



FORMATION CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX

02 Janvier 2017

GESTION DES TRAVAUX

Conseils pratiques et procédures à suivre

Mail: clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Site: www.cdcs31.fr



GESTION DES TRAVAUX EN COPROPRIETE

Article **L.731-1** du Code de la construction et de l'habitation

Télécharger sur le site www.cdcs31.fr

6 - Petits Travaux
7 - Grands Travaux
8 - Aides

1 – D.T.G Diagnostic Technique Global

2 – Etapes

3 – Pilotage

4 – Assurances & Réception

5 – Lexiques



1 – Diagnostic Technique Général

Obligatoire à partir du 01 Janvier 2017



Obligations: [Décret 2016-1965 du 28-12-2016](#)

1- D.T.G.

2 - Etapes

3 - Pilotage

4 - Assurances & réceptions

5 - Lexiques

6 - Petits Travaux

7- Grands Travaux

8 - Aides

1- Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs.

2 – Etat de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales.

3 – Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoine de l'immeuble.

4 – Un diagnostic de performance énergétique.

5 – Evaluation sommaire du coût et liste des travaux qui doivent être mené dans les 10 ans.



1 – Diagnostic Technique Général

Obligatoire à partir du 01 Janvier 2017

1- D.T.G.

2 - Etapes

3 - Pilotage

4 - Assurances & réceptions

5 - Lexiques

6 - Petits Travaux

7 - Grands Travaux

8 - Aides



Intervenants:

1- Architecte.

2 - Bureau d'Etudes.

3 - Bureau de contrôles.

4- Autres.



Missions:

4 - Mission partielle.

5 - Mission globale



2 – ETAPES

1- D.T.G.

2 – Etapes

3 - Pilotage

4 - Assurances & réceptions

5 - Lexiques

6 - Petits Travaux

7 - Grands Travaux

8 - Aides



Petits et grands travaux:

1- Choix ou pas du Maître d'Œuvre (8% à 12%).

2 – Définir un cahier des charges.

3 – Négocier au mieux les devis.

(soumis à l'A.G. avec délégation de pouvoir art.25 loi 1965)

4 – Anticiper les imprévus (10%).

5 – Négocier les honoraires du syndic (suivi administratif et comptable des travaux de 1% à 3%)



3 – PILOTAGES

1- D.T.G.

2 - Etapes

3 – Pilotage

4 - Assurances & réceptions

5 - Lexiques

6 - Petits Travaux

7 - Grands Travaux

8 - Aides

Les choix:

1- Le Syndic avec le Conseil Syndical.

2 – Le Maitre d'oeuvre.

1- Le Syndic:

- pour les petits travaux uniquement

ATTENTION!

- pas de cahier des charges.
- entreprise propre Maitre d'Œuvre.
- suivi technique par le syndic.
- visite de chantier, réception et honoraires
- planning, maîtrise travaux, coût etc.
- vérifier les qualifications des entreprises (RGE, CINOV, FFB).
- demander attestation d'assurances



expérience en droit correcte – Le C.S. peut se faire assister sur des missions partielles ou complètes(art.27 du 17.03.67).



3 – PILOTAGES suite



Les choix:

2 – Le Maître d'oeuvre.

- pour tous les autres travaux

PRESTATIONS

- conception du cahier des charges.
- devis et analyse des offres.
- planning des travaux.
- coordination intervenants.
- suivi de chantier.
- établissement et contrôle situation et décompte définitif.
- réception provisoire, définitive et levée des réserves
- dossier de plan de récolement DOE

Nota:

mission d'ingénierie financière (coordination des différentes aides prêt collectif, ANAH, crédit d'impôt, CEE....)

- 1- D.T.G.
- 2 - Etapes

3 – Pilotage

- 4 - Assurances & réceptions
- 5 - Lexiques
- 6 - Petits Travaux
- 7 - Grands Travaux
- 8 - Aides



4 – ASSURANCES & RECEPTIONS

Obligations:

1- Assurance Dommages Ouvrages obligatoire pour:

- travaux de reprise en sous-œuvre, fondations
- Intervention sur des structures porteuses
- tout chantier au delà de 300 000€

- ossature, clos et couvert

2 - Réceptions

2.1 provisoire (sert à déterminer avant la réception définitive les travaux non finalisés pour mise en conformité lors de la réception définitive)

2.2 définitive (sert à réceptionner l'ensemble des travaux avec réserves ou pas et est le départ pour la mise en œuvre des levés de réserves dans un délai de 1an).

Si les réserves ne sont pas levés ou l'entreprise est défaillante c'est le point de départ pour la mise en œuvre des assurances souscrites.

- 1- D.T.G.
- 2 - Etapes
- 3 - Pilotage

4 - Assurances & réceptions

- 5 – Lexiques
- 6 - Petits Travaux
- 7 - Grands Travaux
- 8 - Aides



5 – LEXIQUES

1- D.T.G.

2 - Etapes

3 - Pilotage

4 - Assurances & réceptions

5 - Lexiques

6 - Petits Travaux

7 - Grands Travaux

8 - Aides

Termes du bâtiment à connaître:

1 – Maître d’Ouvrage => le syndicat des copropriétaires

2 – Maître d’Œuvre => Architecte ou bureau d’études qui préconise les travaux

3 – Bureau de contrôle=> Bureau indépendant qui vérifie les pièces écrites et techniques du maître d’œuvre en fonction des réglementations

4 – SPS (Sécurité et de Protection de la Santé) => coordonne et vérifie la bonne conformité de la protection des personnels sur le chantier.

5 – AMO (Assistance Maîtrise Ouvrage) => mission qui consiste à accompagner le SDC dans des démarches techniques et administratives.

6 – Réceptions=> réaliser par le Maître d’œuvre, le Maître d’ouvrage, le Syndic et les Entreprises qui consiste à vérifier la bonne exécution des travaux).

7 – DOE (Dossier des Ouvrages Exécutés)=>dossier contenant tout les plans des travaux exécutés et l’ensemble des pièces administratives.



6 – PETITS TRAVAUX

- 1- D.T.G.
- 2 - Etapes
- 3 - Pilotage
- 4 - Assurances & réceptions
- 5 - Lexiques
- 6 - PETITS TRAVAUX
- 7 – Grands Travaux
- 8 - Aides

Réaliser par le Syndic:

Rappel: le Conseil syndical conformément à sa mission contrôle et assiste le Syndic.

Pas de résolution en A.G. ou résolution d'un montant défini.

1 – Travaux pour la conservation de l'immeuble

- Peinture locale
- Interphone réparation
- boîtes aux lettres réparation
- Portail, Portillon réparation
- petite interventions diverses (Electricité, maçonnerie..)



7 – GRANDS TRAVAUX

- 1- D.T.G.
- 2 - Etapes
- 3 - Pilotage
- 4 - Assurances & réceptions
- 5 - Lexiques
- 6 - Petits Travaux
- 7 GRAND TRAVAUX
- 8 - Aides



Réaliser par le S.D.C. avec Maître d'Oeuvre :

Rappel: Travaux inscrit obligatoirement à l'ordre du jour avec résolution prise en A.G.

Possibilité de délégation au C.S. pour choix des entreprises avec un budget alloué par l'A.G.

2 – Travaux lourd sur les structures de l'immeuble

- Chaufferie, chaudières, émetteurs....
- Etanchéité toiture,
- Structure immeuble,
- Isolation extérieure,
- Remplacement ouvertures,
- Conduites, canalisations enterrées,
- Revêtement terrasse,
- VMC collective,

8 – AIDES RENOVATION ENERGETIQUE

- 1- D.T.G.
- 2 - Etapes
- 3 - Pilotage
- 4 - Assurances & réceptions
- 5 - Lexiques
- 6 - Petits Travaux
- 7- Grands Travaux

8 - AIDES

1- Aides Individuelles

1.1- Avantages Fiscaux:

**CITE (crédit impôts pour la transition énergétique)*

AVANTAGES Crédit impôt = 30% des dépenses éligibles

Plafond pluriannuel 8000€ seul, 16000€ couple

CONDITIONS Entreprise RGE, travaux éligible, dans une résidence principale de plus de 2ans

**Taux réduit de T.V.A.*

AVANTAGES Taux de 5.5% sur travaux matériaux & main d'œuvre

CONDITIONS Entreprise RGE et travaux éligible CITE

1.2- Aides et subventions:

**Programme habiter mieux ANAH*

AVANTAGES Prise en charge 50% max. des travaux, limite 10000€ + prime 2000€

CONDITIONS=>Ressources modestes, gain énergétique 25%

Logement +15ans

Nota: Convention ANAH pour bailleur, loyer plafonné, gain énergie 35%

**subventions collectivités locales*

Région, département, communes, divers etc.. renovation-info-service.gouv.fr



8 – AIDES RENOVATION ENERGETIQUE

2- Aides Collectives

1.1- Eco-PTZ collectif

AVANTAGES Prêt sans intérêt d'un montant maximum de 30 000€/lot

CONDITIONS Entreprise RGE, au moins 2 travaux d'économie énergie, ou travaux améliorant la performance énergétique, construit avant 1990 et dont au moins 75% des lots sont utilisés comme résidence principale.

1.2- Tiers financement:

AVANTAGES Travaux financés par un organisme tiers qui pilote le projet. Le coût est remboursé par les économies d'énergie.

CONDITIONS=>copropriété d'une certaine taille 40lots au moins réalisant une rénovation thermique importante.

1.3- Aides et subventions (CEE):

AVANTAGES Ristourne sur les travaux ou sur la facture de combustibles

CONDITIONS Réaliser des travaux éligibles, négocier les CEE avant la signature des devis avec les entreprises chargées des travaux ou un courtier.

Adresses utiles: **E.I.E.** <http://infoenergie-toulousemetropole.fr/je-me-documente>

Adil: www.adil31.org **T.M.** www.toulouse-metropole.fr

1- D.T.G.

2 - Etapes

3 - Pilotage

4 - Assurances & réceptions

5 - Lexiques

6 - Petits Travaux

7- Grands Travaux

8 - AIDES



FORMATION CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX

02 Février 2017

Merci de votre attention

Mail: clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Site: www.cdcs31.fr