

UNE MAJORITÉ DE FRANÇAIS RÊVENT D'ÊTRE PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT. PARCE QUE C'EST DIFFICILE EN VILLE, LA FRANCE A INVENTÉ, OU AU MOINS PERFECTIONNÉ LA "COPROPRIÉTÉ".

Le verbe "perfectionner" plaira sûrement à la cohorte des parlementaires et fonctionnaires qui, depuis plus d'un demi-siècle, ont œuvré sur ce thème, puisque plus de cinquante lois et ordonnances¹ ont déjà modifié et complété la loi 65-557 du 10 juillet 1965, à laquelle ont été ajoutés quelques dizaines de décrets et d'arrêtés et divers articles de plusieurs codes, sans oublier les documents annexés.



Gilbert Ramus, Ch. ONM
Architecte – Commission juridique de l'Unfsa
Administrateur de l'Office général
du bâtiment

LES COPROPRIÉTÉS ONT BESOIN DES ARCHITECTES

Préambule

La gestion de la vie d'une copropriété porte sur de très nombreux sujets dont la coordination est nécessaire, d'où l'existence bienvenue d'un syndic dont les rôles et responsabilités sont très étendus, l'ampleur des textes le concernant le démontre.

Il est un domaine qui, pour une large part, dépasse les compétences des syndics : celui des travaux d'intérêt commun qui seront décidés collectivement par les assemblées générales.

On va donc se pencher sur le rôle des professionnels (notamment les architectes) aptes à guider les copropriétés au cours des différentes phases d'études et de réalisation de ces travaux.

1 - C'est plus compliqué qu'on ne le croit

Réaliser des travaux de bâtiment n'est pas une opération simpliste, mais, en copropriété, elle est compliquée par la pluralité des décideurs (au minimum les membres du conseil syndical et le syndic) et par le formalisme nécessaire des décisions impliquant l'ensemble des copropriétaires (nonobstant le fait que certains d'entre eux laissent les autres "décider").

On précise que la présente étude ne concerne pas les travaux courants de réparation mineure qui, le plus souvent, après avis du conseil syndical, peuvent être commandés directement aux entreprises par le syndic.

On rappellera d'abord que déjà, hors champ de la copropriété, tout maître d'ouvrage qui envisage de réaliser des travaux doit procéder à des tâches et choix multiples successifs : déterminer quels travaux sont envisagés, les programmer et les décrire (nécessitant le plus souvent la conception d'un "projet"), établir divers cahiers des charges, consulter des entreprises, conclure des marchés de travaux, surveiller l'exécution desdits travaux, assurer leurs paiements en proportion de l'avancement de la construction ou de la rénovation, recevoir les ouvrages, les mettre en service, veiller à l'effectivité de la garantie d'un an de parfait achèvement due par les entreprises, éventuellement mettre en jeu les garanties légales de deux et dix ans.

Les maîtres d'ouvrage professionnels choisissent les actions de leur ressort, et, pour toutes les autres, savent choisir les assistants nécessaires. Les architectes sont couramment les principaux partenaires des maîtres d'ouvrage.

Pour les marchés privés, notamment ceux engagés par les copropriétés, on regrettera que les Pouvoirs publics osent trop rarement préconiser l'appel préalable aux maîtres d'œuvre ! Ils font même souvent le contraire ainsi qu'on va le constater !

2 - La "concurrence" mal pensée n'est pas la panacée

Pendant des décennies, des pratiques condamnables ont entaché les marchés de travaux publics (notamment au profit des partis politiques) ou privés (collusion entre entrepreneurs et représentants des maîtres d'ouvrage).

Pour y mettre un terme, les Pouvoirs publics ont beaucoup légiféré et réglementé, rappelant notamment les avantages des mises en concurrence des entreprises, effectuées en toute transparence.

Mais ce que les Pouvoirs publics ont trop souvent oublié de traiter, c'est le processus adéquat pour rendre efficaces et avantageux, non pas seulement les mises en concurrence, mais surtout la pertinence des marchés conclus et la qualité des travaux exécutés.

La copropriété n'a pas échappé à cette hémiplegie de la réflexion : "Il faut présenter à l'assemblée générale des copropriétaires plusieurs devis d'entreprises !" Devis de quoi ? Chaque entrepreneur a-t-il vocation à décider ce qui est bon pour un immeuble ?

Sans remettre en cause le savoir des entrepreneurs et leur volonté de bien faire dans leur spécialité, on voit tout de suite les limites

¹ } En 2019, la loi de 65 est encore modifiée par deux lois et trois ordonnances et le décret 67-223 du 17 mars 1967 est modifié ou complété par six décrets. Mais bientôt, un "code de la copropriété".

de l'exercice : pourquoi un entrepreneur consulté pour la fourniture d'un chauffe-eau conseillerait-il de faire plutôt appel à un autre acteur, installateur de panneaux solaires ?

Remplacer des boîtes à lettres de petites dimensions par des BAL aux normes actuelles est l'un des exercices les plus difficiles : doublement de surfaces strictement utilitaires ! Le syndic demande un devis à quelques installateurs de BAL, et l'AG choisit l'entrepreneur le moins cher, lequel sait très bien que tout ce qu'il pourrait proposer en amélioration de qualité ou de service réduirait ses chances de gagner l'appel d'offres.

Qui s'est préoccupé de l'harmonie d'un hall noble à l'origine ? Dégradation garantie. A contrario, une étude préalable, tous corps d'état², accomplie par un professionnel, peut être l'occasion de conserver, voire d'accroître la noblesse d'un beau hall d'immeuble.

D'une manière générale, on conclura que le caractère "mono-objectif" des mises en concurrence d'entreprises, sans dossier de consultation issu d'une étude "réfléchie tous corps d'état", fera rater toute chance d'améliorer les qualités et la valeur patrimoniale d'un immeuble.

3 - Le coût de la gratuité

Si les Pouvoirs publics commettent constamment l'erreur de favoriser l'accès direct aux entreprises (CPE ? RGE ?), sans passer par une phase de réflexion et d'études préalables, c'est parce qu'ils peuvent ainsi prétendre que, pour les quémandeurs de devis, ce sera gratuit ! En réalité, l'établissement de devis représente un coût, sans doute marginal par rapport au montant des travaux à chiffrer, mais qui s'incorpore néanmoins dans les prix de vente des travaux, et pas seulement le chiffrage des devis des marchés conclus, mais aussi les coûts de tous les devis qui n'ont pas abouti à une commande !

Certes les études de maîtrise d'œuvre, elles, sont à payer aux professionnels, mais elles rapportent bien davantage par des choix appropriés de travaux et donc en termes de qualité, de sécurité, de garantie, et, le plus souvent, par des coûts de travaux inférieurs.

4 - Des marchés mal conclus

Un marché de travaux ne devrait pas être seulement l'énoncé d'une prestation et le prix à payer par le maître d'ouvrage. C'est pourtant ainsi que la majorité des marchés des copropriétés sont conclus après sollicitation de quelques entreprises par le syndic, qui, après avis du conseil syndical ou décision d'une AG, signera le devis de l'entreprise choisie.

Qui s'est soucié de la description précise des prestations à accomplir et des conditions de leur exécution ? On en restera souvent au bref énuméré figurant dans le devis signé !

Qui s'est soucié des conditions de paiement, avec des acomptes exorbitants, comme si les copropriétés risquaient l'insolvabilité ? Et le paiement du solde en oubliant complètement l'année de parfait achèvement.

Qui s'est soucié des autres conditions générales du marché, écrites en petites lettres au dos du devis ou du projet de contrat rédigé par l'entreprise³ ?

Pourtant, ce sont ces clauses qui seront appliquées dès qu'un problème surviendra en cours de chantier. On ne saurait blâmer les entreprises de se prémunir contre tout aléa pouvant affecter la



bonne marche de leurs travaux, et contre tout "manquement" du client, tel qu'un retard de paiement des situations pour lequel les clauses des devis prévoient systématiquement des intérêts moratoires au profit de l'entreprise (rarement appliqués, mais la menace existe).

Il est tellement plus simple de signer sans discussion un devis ou un projet de contrat : les syndics n'en discutent ni n'en corrigent presque jamais les termes en vue d'équilibrer les droits et obligations des deux cocontractants.

Et pourtant, les aléas de chantier peuvent avoir une multitude d'origines : c'est ce que des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des entrepreneurs consciencieux avaient bien compris en engageant la rédaction d'une norme "NF P 03 001" permettant de résoudre sans conflit la plupart des problèmes : il suffit d'y faire référence dans les marchés. Encore faudrait-il la connaître : voir l'encadré à propos de cette norme.

5 - Le bâtiment est un élément majeur du cadre de vie

On s'en tiendra aux seuls immeubles d'habitation, notamment ceux en copropriété dès qu'il s'agit d'y engager des travaux importants.

Au risque d'être fastidieux, il n'est pas inutile d'énumérer (sans prétention d'exhaustivité et par ordre alphabétique pour éviter toute hiérarchisation discutable) l'essentiel des services et attentes des habitants : - accessibilité pour tous, - aération et qualité de l'air (entrée et extraction de l'air, VMC, - amiante (de plus en plus coûteux à traiter), - confort acoustique (aux bruits aériens et d'impact, intérieurs et extérieurs), - ascenseurs (à rendre "conformes", voire

2) Doubler les surfaces utilitaires sur les murs d'un hall impose d'abord de réfléchir à leur répartition et localisation et aux éléments à y incorporer (interphone et réseaux, tableaux), mais aussi aux surfaces restantes à traiter, aux faux plafonds, aux éclairages, aux baies et portes (y compris en amélioration de la sécurité), aux sols et parfois à l'amélioration de l'accessibilité, à l'éventuelle videoprotection, etc. Mieux vaut repousser d'un an ce type d'opération et ne pas engager par étapes successives des travaux non étudiés globalement par un professionnel, car les premiers travaux réalisés risquent de compromettre les suivants ou devront être corrigés.

3) Cette "insouciance" est particulièrement grave dans les contrats d'entretien ou d'exploitation des installations (ascenseurs, surpresseurs, VMC, production d'eau chaude, chauffage, interphonie, portes automatiques, éclairage de sécurité, ferme-portes, etc). L'entreprise a tout prévu pour préserver ses intérêts, au cas où ..., mais le client est désarmé face aux carences éventuelles de l'entreprise.

La France est un curieux pays qui prend souvent des initiatives remarquables et en rend l'application malaisée : le cas de l'AFNOR (Association française de normalisation), créé en 1926 et subventionné par l'État est emblématique.

Peu de gens nient aujourd'hui l'intérêt de la normalisation (a).

Conclure un marché de travaux, en surveiller l'exécution et les payer, les "recevoir" in fine, est un challenge compliqué, voire dangereux, pour tous les maîtres d'ouvrage (sauf grands professionnels).

Pour assainir au mieux les rapports entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entrepreneurs, l'AFNOR a réuni dans une norme divers dispositifs qui règlent, sans conflit et le plus équitablement possible, la plupart des problèmes qui peuvent surgir.

Des millions de Français auraient donc intérêt à faire, dans leurs

marchés de travaux, référence à la norme NF P 03 001 (b) (c).

Las, la boutique de l'AFNOR (organisme subventionné pour le service des citoyens ?), facture la norme à un montant qui dissuade le maître d'ouvrage privé de son achat : 270,52 € HT !

Où est le bon sens ?

a) *Imaginez un instant que chaque fabricant de prises de courant ait choisi isolément la section des broches et leur écartement !*

b) *Cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés, ou "CCAG travaux privés", mis à jour en octobre 2017.*

c) *L'État a fait de même pour les marchés publics en créant et en mettant régulièrement à jour un "CCAG travaux".*

améliorer leur service), – confort et sécurité du personnel et des entreprises (vestiaires, lignes de vie), – consommation d'eau à réduire, – économie d'énergie (et réduction GES, confort d'été), – création ou entretien des espaces herborisés, – équipements divers (surpresseurs, arrosage automatique), – espaces insuffisants pour le tri et le dépôt des ordures ménagères, – étanchéité à l'air, – garage vélos à agrandir, – hygiène des installations, – mise en conformité des boîtes à lettres, – modernisation des liaisons électroniques, – parasites à éliminer, – pérennité du bâti et des équipements, et confortation éventuelle (structures et enveloppe) face aux risques naturels, – plomb (aussi complexe à éliminer que l'amiante) – prises pour recharge des véhicules électriques, – protection contre l'incendie (éléments coupe-feu, ferme-portes, détections, alarmes), protection contre les effractions (accès, vidéoprotection, autre), – sécurité des installations électriques (voire celles de gaz), – etc.

On ajoutera que chaque bâtiment a ses propres pathologies à éliminer ou à réduire : – mauvais état des façades, couvertures, terrasses, édicules, souches, vétusté des volets, non conformité ou fragilité des garde-corps, réseaux de toutes natures, etc.

On n'oubliera pas que l'aspect extérieur des bâtiments (composition, matériaux, décors) et la qualité des parties communes sont des facteurs déterminants du "classement" des bâtiments et donc de **leur valeur patrimoniale**.

Enfin (on est tenté de dire "surtout"), il est indispensable de prendre conscience que **chaque bâtiment est un maillon du patrimoine d'une ville** et le défigurer par une rénovation mal pensée est une faute grave, autant au regard des propriétaires qu'à celui des autres citoyens.

6 – À propos de la transition énergétique

6.1 – Neuf et réhabilitation ne se traitent pas identiquement

Depuis plusieurs décennies, après avoir constaté que le "bâtiment" était le principal consommateur d'énergie de notre pays, tout le monde (Pouvoirs publics, professionnels, mais aussi une majorité de citoyens) sont convenus de tout mettre en œuvre pour réduire cette part de dépense, non seulement en raison de son coût, mais aussi en raison de ses conséquences désastreuses pour la planète.

L'exercice est facile (on peut gloser sur le rythme) **en construction neuve** pour laquelle on peut mettre en œuvre tout ce que

les progrès techniques mettent à la disposition des professionnels pour réduire les besoins d'énergie et remplacer les sources fossiles par des sources renouvelables.

L'exercice est plus complexe pour les bâtiments existants, et encore plus difficile quand il s'agit d'immeubles en copropriété, en raison de la pluralité de décideurs contributeurs.

Les gouvernements successifs ont voulu marquer leur implication dans ce challenge sur l'existant : les élus, les ministres et leurs administrations n'ont donc cessé de multiplier (sans doute trop puisque les citoyens s'y perdent), les obligations, les incitations et les aides, à grand renfort de conditions à remplir et de preuves à fournir !

Mais, à notre modeste avis, ils ont commis deux faux-pas :

– Le premier est d'avoir oublié que les constructions ont une multiplicité de fonctions qui sont toutes plus ou moins liées et qu'on ne saurait traiter l'une d'entre elles sans réfléchir à sa cohérence avec toutes les autres : voir l'énumération du § 5.

– Le second est d'avoir trop souvent court-circuité les phases les plus essentielles pour décider de la "modernisation" d'un bâtiment, c'est-à-dire la réflexion initiale globale. En voulant aller trop vite, les Pouvoirs publics ont tétanisé les propriétaires auxquels on suggérait de signer des marchés sans études préalables multi-objectifs sérieuses.

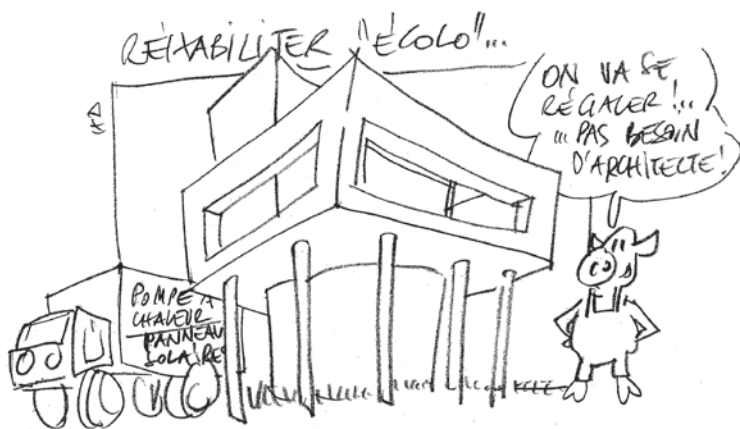
Les copropriétaires ne doivent en aucun cas commettre ces erreurs : ils doivent systématiquement travailler avec sérieux, voire longuement, avec un architecte : le temps consacré à la réflexion, à la recherche et à des simulations éventuelles sera toujours gagnant.

6.2 – À propos du contrat de performance énergétique

Le summum de l'incongruité a été franchi avec le "**contrat de performance énergétique**" inventé par les Pouvoirs publics (loi 2009-967 du 3 août 2009).

Toute entreprise est capable de proposer, dans sa spécialité, des travaux susceptibles de réduire les dépenses d'énergie d'un immeuble. Nul besoin d'un CPE pour placer des cellules photovoltaïques sur des terrasses.

Mais qui s'est demandé si les travaux proposés étaient les plus appropriés pour l'immeuble, et pire, n'allaient pas finalement compromettre une réhabilitation plus globale et plus sérieuse de l'immeuble ?



Car, et c'est bien cela qui est le plus grave, l'administration, dans son clavier type, déconseillait d'inclure dans le périmètre du CPE des objectifs autres que l'amélioration des performances énergétiques !

De plus, à la lecture des contrats types proposés, on a compris que la démonstration de l'économie promise nécessitait une méthodologie complexe et néanmoins peu fiable, et le plus souvent, incompréhensible par toutes les parties (notamment le client). Cela permettait donc aux entreprises sollicitées de s'engager sans risque sur "une" réduction des dépenses énergétiques.

Cette fausse manœuvre des Pouvoirs publics a été dénoncée par les architectes⁴. L'administration l'a reconnu. Extraits de l'un de ses rapports : "... les freins techniques tiennent à la mesure de l'effet réel des actions mises en œuvre Ces freins portent sur les difficultés à définir une situation de référence, de contractualiser un protocole de mesure des performances énergétiques et enfin de faire évoluer dans le temps, parfois long, les engagements contractuels en fonction des modifications des conditions d'utilisation du bâtiment".

Pour les architectes, c'est le caractère "mono-objectif" de la démarche qui a été l'erreur majeure du CPE.

7 - Quelles pistes ?

7.1 - Mieux faire est possible

Ayant constaté que les démarches mono-objectifs se grippaient successivement, les Pouvoirs publics et les professionnels tentent de redresser la barre.

Pour exemple, on citera le DTG, "diagnostic technique global", tout en craignant que le terme "technique" ne limite la réflexion, alors que d'autres facteurs pour la qualité de vie dans un bâtiment sont tout aussi importants.

Hélas, comme il est difficile de se défaire des mauvaises habitudes, les Pouvoirs publics proposent de brûler les étapes invitant le diagnostiqueur à fournir tout de suite une évaluation sommaire des travaux les plus nécessaires.

Erreur fatale⁵ : pour exemple, quand on a constaté qu'un immeuble en copropriété était une "passoire thermique", chiffrer dans la foulée les travaux corrigeant cet état n'a aucun sens puisqu'il existe mille manières de le faire et que son choix ne peut résulter que d'une réflexion approfondie multi-objectifs (on répète ce terme parce qu'il est fondamental) menée patiemment avec tous les copropriétaires.

On rappellera que beaucoup d'éléments énumérés au § 5 peuvent peser sur le choix d'une isolation des façades et que c'est l'appréciation de ces éléments par les copropriétaires (évidemment aidés par un architecte) qui conduira à faire les choix les plus judicieux.

L'annonce d'un "prix" par un diagnostiqueur n'a que des inconvénients.

S'il chiffre une solution apparemment luxueuse (bien que valorisante du patrimoine), il sera taxé de pousser à la dépense et tous les entrepreneurs s'empresseront de proposer d'autres solutions, évidemment moins chères.

Si le diagnostiqueur chiffre une solution possiblement la moins chère, les copropriétaires plus exigeants pour leur patrimoine devront passer par une réévaluation d'un budget limité auquel s'était habitué l'ensemble des copropriétaires, (critiquant à l'occasion la non fiabilité du diagnostic).

7.2 - Une solution de bon sens

Le bon sens est d'engager une démarche de réflexion "tous azimuts" entre un conseil syndical et un architecte qui saura détecter les problèmes auxquels les copropriétaires attachent le plus d'importance, qui explorera les solutions possibles et leur indiquera leur faisabilité, qui engagera le dialogue avec les divers services administratifs concernés, qui suggérera éventuellement d'autres améliorations, et qui leur proposera peut-être, quand c'est possible, d'agir par étapes à condition d'avoir établi un programme logique d'interventions, etc.

C'est seulement au cours de ces "tâtonnements" sur un projet futur que l'architecte pourra fournir des indications sur les coûts de tels ou tels travaux.

Il est exceptionnel qu'un projet significatif conçu en "cachette" puisse être "vendu" directement à une assemblée de copropriétaires. Là encore, le bon sens est de faire participer les copropriétaires en engageant la discussion lors d'une première assemblée où le conseil syndical et l'architecte expliquent et justifient les choix proposés. C'est seulement à l'issue d'une telle concertation (qui nécessite parfois d'autres réunions avec les copropriétaires) qu'il est possible d'élaborer un véritable dossier de consultation des entreprises. Et c'est après analyse des offres par le Conseil syndical et l'architecte que des marchés peuvent être soumis au vote d'une deuxième ou troisième assemblée.

Si on avait encouragé cette démarche depuis une quinzaine d'années (notamment en subventionnant en priorité les études), on peut raisonnablement penser que des centaines de milliers d'opérations supplémentaires auraient été réalisées.

Dernier point à clarifier : **le choix d'un architecte par une copropriété doit se faire sur la base de ses références et sur présentation de sa démarche⁶**, et sûrement pas sur le montant le plus bas des honoraires, ce qui conduirait à choisir celui qui consacrerait le moins de temps aux recherches des meilleures solutions, peut-être avec les acteurs les moins qualifiés.

Le concours d'architecture, qui est la meilleure procédure de choix d'un architecte pour la construction neuve, ne paraît pas la plus appropriée pour la réhabilitation, puisque toute la plus-value de la démarche proposée ci-dessus tient à la participation des copropriétaires (conseil syndical notamment) à la **définition progressive d'un projet**. Il ne faut pas se laisser "éblouir" par des esquisses imaginées sans concertation, qui ont peu de chance d'être celles d'un projet finalement mis en œuvre.

4) Lire "Le mirage du CPE" dans *Passion architecture* n° 42, pp. 40-41

5) Lire "Diagnostiquer ou contrôler, ce n'est pas concevoir" dans *Passion architecture* n° 57, pp.10-13, accessible sur gilbertramus.com

6) Compagnie des architectes de copropriété : contact@archicopro.com