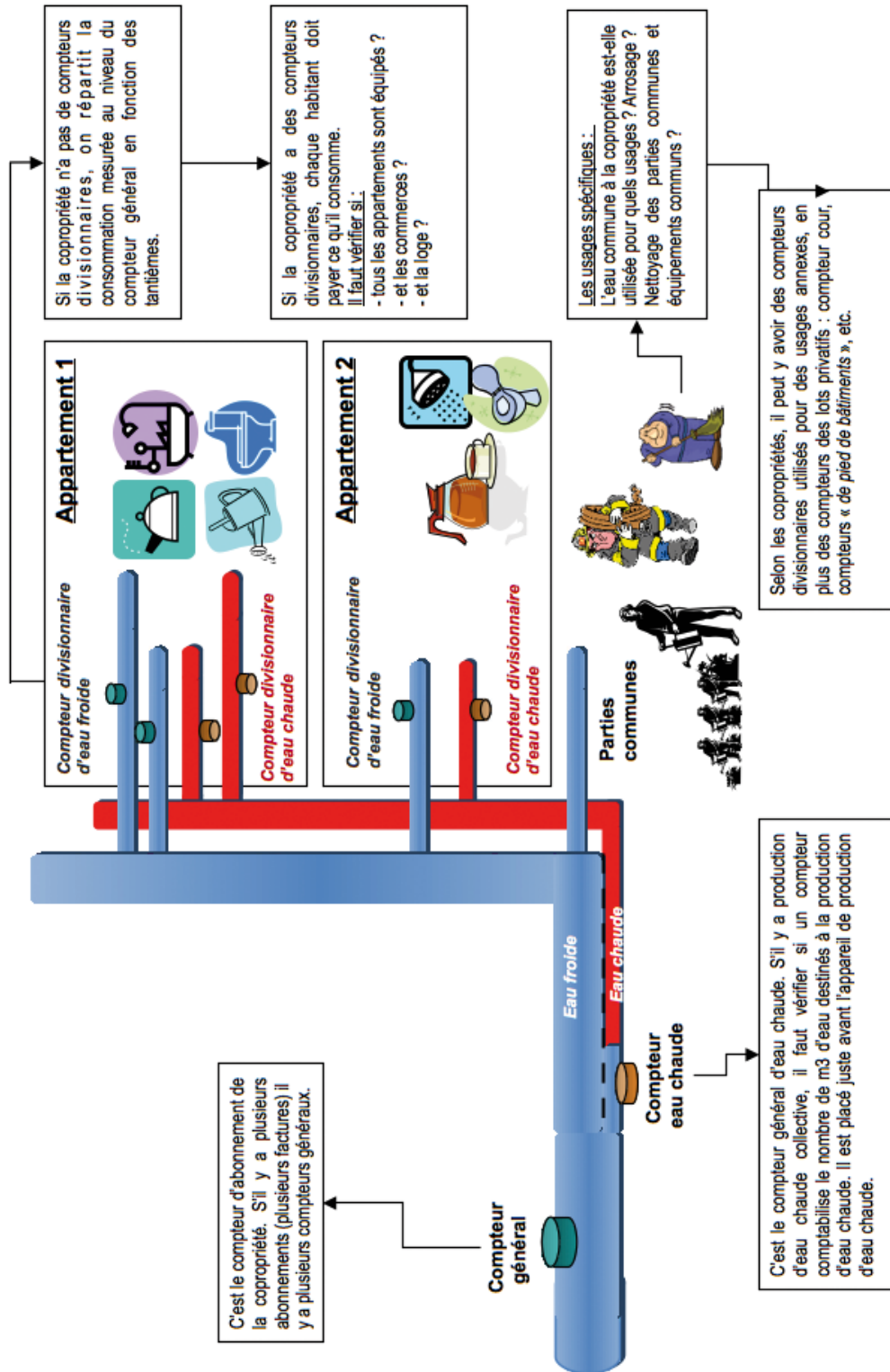
Il peut y avoir pour cela plusieurs raisons qui sont liées aux compteurs eux-mêmes, aux relevés ou aux occupants ;

➡ **soit qu'il y a une fuite ou plusieurs sur les parties communes ;**

➡ **soit que vous avez des usages collectifs importants** (exemple : nombreux espaces verts à arroser) ; vous pouvez alors envisager de poser des compteurs divisionnaires pour les usages collectifs afin de mieux suivre vos consommations et mieux contrôler la situation.

➡ **Soit que des commerces et/ou locaux d'activités** - situés la plupart du temps en rez-de-chaussée - ont une consommation non attribuée à leurs lots.

FICHE D : LES CONSOMMATIONS D'EAU





## *Planète Copropriété : Groupe de Travail « audit partagé »*

*Rapporteur Renaud DHONT*

**Le Bilan Initial de Copropriété BIC**, est né des réflexions du Groupe de Travail sur « l'Audit Global Partagé » dont Renaud DHONT est le rapporteur.

De façon pratique le groupe s'est rendu compte qu'il convenait de mettre en place une « première marche » avant d'aller vers l'audit énergétique (décret n°2012-111 du 27 janvier 2012).

Cette « initiation » à l'audit par le BIC accroît l'acceptabilité par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En effet prendre conscience des éléments objectifs de sa copropriété permet de comprendre et réaliser les secteurs d'améliorations de charges et les marges de progrès.

Puis l'objectif du groupe a été de proposer aux syndicats de copropriétaires (SDC) une prestation d'audit technique global répondant à l'obligation d'audit énergétique prévu par la loi Grenelle 2.

L'audit est réalisé en équipe par un architecte et un thermicien, et doit donner au SDC des solutions chiffrées d'amélioration concernant : le gros entretien, la sécurité, l'accessibilité et les économies d'énergie.

L'audit est dit « partagé » car le conseil syndical a pour mission de préparer l'Audit en amont et de faciliter le travail de l'auditeur

### **Les missions du conseil syndical seront :**

- ▣ réunir tous les documents nécessaires : plans, contrats, historique des travaux ;
- ▣ faire son bilan énergétique simplifié, en saisissant factures et consommations ;
- ▣ organiser les relations avec les copropriétaires pour les visites et la restitution de l'audit.

Ainsi le travail de l'équipe technique est optimisé et très peu chronophage. Le but est de mettre en place une prestation économique et efficace qui vient préparer l'audit énergétique purement réglementaire.

Le cahier des charges de l'audit partagé est réalisé grâce au retour d'expériences des membres du groupe. Il sera expérimenté pour mettre en commun les pratiques et outils de travail les plus efficaces en termes de temps et de qualité d'audit.

Nous tenons à remercier ici le travail de Renaud DHONT qui a su avec enthousiasme et ténacité dynamiser son Groupe de Travail et réaliser cette première version du BIC.

Pour nous transmettre vos remarques comme vos questions n'hésitez pas à nous adresser un mail à :

*[lic@planetecopropriete.com](mailto:lic@planetecopropriete.com)*

**Agence locales de maîtrise de l'énergie ALE**

Fédération des agences locales de maîtrise de l'énergie

[www.federation-flame.org](http://www.federation-flame.org)**Espaces Info-Energie EIE**

Sensibiliser et informer sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables

[www.infoenergie.org](http://www.infoenergie.org)**Ademe**

Agence de l'environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)**Effinergie**

Une des Acteurs clés de la performance énergétique du bâtiment

[www.effinergie.org](http://www.effinergie.org)**Plusieurs documents et outils cités dans le BIC sont sur le site de l'ARC**[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)**Observatoire des charges OSCAR**<http://oscar.unarc.fr/>**Les Éco-bilans en Copropriété :**

- 1 - Bilan Énergétique Simplifié chauffage collectif
- 2 - Bilan Eau
- 3 - Bilan Électricité

*[bic@planetecopropriete.com](mailto:bic@planetecopropriete.com)*

## LES ADHERENTS ASSOCIATIFS ET MEDIAS DE PLANETE COPROPRIETE

<b>ALOEN</b>	<a href="http://www.infoenergie.org/regions/bretagne/eie/aloen">www.infoenergie.org/regions/bretagne/eie/aloen</a>
<b>APC</b>	<a href="http://www.apc-paris.com">www.apc-paris.com</a>
<b>ARC - UNARC</b>	<a href="http://www.unarc.asso.fr">www.unarc.asso.fr</a>
<b>ASDER</b>	<a href="http://www.asder.asso.fr">www.asder.asso.fr</a>
<b>ASIB</b>	<a href="http://www.asib.fr">www.asib.fr</a>
<b>CLER</b>	<a href="http://www.cler.org/info">www.cler.org/info</a>
<b>COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIETE</b>	<a href="http://www.archicopro.com">www.archicopro.com</a>
<b>COPREC</b>	<a href="http://www.coprec.com">www.coprec.com</a>
<b>DEVEKO</b>	<a href="http://www.deveko.com">www.deveko.com</a>
<b>ECOCOPRO</b>	<a href="http://www.ecocopro.com">www.ecocopro.com</a>
<b>EDF</b>	<a href="http://france.edf.com">http://france.edf.com</a>
<b>GRENOBLE ALPES METROPOLE</b>	<a href="http://www.lametro.fr">www.lametro.fr</a>
<b>HABITAT &amp; DEVELOPPEMENT IDF</b>	<a href="http://www.habitat-developpement.tm.fr">www.habitat-developpement.tm.fr</a>
<b>IDEMU</b>	<a href="http://www.idemu.org">www.idemu.org</a>
<b>IFPEB</b>	<a href="http://www.ifpeb.fr">www.ifpeb.fr</a>
<b>PACT DE PARIS</b>	<a href="http://www.pacte-de-paris.asso.fr">www.pacte-de-paris.asso.fr</a>
<b>QUALITEL</b>	<a href="http://www.qualite-logement.org">www.qualite-logement.org</a>
<b>UNIVERSIMMO</b>	<a href="http://www.universimmo.com">www.universimmo.com</a>
<b>URBANIS</b>	<a href="http://www.urbanis.fr">www.urbanis.fr</a>
<b>USGC</b>	<a href="http://www.usgc.fr">www.usgc.fr</a>
<b>VERTDURABLE</b>	<a href="http://www.vertdurable.com">www.vertdurable.com</a>





## PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

Maison des Associations

23, rue Greneta - 75002 Paris - info@planetecopropriete.com

www.planetecopropriete.com