



Association  
**Planète Copropriété**

---

## **Cahier des charges de consultation expérimental**

# **AUDIT GLOBAL PARTAGÉ pour les copropriétés de moins de 50 lots**

Date de mise à jour : 06/01/14

### **SOMMAIRE**

0. Introduction
1. Cadre de la mission
2. Constitution de l'équipe
3. Travail préalable à l'audit
4. Méthodologie de réalisation de l'audit
5. Modalités de réponse
6. Les attentes de la copropriété
7. Présentation de la copropriété
8. Bilan technique
9. Bilan des charges
10. Liste des documents mis à disposition

## 0. Introduction

### Emetteurs

LE CLIENT:	Syndicat des Copropriétaires du 59 avenue Foch 94300 Vincennes
SYNDIC :	Cabinet GESTION AD - 67 rue Desnouettes 75015 Paris
PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL :	Olivier PROUTS

### Remise des offres

La réponse à l'appel d'offre devra être transmise au plus tard le 21 février 2014

La date limite de rendez-vous sur place pour la transmission de l'offre est le **21 février 2014**

Aucun retard ne sera accepté.

**Pour être recevable à cette consultation, le cahier des charges doit être retourné paraphé, daté et signé, au président du conseil syndical, au syndic et à l'accompagnateur**

Qualité	Nom	Adresses d'envoi des offres
Président du conseil syndical	PROUTS Olivier	59 AVENUE FOCH 94300 VINCENNES <a href="mailto:olivier.prouts@dbmail.com">olivier.prouts@dbmail.com</a>
Syndic	GESTION AD	67 RUE DESNOUETTES 75015 PARIS <a href="mailto:phaubert@gestionad.fr">phaubert@gestionad.fr</a>
Accompagnateur de l'ARC	DHONT Renaud	<a href="mailto:renaud@unarc.asso.fr">renaud@unarc.asso.fr</a>

## 1. Cadre de la mission : A lire attentivement

**Objectif de l'audit** : permettre aux petites copropriétés de voter un plan de travaux adossé à un plan de financement en assemblée générale, grâce à un plan de communication.

**But de l'expérimentation** : réaliser une mission et de qualité à coût maîtrisé et conforme au décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012, relatif au DPE collectif.

### Leviers d'actions :

1. Les prestataires consultés doivent optimiser leur temps de travail pour que leurs compétences soient utilisées aux mieux.
2. Toutes les tâches administratives sont confiées au conseil syndical et au syndic

3. Les actions de mobilisation et de pédagogie sont confiées à l'accompagnateur.
4. Le conseil syndical et le syndic prépare très en amont et de manière fine la prestation, sous le contrôle de l'accompagnateur.
5. Le temps de réunion est réduit au strict nécessaire.
6. Les rapports sont synthétiques, précis, vulgarisés et donnent les indicateurs pertinents d'aide à la décision.
7. Le temps passé à la simulation thermique doit être optimisé.

**Définition d'un plan de travaux** : il s'agit de hiérarchiser les travaux dans le temps en concertation avec la commission « audit » en fonction de cinq critères :

- Les attentes des copropriétaires.
- L'état de vétusté des éléments bâtis et des équipements de la copropriété.
- Les économies d'énergie engendrées par l'amélioration de l'existant.
- Les aides financières mobilisables.
- L'effort financier.

**Définition d'un plan de financement** : il s'agit de trouver le moyen de financer le reste à charge des copropriétaires et que celui-ci soit adapté à la sociologie des occupants pour cinq cas représentatifs des ménages.

**Définition d'un plan de communication** : Le conseil syndical définit son plan de communication avec l'accompagnateur et ce plan sera alimenté grâce aux éléments fournis par les auditeurs.

## 2. Constitution de l'équipe

Notre expérience nous a montré qu'une équipe pluridisciplinaire était nécessaire. Les compétences de cette équipe doivent être les suivantes :

- Savoir réaliser l'analyse de vétusté des éléments bâtis ET des équipements, en proposant une instrumentation adaptée.
- Savoir chiffrer les travaux de remise en état.
- Savoir proposer et chiffrer les améliorations en fonction des attentes des copropriétaires.
- Savoir chiffrer et illustrer (caméra thermique) les déperditions énergétiques.
- Savoir proposer des améliorations énergétiques cohérentes vis-à-vis de la vétusté des éléments et des attentes en précisant le gain énergétique et le surcoût des travaux associés.
- Savoir calculer les aides sur les travaux proposés.
- Savoir optimiser les travaux en fonction des aides.
- Savoir établir un plan de financement soutenable pour 5 logements types détaillant :
  - la quote-part (fournie par le syndic)
  - les aides
  - les mensualités en fonction des types de prêt.

**Les prestataires doivent justifier leurs compétences dans la remise de l'offre.**

### 3. Travail préalable à l'audit

#### Préparation de l'audit

1. Le CS (conseil syndical) a réalisé son BIC (Bilan Initial de Copropriété) et l'accompagnateur a validé le fait que la copropriété est prête pour réaliser un audit : **conseil syndical mobilisé, gestion courante maîtrisée, impayés maîtrisés, copropriétaires sensibilisés à la mise en place d'un plan de travaux.**
2. Le CS réalise son BES et l'a fait valider par son accompagnateur.
3. Le CS a recensé tous les documents en sa possession utiles à l'audit : Les prestataires devront tenir compte des éléments manquant pour chiffrer leur offre.
4. Le CS réalise l'enquête de confort préalablement au lancement de l'audit.
5. Le CS a restitué les résultats de l'enquête aux copropriétaires afin d'affiner leurs attentes.

#### Consultation et choix des prestataires :

1. Le CS et le syndic pilotent le projet. Ils ont lancé la consultation et reçoivent les prestataires souhaitant répondre.
2. Le CS avec l'aide du syndic dépouille et analyse les offres.
3. Le CS présente le projet aux copropriétaires avant de le soumettre au vote.
4. Le CS ou le syndic communique aux équipes le choix pris par l'assemblée générale.

## 4. La méthodologie de réalisation de l'audit

Le conseil syndical et le syndic ont pour mission de veiller à la bonne exécution de cette méthodologie lors de l'audit.

### 1. Lancement de la mission

Le prestataire reçoit avec son acompte :

- ✓ le dossier des documents nécessaires à l'audit ;
- ✓ le bilan énergétique simplifié de la copropriété (bilan des consommations pondéré en fonction des DJU) ;
- ✓ les résultats des questionnaires ;
- ✓ le calendrier de réalisation de l'audit.

Par retour de courriel les auditeurs :

- ✓ confirment que le dossier des documents est complet ;
- ✓ valident le calendrier de mission ;
- ✓ donnent les critères de sélection des logements représentatifs à visiter ;
- ✓ proposent des dates pour la visite technique.

### 2. La visite technique

- ✓ Le conseil syndical organise l'accès aux logements et à toutes les parties communes qui seront visitées.
- ✓ Les auditeurs techniques font leur travail d'analyse et s'appuient sur des instrumentations : thermographie, températures, hygrométrie, humidité des parois, débits de ventilation, etc.

### 3. Le rapport intermédiaire

- ✓ Les auditeurs envoient un rapport contenant :
  - Les attentes des copropriétaires.
  - L'état de vétusté des éléments bâtis et des équipements de la copropriété.
  - L'année maximale à laquelle chaque élément devra être rénové. Un argumentaire est demandé.
  - Les économies d'énergie engendrées par l'amélioration de l'existant.
  - Les aides financières mobilisables.
  - L'effort financier.
  - Le plan de financement.

### 4. Appropriation du rapport par la commission « audit »

- ✓ La commission « audit » (CS, syndic et accompagnateur) se réunit sans les prestataires afin d'étudier le rapport.
- ✓ Celle-ci rend un avis écrit aux prestataires concernant l'ordre, le choix et la planification des travaux.

### 5. Réunion de calage

- ✓ La commission et les auditeurs se réunissent pour se mettre d'accord sur les deux plans de travaux et de financement qui seront établis dans le rapport final.

### 6. Livrables

Les prestataires remettent à la copropriété :

- ✓ Le rapport final détaillé
- ✓ Une synthèse des deux plans de travaux et de financement retenus, qui respectent le plan suivant :
  - Etat des lieux : attentes des copropriétaires et analyse de vétusté.
  - Plan n°1 de travaux et de financement.
  - Plan n°2 de travaux et de financement.
- ✓ Un diaporama (.ppt) synthétique du rapport (en option)
- ✓ Des devis pour mettre en œuvre les plans de travaux et de financement :
  - Contrat de maîtrise d'œuvre pour les travaux lourds.
  - Contrat d'AMO financière pour le montage des dossiers de financement.

**7. Option** : présentation du projet en assemblée générale des copropriétaires.

## 5. Modalités de réponse

La date limite de réponse à l'appel d'offre est précisée au chapitre 0 ci-dessus.

La date limite de rendez-vous sur place pour la transmission de l'offre est précisée au chapitre 0 ci-dessus.

Aucun retard ne sera accepté.

Les adresses d'envoi des offres sont données au chapitre 0 ci-dessus.

**Pour être recevable à cette consultation, le cahier des charges doit être retourné : paraphé, daté et signé au président du conseil syndical, au syndic et à l'accompagnateur**

L'élaboration de cette prestation étant expérimentale il est demandé aux équipes de faire preuve de créativité et de proposer un maximum d'options permettant à la copropriété de choisir les degrés de finesse de la prestation qu'elle souhaite obtenir. Les options vont des prestations les plus simples possibles aux prestations plus complètes. Il est attendu des prestataires qu'ils détaillent la pertinence des options.

### La réponse doit présenter :

- ✓ l'équipe et ses compétences en fournissant, assurances, qualifications, références et exemples de rapports similaires.
- ✓ le détail de la méthodologie d'analyse de l'existant : éléments audités et moyens (visuel ou instrumenté).
- ✓ la ou les méthodes de simulation thermique : 3CL ou statique avec recalage par rapport aux données de consommation du BES (Bilan Energétique Simplifié).
- ✓ s'il est conforme à l'obligation de DPE collectif du décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012.
- ✓ la méthode de chiffrage des travaux.
- ✓ la méthode d'établissement du plan de financement.
- ✓ le temps par phase et par personne :
  - analyse des documents
  - visite
  - analyse de vétusté
  - étude thermique
  - chiffrage des solutions
  - calcul des aides
  - rédaction du rapport intermédiaire
  - réunion intermédiaire
  - rédaction du rapport final et des supports pédagogiques.
  - Option : présentation en AG.



## 6. Les attentes de la copropriété

L'équipe devra faire des propositions concernant les points suivants :

- désordres du bâti : fissures poutre béton au sous-sol, infiltrations d'eau au sous-sol, humidité sous terrasse rez-de-jardin, étanchéité du toit terrasse, fuite sur fosse de décantation au sous-sol, inondation partielle du sous-sol en cas de fortes pluies, ... ;
- réduction de la consommation de gaz pour chauffage et ECS
- amélioration et renforcement de la sécurisation des accès : porte isolante à l'entrée du parking avec éventuellement intégrées porte piétons et ventilation si nécessaires ; hall d'entrée : porte isolante à l'entrée du hall avec sécurité d'accès, renforcement sécurité porte sas du hall, ...
- rénovation de la distribution électrique et de l'éclairage : détecteurs de présence, ampoules à leds, éclairage sous-sol insuffisant, câblage colonne « électricité », ...
- vérification de la sécurité incendie de la résidence, sens d'ouverture des portes ;
- adaptation des organes du réseau de ventilation naturelle dans les appartements (apport d'air froid dans les salles de bains et WC avec les bouches d'aération) ;
- gênes occasionnées par les odeurs véhiculées par la ventilation naturelle (odeurs de fumées de tabac dans les salles de bains et WC) ;
- amélioration de l'isolation phonique des appartements (bruits intérieurs et extérieurs) ;
- rénovation de la cage d'escaliers à moyen terme ;
- aménagement du local à vélos ;

Les solutions techniques, préconisations, équipements proposés ainsi que les alternatives seront définis aussi précisément que possible : type de matériau, épaisseur, caractéristiques principales, performances, ...

## 7. Présentation de la copropriété

Adresse : 59 AVENUE FOCH 94300 VINCENNES

Tous les documents disponibles pour l'audit global partagé sont énumérés dans le document intitulé « **Liste des documents pour l'audit global partagé** », liste détaillée au point 10 ci-après.

### Organisation

#### ORGANISATION

##### Syndicat : Principal

(Principal / secondaire / ASL / AFUL ?)

Nombre de membres au CS : 3

Date d'élection du CS :

27/05/13

Commissions : Pas  
de commission

Date de la dernière AG :

27/05/13

Syndic actuel : Cabinet  
Gestion AD

Date d'élection du syndic : 21/05/12

% propriétaires occupants :

90 % d'actifs : 66%

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

Budget (et année) :

2012/2013 : 32 400 €

2011/2012 : 34 400 €

2010/2011 : 34 800 €

### Répartition et occupation des appartements :

- Bâtiment : 1 seul bâtiment
- Au total, 9 appartements répartis en 1x 2 pièces, 7x 3 pièces, 1x 5 pièces
- Aux appartements s'ajoutent 10 caves et 8 boxes en sous-sol.

La copropriété a été sécurisée par la pose d'un digicode sur portail d'entrée et d'un interphone dans le sas du hall d'entrée

### Conseil syndical

Le conseil syndical se réunit à peu près tous les 2 à 3 mois, sans compter les réunions thématiques et les réunions avec le syndic et différents prestataires.

Le conseil syndical contrôle les comptes, s'occupe des petits et gros travaux et du suivi des entreprises avec le syndic.

Les comptes de la copropriété n'affichent pas de retard dans le paiement des charges par les copropriétaires.

## 8. Bilan technique

### BATIMENT

<b>Date de construction :</b> 1965	<b>Nombre de bâtiments :</b> 1	<b>m<sup>2</sup> habitables :</b> 771 m <sup>2</sup>
<b>Nombre de logements :</b> 9	<b>Nombre de lots totaux :</b> 28	
<b>Chauffage :</b> collectif		
<b>Eau Chaud Sanitaire :</b> collective	<b>Autres équipements ?</b> ascenseur, extincteurs, portail motorisé,	
<b>Energie de chauffage :</b> (si collectif) : gaz naturel depuis le 02/04/13 (au fioul précédemment)	<b>Type (P1, P2, P3 ?) et date d'échéance du contrat de chauffage :</b> P2, 1 <sup>er</sup> avril	

#### Audits réalisés :

Un audit chauffage : Non	Année
Un audit énergétique : Non	Année
Autre : non	Année
Un audit des comptes : Non	Année

### CONSOMMATIONS D'ENERGIE

Année	€	kWh totaux	m3 ECS	kWh ECS	kWh chauff.	DJU	kWh/DJU
2011/2012	11850,42	133598	224	26432	107166	2129	50,34

Les consommations ci-dessus sont relatives uniquement à la saison de chauffe ;

Voir le tableau de suivi des consommations et le bilan énergétique simplifié

**HISTORIQUE DES GROS TRAVAUX**

<b>Éléments</b>	<b>Travaux (date et coûts)</b>
Toiture	Réfection étanchéité toiture terrasse en 1981 ;
Façades, pignons	Ravalement immeuble en 1997 (302 772,03 FRF TTC)
Balcons	Peinture gardes corps balcons et fenêtres, sous-faces et rives balcons, grilles et portails en octobre 2013 (18180,85 € TTC)
Cave	Néant
Fenêtres, ouvertures	Néant (seules quelques fenêtres ont été rénovées avec un double vitrage)
Hall et cage d'escaliers	Plaques marbre du hall en 2009 : 1962,30 € TTC Remplacement boîtes aux lettres en 2008 : 1963,78 €
Extérieur	Motorisation portail : 5380,50 € + 243,98 € TTC 2006 Remplacement interphone : 1715,61 € TTC 2005
<b>Équipements</b>	
Chauffage et ECS	Transformation chaufferie au gaz naturel le 02/04/13 (13500 € TTC) Remplacement du ballon ECS en 2011 : 4 806,87 € Vase d'expansion circuit chauffage en 2010 : 2560,91 € TTC
Ventilation	Néant
Ascenseurs	Mise en conformité en 2009 et 2013 (total 22674,35 € TTC) ; contrôle quinquennal le 02/09/10 (478,40 € TTC)
<b>Réseau</b>	
Eau	Pose de compteurs EF et ECS en mai 2010 (11 631,60 € TTC)
Électricité	Eclairage local vélos + 3 prises en 2010 : 1441,13 € TTC
Gaz	Branchement rue par GRDF en 2013 pour la chaufferie
Chauffage	Désembouage et calorifugeage en 2011 : 2421,86 € TTC
ECS	Compteur EF réchauffée en 2010 : 676,26 € TTC

**Commentaires :**

Le détail des travaux réalisés par année est consultable dans le carnet d'entretien complet de la copropriété

**Bilan des problèmes technique connus**

L'état général du bâti est	plutôt satisfaisant
<b>Sur quels équipements le conseil syndical constate-t-il des problèmes ?</b> (en cas de problème, joindre si possible une photo)	
Humidité en sous-sols	Problème : Infiltrations au sous-sol ; humidité au sous-sol sous terrasse du rez-de-jardin ; fissures poutre béton de + en + importantes au sous-sol ; inondation partielle du sous-sol en cas de fortes pluies
Odeurs d'humidité et mauvaise ventilation des caves	OK
Fuites ou humidité dans certains appartements	OK
Mauvaise ventilation des pièces humides (cuisines, WC, salle de bain)	Problème : Débit d'air important dans salle de bains et WC, remontée des odeurs dans salle de bains et WC (odeurs de tabac, ...)
Détérioration des façades, pignons et balcons	Problème : Quelques éclats sur façade
Détérioration des menuiseries	OK (seules quelques fenêtres ont été changées)
Détérioration de la toiture	Etanchéité toit terrasse à revoir, isolation ?
Bruits entre logements et équipements communs (ascenseurs)	Problème : Très mauvaise insonorisation
Chauffage mal réglé ou trop chaud ou trop froid sur certains appartements et localisations de pièces	Problème : certains logements ont réduit le nombre de radiateurs (donc mal chauffé)
Autres désordres	Problème : Colonnes montantes chauffage, non isolées, réchauffent les colonnes montantes EF ;

## Documents complémentaires disponibles :

- la liste prévisionnelle de tous les travaux recensés, à titre indicatif, par le Conseil Syndical,
- le plan pluriannuel de travaux

## 9. Bilan des charges

Tableau des dépenses courantes annuelles réalisées depuis 2006/2007:

Date de l'exercice : du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars

2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
32 588,30 €	31 209,84 €	32 792,73 €	34 675,59 €	33 826,21 €	35 365,12 €	33 445,64 €

Les dépenses totales courantes varient surtout en fonction des dépenses « Réparations Entretien ».

### Détail de l'évolution des charges par poste

	2009/2010	2010/2011	%	2011/2012	%	2012/2013	%
<b>Entretien ascens.</b>	1582,52	1593,86	0,72 %	1185,80	-25,60 %	1230	3,73 %
<b>Entretien chauffe.</b>	1297,65	1310,52	0,99 %	1535,20	17,14 %	1598,04	4,09 %
<b>Fioul</b>	7458,50	12413,28	66,43 %	12678,20	2,13 %	14404,44	13,62 %
<b>EF générale</b>	2851,85	3680,14	29,04 %	2858,48	-22,33 %	3377,62	18,16 %
<b>Electricité</b>	832,44	715,98	-13,99 %	633,49	-11,52 %	759,68	19,92 %
<b>Réparations Entret</b>	3089,34	1927,59	-37,61 %	4907,10	154,57 %	4142,99	-15,57 %
<b>Honoraires syndic</b>	2380,04	0		0		1990,01	
<b>Assurance multir.</b>	1253,37	1313,81	4,82 %	1440,69	9,66 %	1502,90	4,32 %
<b>Gardien</b>	0	0		0		0	
<b>Nettoyage locaux</b>	6751,20	7368,19	9,14 %	8582,39	16,48 %	3064,71	-64,29 %
<b>Parking</b>	0	0		0		0	
<b>Impôts</b>	168	173	2,98 %	180	4,05 %	183	1,67 %
<b>Dépenses exercice</b>	34675,59	33826,21	-2,45 %	35365,12	4,55 %	33445,64	-5,43 %
<b>Dép. sans Réparat.</b>	31586,25	31898,62	0,99 %	30458,02	-4,52 %	29302,65	-3,79 %

- . Chaufferie au gaz naturel depuis le 02/04/13
- . Femme de ménage (départ en retraite) remplacée par un prestataire à partir de mars 2012
- . Entretien ascenseur : changement de prestataire en avril 2011
- . Entretien chaufferie : changement de prestataire en avril 2011
- . Factures EDF et VEOLIA : les dates de facturation ne sont pas toujours identiques ; de plus le nombre de résidents varie
- . Syndic bénévole en 2010/2011 et 2011/2012
- . On constate que les dépenses totales exercice sans les « Réparations –Entretien » (dernière ligne du tableau) ne sont pas en hausse

## 10. Liste des documents mis à la disposition de l'équipe en charge de l'audit

1. Plans	Oui	Non
• Plan de masse (plan vu du ciel de la copropriété)	oui	
• Plan des étages	oui	
• Plan du sous-sol	oui	
• Plan des façades	oui	
• Plan de toiture		Non (toit terrasse)
<b>2. Factures et consommations</b>		
• énergie pour le chauffage	oui	
• eau générale	oui	
• électricité	oui	
• consommation d'eau chaude sanitaire, si produite collectivement.	oui	
<b>3. Contrats :</b>		
• chauffage (précisez P1, P2 ou P3)	oui (P2)	
• fourniture d'énergie	oui	
<b>4. Rapports</b>		
• Contrôle périodique des chaufferies dont la puissance est supérieure à 400 kW.	N.A. (115kW)	
• <b>Bilan énergétique simplifié</b> - Suivi depuis <b>2010/2011</b> des différents postes de dépenses :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chauffage kWh</li> <li>• Electricité kWh</li> <li>• Eau Froide m<sup>3</sup></li> <li>• Eau Chaude m<sup>3</sup></li> </ul> - Tableau et graphes EXCEL suivi consommations et coûts	oui	
• Contrôle des comptes		non
• Audit ascenseur		non
• Audit bâti		non
• Audit énergétique		non
• Thermographie aérienne	oui	
• Autres (voir page suivante)	oui	

**Documents complémentaires pour l'audit global partagé**

- ✓ Bilan initial de la copropriété
- ✓ Carnet d'entretien de l'immeuble ou fiche d'information obligatoire (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965)
- ✓ Carnet d'entretien complet de la copropriété
- ✓ **Liste prévisionnelle des travaux**
- ✓ **Plan pluriannuel des travaux**
- ✓ Relevés des compteurs individuels EF & ECS
- ✓ Tableau de suivi des principales charges courantes
- ✓ Relevés des compteurs généraux de la copropriété
- ✓ Tableau des millièmes de charge de copropriété
- ✓ PV de la dernière assemblée générale du 27 mai 2013
- ✓ Photos façades avant et arrière (sur avenue et sur jardin)
- ✓ Photo vue aérienne de la copropriété
- ✓ Thermographie aérienne (plans N° 7a et 7c)