



ATELIER SAPIENCE

GUIDE PÉDAGOGIQUE · PUBLIC

Travaux complexes en copropriété

*De l'intention au vote en assemblée
générale.*

DOCUMENT 03 — COPROPRIÉTÉ

Avertissement. Ce document est pédagogique et opérationnel. Il ne constitue pas un conseil juridique individualisé. Les règles de majorité et de procédure applicables à votre copropriété doivent être vérifiées au cas par cas avec votre syndic et, si besoin, un conseil qualifié.

Un projet de gros travaux ne se perd pas le jour du vote. Il se perd dans les mois qui précèdent — faute d'études, de scénarios clairs et de communication.

Ravalement avec reprises techniques, rénovation énergétique, reprise d'étanchéité ou de structure, mise en conformité : ces opérations exigent des études, des entreprises qualifiées et des décisions votées sur des bases solides. Ce guide explique, pas à pas, comment mener un tel projet de l'intention au vote — et qui fait quoi à chaque étape.

1 · QUI FAIT QUOI EN COPROPRIÉTÉ

ACTEUR	RÔLE
Syndicat des copropriétaires	Le maître d'ouvrage collectif : c'est lui qui décide, en assemblée générale.
Syndic	Représente le syndicat, prépare et exécute les décisions d'AG, gère contrats et budget.
Conseil syndical	Assiste et contrôle le syndic ; relaie les copropriétaires ; suit le projet.
AMO (Sapience)	Cadre le besoin, organise les études, structure les scénarios, compare les offres, sécurise les décisions jusqu'au vote. Indépendante des entreprises.
Maître d'œuvre / architecte	Conçoit la solution technique et dirige les travaux.
Bureaux d'études	Réalisent les études techniques (structure, thermique, étanchéité...).
Entreprises	Réalisent les travaux.

QUI FAIT QUOI

L'AMO ne se substitue ni au syndic, ni au maître d'œuvre, ni aux entreprises. Elle est le tiers qui aide le syndicat à décider en connaissance de cause — sans lien d'intérêt avec ceux qui exécuteront.

2 · LES ÉTUDES À RÉALISER

Un projet solide commence par savoir de quoi on parle : diagnostic technique de l'existant, sondages ciblés quand l'origine d'un désordre est incertaine, audit énergétique pour une rénovation énergétique, études réglementaires selon les cas, et un programme clair de ce que la copropriété veut obtenir. Ces outils se complètent, ils ne se remplacent pas.

OUTIL	À QUOI IL SERT	CE QU'IL N'EST PAS
PPT (plan pluriannuel de travaux)	Programmer les travaux dans le temps	Un projet abouti, ni un chiffrage d'exécution

DTG (diagnostic technique global)

Photographier l'état et les besoins

Une étude de conception

Audit énergétique

Éclairer les scénarios de rénovation énergétique

Un engagement de résultat

ERREUR À ÉVITER

Confondre un PPT ou un DTG avec un projet prêt à voter. Ce sont des points de départ, pas des dossiers d'exécution.

3 · PRÉPARER LE BUDGET ET LE FINANCEMENT

- › **Estimer en coût global** : travaux + honoraires (MOE, BET, AMO) + aléas + révisions.
- › **Provisionner les aléas** : un projet complexe sans marge dérape.
- › **Identifier les financements** : fonds travaux, emprunt collectif, échelonnement des appels de fonds.
- › **Repérer les aides mobilisables** (rénovation énergétique notamment) et leurs conditions.

À RETENIR

Un projet se vote plus facilement quand la question « combien pour moi, et comment je le paie » a une réponse claire, tantième par tantième.

Le détail des dispositifs d'aide évolue et dépend de chaque situation : à vérifier auprès des organismes compétents. Atelier Sapience oriente, sans se substituer à un conseil réglementé.

4 · CONSTRUIRE ET COMPARER LES SCÉNARIOS

Un bon projet n'est pas « une » solution : c'est un choix entre plusieurs scénarios comparés. Présenter des scénarios comparés — plutôt qu'une solution unique — permet à l'AG de décider au lieu de subir.

CRITÈRE	SCÉNARIO A — MINIMAL	SCÉNARIO B — INTERMÉDIAIRE	SCÉNARIO C — COMPLET
Coût global	—	—	—
Durée / gêne	—	—	—
Performance obtenue	—	—	—
Valeur pour la copropriété	—	—	—
Risque	—	—	—

5 · COMPARER LES OFFRES À PÉRIMÈTRE ÉGAL

- › **Normaliser** les offres (même périmètre, mêmes quantités).
- › **Traquer les exclusions** (ce qui n'est pas compris et coûtera en plus).
- › **Analyser les variantes** proposées.
- › **Vérifier les qualifications** (Qualibat, RGE selon les cas) et les assurances.

ERREUR À ÉVITER

Choisir le moins-disant sans analyser les exclusions : c'est souvent le plus cher à l'arrivée.

— 6 · COMMUNIQUER AUX COPROPRIÉTAIRES

Un projet techniquement bon peut échouer faute d'explication. Informer tôt et régulièrement (pas seulement à l'AG) ; expliquer simplement pourquoi, combien, quand et quel impact pour chacun ; associer le conseil syndical sans le surcharger ; anticiper les questions et les objections.

À RETENIR

On ne vote pas ce qu'on ne comprend pas. La clarté est un outil de sécurisation du vote autant que la technique.

— 7 · PRÉPARER LE VOTE

- › Anticiper 6 à 12 mois avant l'AG pour les gros projets.
- › Constituer un dossier clair : besoin, scénarios comparés, budget, financement, plannings.
- › Vérifier les modalités de vote applicables (majorités, quorum) avec le syndic.
- › Préparer les résolutions avec le syndic.

POINT DE DÉCISION

Le jour de l'AG, tout doit déjà être décidé sur le fond. L'AG entérine un projet préparé ; elle ne le construit pas.

— 8 · LES ERREURS QUI FONT REJETER UN PROJET

ERREUR	CONSÉQUENCE
Arriver en AG sans scénarios comparés	Le vote paraît « à prendre ou à laisser » → rejet
Sous-estimer la communication	Défiance, questions non anticipées, report
Comparer des devis non comparables	Choix contesté, perte de confiance
Oublier le financement individuel	« Combien pour moi ? » sans réponse → rejet
Négliger le conseil syndical	Relais absent, opposition organisée
Chiffrer sans études	Budget non crédible, dérive annoncée

— 9 · LA FEUILLE DE ROUTE APRÈS LE VOTE

- › Notification et délais gérés par le syndic.
- › Mise au point des marchés avec les entreprises retenues.
- › Préparation du chantier : planning, phasage, information des résidents.
- › Suivi : décisions tracées, coûts et délais pilotés, points réguliers avec le conseil syndical.
- › Réception et levée des réserves.
- › Bilan de l'opération.

QUI FAIT QUOI

Après le vote, le syndic exécute, le maître d'œuvre dirige les travaux, les entreprises réalisent. L'AMO peut continuer à sécuriser les décisions et à préparer les arbitrages, au service du syndicat.

Un projet de gros travaux à préparer dans votre copropriété ?

contact@ateliersapience.com · 01 85 09 97 13 · ateliersapience.com

Atelier Sapience — AMO indépendante, au service exclusif du maître d'ouvrage.