



La rénovation énergétique des PPE

Anticiper, financer, assainir :
mieux vaut prévenir que guérir !

Guide pratique – Volume 1

Remerciements

Un mot particulier à **Gérard Oswald**, copropriétaire à l'idée de ce projet et qui a initié cette grande aventure. De même à **David Martin**, du Bureau DAC, et à **Nicolas Velebit**, des Services Industriels de Genève, qui ont grandement participé au démarrage du projet et à l'élaboration des fondements du guide.

Un grand merci à la faïtière suisse **HabitatDurable/Casafair** pour son soutien, ainsi qu'aux membres de l'association ayant fait un don en faveur du projet. Merci également aux personnes consultées tout au long de la rédaction de cette publication pour avoir généreusement donné de leur temps et partagé leurs connaissances.

Enfin, un remerciement particulier à **Adeline Vanoverbeke** pour son œil de lynx, ainsi qu'aux nombreuses personnes ayant relu les versions intermédiaires:

Arnaud Brulé, Direction de l'énergie du Canton de Vaud (DGE-DIREN)

Aurore Humen, Yverdon Énergie

Camille Perret, Ville de Nyon

Damien Chiffelle, Ville de Nyon

Ema Bolomey, avocate, r&associés avocats

Gérard Oswald, copropriétaire de la Résidence l'Oracle à Onex

Jennifer Pollack, JP Conseils

Luis Marcos, Direction de l'énergie du Canton de Vaud (DGE-DIREN)

Mathieu Petite, copropriétaire PPE

M^{es} **Jacques Johner** et **Léa Stucki**, MLL Legal SA

Nathalie Berli, IGère SA

Stéphane Boss, Roland Savary Immobilier SA

Yves Merz, équi watt, Ville de Lausanne

A **Chatty Ecoffey**, un immense merci pour avoir mis ses talents de graphiste à notre service et ainsi mis en valeur le contenu du guide.

À qui s'adresse le guide ?

Cette publication renseigne les propriétaires de logement en PPE, mais aussi les organes administrant et gérant des PPE, sur les points clés de la rénovation énergétique (ci-après désignée par l'acronyme « RE »). Elle constitue également un outil pour les collectivités et administrations publiques, ainsi que les faïtières en lien avec le domaine de la RE et les institutions financières.

Si un effort particulier a été fait pour utiliser des expressions épicènes, cette brochure intègre certains termes accordés au masculin uniquement. Ce choix a été fait par souci de lisibilité des propos, mais sans aucune volonté d'exclusion, bien entendu ! **Les auteurs remercient les personnes particulièrement sensibles à ce sujet de leur compréhension.**

Dans quel but ?

L'intention de notre association est de **fournir les clés de lecture permettant à l'ensemble des acteurs concernés par la RE des PPE de mieux comprendre les enjeux d'une telle opération**. Ainsi, ce guide propose des recommandations ciblées pour favoriser le passage à l'action et l'instauration d'un dialogue constructif entre les parties prenantes.

GÉNÉRALITÉS ET SPÉCIFICITÉS CANTONALES

Cette brochure pose un regard général sur la question et le processus de la RE d'une PPE, au niveau romand.

→ **Volume 1**

Des brochures complémentaires détaillent, par canton, les spécificités en termes de bases légales et de financement.

→ **Volumes 2 (à paraître)**

Copyright
© HDSr, 2025

Rédaction
Camille Rol,
comment-dire.ch
et membre du
comité de HDSr
Charles Munk,
Président de HDSr

Relecture
Joëlle Loretan
et Adeline
Vanoverbeke

Graphisme
Chatty Ecoffey

**Photo de
couverture**
S. Leitenberger –
stock.adobe.com
#566622690

Table des matières

A. Introduction	7
Pourquoi parler de rénovation énergétique (RE) ?	8
Quels sont les domaines de la RE ?	9
En quoi les PPE sont-elles concernées ?	10
Propriété : chiffres et tendances	13
B. La rénovation énergétique	15
Les avantages de la rénovation	16
Le parc bâti en chiffres	18
Les spécificités de la PPE	19
Les rôles et les parties prenantes	21
C. Se lancer dans l'aventure	27
Un parcours en quatre étapes (et neuf phases)	28
Conseils généraux	29
Étape 1 Avant toute chose	31
Étape 2 Avant les travaux	43
Étape 3 Pendant les travaux	57
Étape 4 Après les travaux	63
D. Le financement	71
Aperçu d'ensemble	72
Le fonds de rénovation	74
Les subventions et déductions fiscales	76
Les autres alternatives	78
E. Les annexes	82
Les articles de loi	82
Exemple de processus de rénovation	83
Les ressources pour en savoir plus	84
Liste des figures	86
Liste des « Parole à »	86
Liste des encadrés (« Focus » et « Bon à savoir »)	87
Glossaire des acronymes	88
Notes de bas de page	89

Préambule

Réduire nos émissions de gaz à effet de serre pour limiter l'emballement du climat est un objectif partagé par l'ensemble des acteurs engagés dans la transition énergétique. S'orienter vers des sources renouvelables et réduire nos besoins nécessite d'agir dans une grande diversité de domaines, dont celui de la rénovation du parc bâti. Le potentiel est immense – et les objectifs fixés par la Confédération, les Cantons et nombre de Communes plutôt ambitieux. Reste à transformer l'intention en actions concrètes et à accélérer le rythme d'assainissement du parc bâti, actuellement bien moins soutenu que ce qu'il devrait être.

Par où commencer ? Qui solliciter ? Quels travaux entreprendre ? Comment les financer et les planifier de manière cohérente ? Tout propriétaire est confronté à ces questions, lorsque certaines installations techniques doivent être remplacées ou que le bâtiment nécessite d'être rénové partiellement ou entièrement. Dans le cadre d'une propriété par étages (PPE), la situation est particulièrement complexe, en raison de la présence de plusieurs propriétaires aux profils potentiellement très différents, mais aussi des modalités de gestion des parties communes. De plus, en raison de sa forme juridique particulière, la PPE n'a qu'un accès très restreint au crédit. Le fonds de rénovation étant souvent insuffisant pour couvrir l'investissement nécessaire à la réalisation des travaux, chaque copropriétaire se voit dans l'obligation de trouver une solution adaptée à sa situation patrimoniale et fiscale.

Plus que pour toute autre catégorie de propriété, les PPE nécessitent donc un accompagnement soutenu pour faire le pas de la rénovation énergétique. Le rôle de l'administrateur est central pour coordonner le processus, communiquer auprès des copropriétaires et orchestrer la mise en œuvre du projet pour qu'il soit adapté aux besoins et aux ressources disponibles. Autre facteur de succès : l'implication des copropriétaires et leur capacité à dialoguer pour trouver un consensus éclairé.

C'est pour pallier le manque d'accès à de l'information vulgarisée et accessible à toutes et tous, qu'HabitatDurable a réalisé ce guide pratique, en collaboration avec une grande diversité d'acteurs. Son objectif est d'éclairer le chemin et de donner aux copropriétaires les moyens de mieux comprendre les enjeux et possibilités d'agir, pour mieux s'investir tout au long du processus. Enfin, il constitue un outil commun qui facilite le dialogue entre les parties prenantes et avec l'administrateur en premier lieu. Et c'est peut-être cela le plus important.

Bonne lecture !

Camille Rol & Charles Munk
Co-auteurs de la publication

Explication des encadrés et des renvois

Dans le guide, différents encadrés viennent compléter les propos, figures et illustrations, en fournissant des éclairages sur des enjeux particuliers ou en donnant la parole à l'une ou l'autre des parties prenantes concernées. Une liste de ces encadrés figure en annexe.

De nombreux renvois vers d'autres chapitres ou vers les volumes 2 du guide (spécificités cantonales) sont également indiqués, pour faciliter la recherche des informations.

... Description des différents types d'encadrés contenus dans le guide

Bon à savoir

Les encadrés **BON À SAVOIR** donnent des informations utiles à avoir en tête ou à retenir.

Focus

Les encadrés **FOCUS** détaillent des éléments particulièrement importants abordés dans le texte.



Ce symbole est lié aux éléments apparaissant en bleu dans le texte et vous indique où trouver des informations complémentaires.



Retrouvez des témoignages et retours de terrain des copropriétaires, administrateurs et autres partenaires ayant participé à l'élaboration de ce guide. ””

A. Introduction

Face à l'urgence climatique et à la nécessité de s'affranchir des énergies fossiles, il est crucial d'améliorer l'efficacité énergétique du milieu bâti. Beaucoup de PPE, qui représentent une part significative du parc immobilier, se retrouvent confrontées au besoin d'assainir les parties communes de leur bâtiment, sans que les copropriétaires soient réellement au fait des enjeux.

Cette introduction informe sur les domaines de la rénovation énergétique, en précisant les spécificités des PPE à prendre en compte dans ce contexte.

Pourquoi parler de rénovation énergétique (RE)?

Le cadre légal en matière d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO₂ se renforce progressivement. La Stratégie énergétique 2050, la Loi sur le CO₂ ainsi que les réglementations cantonales sur l'énergie imposent des normes de plus en plus strictes, notamment pour le bâti. Les propriétaires de biens immobiliers sont nombreux à être confrontés au défi de la RE et à devoir financer des travaux.

Urgence climatique et transition énergétique

L'urgence climatique impose une transition vers une **société décarbonée**, basée notamment sur les principes de la *sobriété* (soit la réduction de la demande énergétique), de *l'efficacité* du bâti et des appareils électriques, ainsi que de la *substitution* des énergies fossiles par les **énergies renouvelables**. Cela nécessite la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes dans tous les domaines, car la « transition sera collective ou ne sera pas »¹.

Importance du secteur du bâtiment

En 2022, le parc immobilier suisse représente près de **40 % environ de la consommation d'énergie totale** (90TWh)², dont la majorité concerne les besoins en chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude. Des progrès sont notables, le secteur du bâtiment ayant émis 9,4 millions de tonnes de CO₂ en 2022, soit 44 % de moins qu'en 1990³, mais ils restent bien en deçà des économies qui devraient être réalisées.

Habitat et énergie grise

L'habitat consomme et produit beaucoup de déchets à toutes les étapes du cycle de vie : construction, exploitation et démolition/rénovation. Il existe de forts potentiels pour améliorer le **bilan du parc bâti en termes d'énergie grise** à toutes ces phases. En exploitation, il importe de souligner que le passage à un système de chauffage renouvelable n'est pertinent que s'il s'accompagne de travaux de RE nécessaires pour améliorer au préalable l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment.

Nécessité de changer de paradigme

Pour réduire l'impact environnemental et climatique de l'acte de construire et de rénover, il est crucial de repenser en profondeur ces pratiques, mais aussi de mieux informer la population aux enjeux relatifs. Bien que parfois long et coûteux, un projet de RE constitue un **investissement sensé, grâce à des retours rapides et nombreux**. Bien communiquer sur ces **avantages** significatifs est important pour convaincre d'engager les ressources financières nécessaires.

Quels sont les domaines de la RE?

La rénovation énergétique est un champ très vaste qui comprend **tous les types d'interventions et de travaux destinés à réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment et à améliorer sa performance globale**.

Selon la nature des travaux, les incidences pour les propriétaires, en termes d'investissement financier, de désagréments pour les habitants ou de durée des travaux, sont très variables.

Le coût varie très fortement entre des opérations d'optimisation des équipements techniques, par exemple, très rapidement amorties par les économies de charges d'exploitation réalisées, et les concepts d'assainissement global, qui peuvent se monter à plusieurs centaines de milliers de francs. Les travaux réalisés dans ces différents domaines font l'objet de **programmes de subventionnement** à plusieurs niveaux institutionnels : Confédération, Cantons et certaines Communes.

Subventions
Chap. D, p. 76



... Les différents domaines de la RE

Diagnostic et évaluation des consommations	Amélioration de l'isolation thermique	Installation de panneaux photovoltaïques	Performance globale (labellisation)
Optimisation des installations techniques	Remplacement de systèmes de chauffage	Infrastructure de recharge électrique	Optimisation de l'usage du bâtiment

Les avantages
de la rénovation
Chap. B, p. 16



En quoi les PPE sont-elles concernées?

La PPE est une **forme particulièrement récente de propriété**, intégrée au **Code civil** en 1965, dans le but de favoriser l'accès à la propriété. Elle désigne une **forme de propriété partagée par étages dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires d'une partie d'une habitation (le logement) et se partagent en copropriété le sol et les parties communes du bien immobilier**.

On distingue **plusieurs types de copropriétaires** (cf. Bon à savoir, ci-dessous) qui peuvent être réunis au sein d'une PPE. Il n'existe pas de statistiques ventilant précisément les copropriétaires selon leur statut. Seule la proportion de logements en PPE occupés par leurs propriétaires (copropriétaires-habitants) est connue: ces logements représentent environ 12% du parc immobilier romand.

Bon à savoir

TROIS CATÉGORIES DE COPROPRIÉTAIRES

- **Copropriétaires habitants**
Ceux qui occupent eux-mêmes leur logement
- **Copropriétaires bailleurs**
Ceux qui mettent leur bien en location
- **Copropriétaires secondaires**
Ceux qui détiennent une résidence secondaire

Les **obligations légales sont différentes** selon le type de copropriétaires, les bailleurs étant également soumis à d'autres législations spécifiques en raison de leur statut et de la relation contractuelle avec les locataires⁴. Il en est de même pour les copropriétaires qui ont fait de leur logement une résidence secondaire⁵. Ces aspects ne sont pas détaillés dans le présent guide.

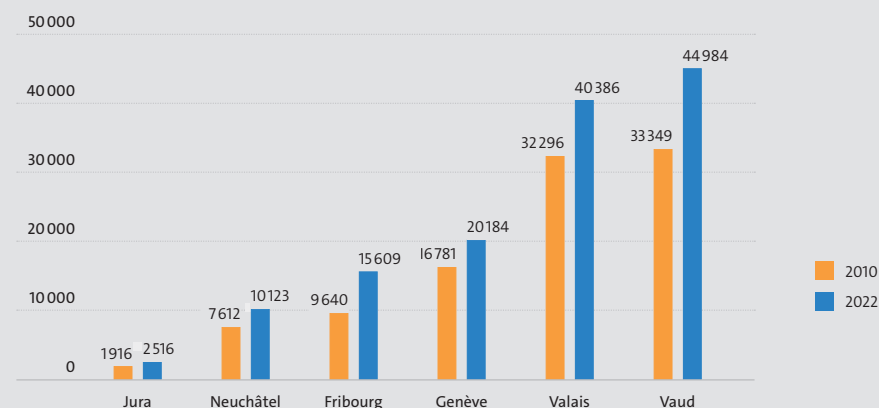
Les logements en PPE bénéficient d'une **forte attractivité**. Leur part dans les transactions sur le marché de l'immobilier est en hausse dans tous les cantons romands, dans des proportions plus ou moins fortes. Les immeubles en PPE sont à l'image de l'ensemble du parc: le besoin de rénovation et d'assainissement est là et les potentiels d'économie d'énergie sont immenses.

Par ailleurs, **de nombreux immeubles en PPE doivent être assainis en raison du durcissement des normes légales**. Ainsi, il n'est pas rare que des communautés de propriétaires se retrouvent confrontées à des travaux à réaliser en urgence ou à planifier à relativement court terme, sans qu'elles aient pu anticiper ni préparer le terrain pour ces interventions et les investissements qui en découlent.

Articles du
Code civil
Ch. E, p. 82



Évolution du parc de logements romands en PPE occupés par leur propriétaire, 2010-2022



Parole à une PPE

UNE CHAUDIÈRE EN BOUT DE COURSE

Construit en 1998, le bâtiment de notre PPE ne nécessite pas de mesures d'assainissement urgentes, mais la chaudière au gaz naturel donne des signes de faiblesse. Le règlement sur l'énergie impose de la remplacer par une installation fonctionnant à l'énergie renouvelable.

Le fonds de rénovation est très peu doté et les ressources des différents copropriétaires sont très variables, ce qui rend le financement de l'opération très compliqué. Quels choix faire? Quelles sont les possibilités de financement? Nous nous retrouvons devant beaucoup de questions, sans trop de moyens ni d'appui pour avancer sereinement dans ce projet de remplacement de chaudière.

Focus

LES PARTICULARITÉS DU MONDE DES PPE

Les articles 712a et suivants du Code civil suisse régissent le régime particulier de la PPE, type de copropriété constitué de deux éléments :

1. Une propriété individuelle grâce à laquelle chaque propriétaire jouit d'un droit exclusif d'utiliser et d'aménager son unité (appartement, garage privé) dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires;
2. Une propriété commune (quote-part), soit un droit collectif de tous les propriétaires sur les parties communes du bâtiment (buanderie, parking, cage d'escalier, chauffage central, espaces extérieurs, etc.).

Les deux grandes particularités des PPE sont :

L'hétérogénéité des copropriétaires, dont les profils peuvent être différents en termes de :

- Sensibilité aux questions environnementales et d'urgence climatique;
- Classe socio-professionnelle, niveau de formation, culture, âge;
- Ressources disponibles (en temps et en argent) et priorités d'investissement;
- Niveau de connaissances en matière de PPE et de gestion d'un bien immobilier;
- Type de propriétaire : propriétaire occupant, propriétaire bailleur, propriétaire secondaire, co-propriétaire dans un contexte familial, entreprise pour loger ses employés.

Le mode de gouvernance particulier, reposant sur des prises de décision collectives lors des assemblées générales (AG), quant au projet et à la réalisation des travaux de RE. Prendre les décisions à plusieurs, avec des votes à la majorité simple ou double selon la nature des travaux à réaliser dans les espaces communs, n'est pas anodin, surtout sur des sujets aussi complexes et potentiellement clivants, tels que la rénovation, qui implique notamment des choix techniques et financiers.

Ces deux questions sont à placer au cœur de la réflexion et des démarches engagées, car si elles ne sont pas bien anticipées ou gérées, elles peuvent se révéler être des freins majeurs à la réalisation d'une opération de RE. Dans le contexte particulier des PPE, où les décisions nécessitent l'adhésion de la majorité ou de l'ensemble des copropriétaires, ces facteurs d'inertie peuvent constituer un obstacle réel au changement. La communication est donc un facteur de succès.

Propriété: chiffres et tendances

+22,2%

Taux de croissance moyen du parc de PPE à l'échelle suisse, entre 2010 et 2022 (de ~373 000 à 480 000 objets). Une croissance soutenue, mais variable selon les cantons romands.⁶

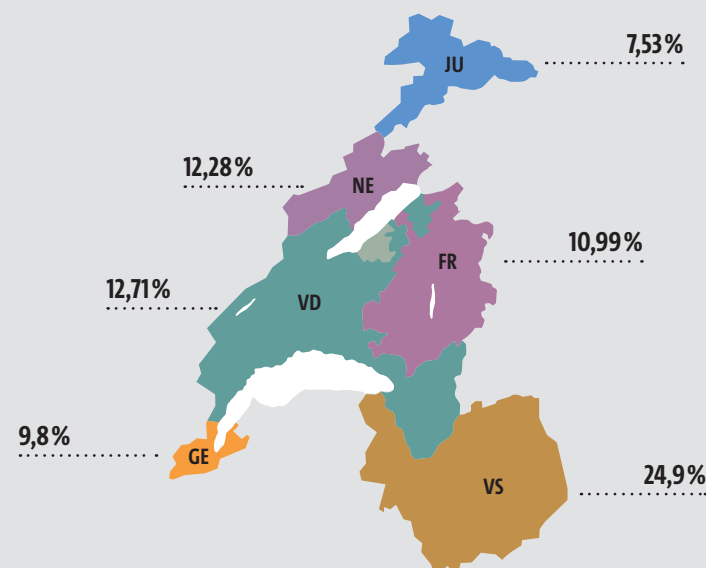
Évolution en Suisse des prix des appartements en propriété, entre 2000 et 2023, alors que pour la même période, l'évolution pour les maisons individuelles était de +116,6%.⁷

+136,2%

76 ans et +

La tranche d'âge ayant le taux de propriétaires le plus élevé en Suisse (55,7% en 2021). En 2000, l'âge le plus représenté était 58 ans, avec 46,7%, signe de la difficulté actuelle d'accès de la jeune génération à la propriété.⁷

*** Part des logements en PPE occupés par leurs propriétaires dans le parc de bâtiments d'habitation des différents cantons romands



Notes

B.

La rénovation énergétique

Si la rénovation énergétique du parc bâti suisse est l'une des (nombreuses) conditions pour réussir la transition vers les énergies renouvelables et décarbonées, elle ne doit pas seulement être considérée comme un levier de diminution d'émissions de CO₂. Ce serait là une vision bien trop réductrice!

Bien d'autres bénéfices découlant de la rénovation d'un bien immobilier sont à mettre en avant, dans l'optique de convaincre une communauté de copropriétaires de s'aventurer sur ce chemin. Petit tour d'horizon.

Les avantages de la rénovation

Les avantages découlant d’une opération de RE sont multiples et de différentes natures.

L’augmentation considérable du coût de l’énergie offre une opportunité de mettre en avant les retombées directes pour les copropriétaires, notamment en termes de **réduction des charges d’exploitation**. Mais les bénéfices vont bien au-delà de cet aspect financier. Une RE permet d’améliorer le **confort d’usage** pour les habitants et peut même, dans certains cas, offrir des avantages fiscaux. Sur le plan de la **valeur du bien**, un projet de RE permet de la maintenir, voire de l’accroître⁸.

Ces avantages méritent donc qu’on s’y attarde, pour pouvoir apprécier l’ensemble des plus-values en termes de durabilité, sur les plans économique, environnemental et social, à court, moyen et long terme. Saisir ces différents éléments et les exposer aux copropriétaires, lors d’une assemblée générale (ci-après, « AG »), par exemple, est important pour s’assurer que **chaque copropriétaire soit correctement informé sur les enjeux** en amont de toute prise de décision en lien avec une démarche de réalisation d’un diagnostic énergétique ou d’initiation d’un projet de RE.

... Principaux avantages découlant de la RE d’un bâtiment d’habitation

OBTENIR UN MEILLEUR CONFORT

- Meilleure isolation thermique et phonique
- Moins de déperdition de chaleur et de surchauffe estivale

OPTIMISER LE RENDEMENT DE L'OBJET

- Réévaluation des loyers
- Possibilité de coupler la RE avec une surélévation et une augmentation des surfaces brutes de plancher
- Maintien, voire augmentation de la valeur du bien

DIMINUER LES CHARGES

- Réduction de la consommation énergétique et des charges d’exploitation garantissant un amortissement raisonnable de l’investissement
- Affranchissement des énergies fossiles, dont les prix sont volatils

CONTRIBUER À LA PROTECTION DU CLIMAT

- Diminution de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre

... Durée de vie et intervalle d’entretien pour les principaux éléments de construction

(Source : « Éléments de construction et installations : quelle est la durée de vie ? », infomaïson)

	Éléments de construction	Durée de vie (ans)	Intervalle d’entretien
EXTÉRIEUR	Gros œuvre béton /tuiles	80 – 150	
	Gros œuvre bois	40 – 120	
	Canalisations d’eaux usées	40 – 60	tous les 5 ans
	Revêtements de façade	30 – 50	
	Travaux de ferblanterie	40 – 60	
	Toitures en tuiles	40 – 60	1 fois par an
	Toits plats	20 – 60	1 fois par an
	Fenêtres (bois, PVC, métal)	25 – 50	tous les 6 à 10 ans selon le matériau
	Crépis de façade et travaux de peinture extérieurs	15 – 25	
INTÉRIEUR	Stores à lamelles /Volets roulants	15 – 25 / 20 – 30	tous les 7 à 8 ans
	Travaux de plâtrerie	20 – 40	
	Travaux de menuiserie et métallurgie	40 – 60	
	Revêtements de sol parquet	30 – 50	
	Revêtements de sol céramique / pierre	30 – 50	
	Tapisseries et travaux de peinture intérieurs	10 – 15	
INSTALLATIONS APPAREILS	Boiseries	30 – 50	
	Installations électriques	30 – 50	tous les 20 ans
	Installations de chauffage	15 – 30	1 fois par an
	Chaudières et chauffe-eau	15 – 25	1 fois par an ou selon les besoins
	Installations sanitaires	20 – 40	tous les 3 ans

Focus

LA DURÉE DE VIE DES ÉLÉMENTS D’UNE MAISON

Les bâtiments et ses différentes parties ont des durées de vie très différentes à prendre en compte dans la planification des rénovations. Dans le tableau ci-dessus, elles sont estimées pour les principaux éléments de construction d’un bien immobilier.

Le parc bâti en chiffres

2,8 millions

Dimension du parc bâti suisse en 2020, dont 1,8 million de bâtiments d'habitation et 1 million de bâtiments non résidentiels.⁹

+47%

Taux de progression de la taille du parc de logements en Suisse, depuis 1990.¹⁰

0

Cible d'émissions nettes fixée par le Conseil fédéral en termes d'émissions de gaz à effet de serre dans la Stratégie énergétique 2050.⁹

65 TWh/an

Consommation prévue du parc immobilier en 2050, selon le scénario de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération. En 2023, elle était de 90 TWh. Atteindre cette cible signifie diminuer de moitié la consommation au mètre carré par rapport à 2010 !⁹

67 milliards

Dépenses en francs, pour le secteur de la construction en Suisse, en 2019.⁹

40%

Part imputable aux bâtiments dans la consommation finale d'énergie en Suisse – 70 % sont pour le chauffage. Le mazout reste l'agent le plus utilisé (30 %), suivi par le gaz naturel, à hauteur de 25%.⁹

1,5 million

Nombre de bâtiments résidentiels en Suisse nécessitant urgemment une rénovation énergétique.¹¹

1%

Pourcentage du parc de bâtiments qui fait actuellement l'objet d'une RE chaque année. Il faudrait doubler la cadence pour pouvoir atteindre les objectifs de la Suisse en matière de politique climatique.¹²

Les spécificités de la PPE

Dans une PPE, la gestion des parties communes incombe à la **communauté des copropriétaires**, qui peut être composée de **personnes aux profils potentiellement très différents**. Pour corser le tout, les **règles et les modalités de prise de décision**, définies dans le Code civil et parfois dans le **règlement d'administration et d'utilisation (RAU)** sont subtiles et changent en fonction de la **nature des travaux** et des parties concernées – privées ou communes.

De **nombreux obstacles** se dressent donc devant une PPE qui souhaite assainir son bien immobilier, en premier lieu une incapacité à financer les travaux pour une partie des copropriétaires. Le manque de communication et de cohésion entre ces derniers en est un autre, parfois de taille.

Dans la pratique, ces freins sont tels qu'ils peuvent porter un coup d'arrêt aux volontés d'agir des copropriétaires les plus motivés. Ici, et de manière générale, le **rôle de l'administrateur est crucial** : gestionnaire de la PPE, il doit anticiper autant que possible le financement des travaux et jouer le rôle de communicant auprès des copropriétaires. Car il est essentiel qu'ils soient bien informés du fonctionnement de la PPE, mais aussi des enjeux du projet et du processus, en toute transparence. **Un outil innovant a été développé pour faciliter la gestion d'une PPE pour les administrateurs, qu'ils soient professionnels ou eux-mêmes copropriétaires : IGère** (cf. Focus, page suivante).

RAU
Focus, p. 35

Nature
des travaux
Focus, p. 46



... Principaux obstacles propres à la PPE

MANQUE DE COHÉSION ET DE CONVICTION

- Difficulté de dialogue et faible cohésion des copropriétaires sur les enjeux de la RE
- Hétérogénéité des profils (sensibilité, informations, ressources, type de copropriétaires) et méconnaissance du droit et des obligations

CAPACITÉ FINANCIÈRE LIMITÉE

- Fonds de rénovation sous-doté
- Faible conscience de la rentabilité de la rénovation énergétique
- Capacité de financement inégale entre les propriétaires
- Impossibilité d'obtenir un prêt bancaire au nom d'une PPE

FORMATION ET INFORMATION DÉFAILLANTES

- Faible compréhension des enjeux de la part des copropriétaires
- Manque de formation et de compétences techniques en matière de RE de la part des administrateurs, des professionnels et des AMO

COMPLEXITÉ ADMINISTRATIVE

- Complexité des procédures administratives
- Prise de décision différenciée pour les travaux dans les parties communes (nécessaires, utiles ou somptuaires)

Focus

IGÈRE: UN OUTIL QUI FACILITE LA GESTION DES PPE

Administrer une PPE est un métier complexe qui attire de moins en moins de professionnels. Or, ces derniers ont un rôle essentiel, tant au niveau de la gestion des affaires courantes que de celui de l'anticipation et de la planification stratégique et à moyen terme des travaux de RE. Face à cette pénurie d'administrateurs, la gestion des affaires courantes est parfois assumée par un copropriétaire, sans qu'il bénéficie forcément de l'ensemble des compétences techniques.

Pour faciliter la gestion d'une PPE, alléger les tâches quotidiennes de gestion courante et gagner en fluidité dans la communication entre l'administrateur et la communauté de copropriétaires, la société IGère a développé un outil sous la forme d'une plateforme web. Véritable interface de communication entre l'administrateur et les copropriétaires, cette solution digitale tout-en-un permet, entre autres, de digitaliser les processus internes, tels que l'organisation et la tenue des AG et le suivi des décisions prises grâce à un module intégré de gestion collaborative de tâches.

IGère a également l'avantage de permettre aux copropriétaires d'être informés de manière régulière et transparente sur la PPE, en mettant l'ensemble des documents à portée de clic. Communiquer avec l'administrateur pour lui faire remonter des informations ou des incidents devient alors très simple et permet de gagner en efficacité au quotidien et lors des AG.

Cette solution digitale très intuitive est assurément un avantage pour renforcer le lien entre les copropriétaires et l'administrateur, faciliter la gestion de la PPE et améliorer le niveau d'information et d'implication des copropriétaires. IGère a remporté le prix de l'innovation immobilier suisse 2024. Une magnifique reconnaissance qui souligne tout le potentiel de l'outil pour faciliter la vie des PPE en Suisse.

Les rôles et les parties prenantes

Un projet de RE implique de nombreux acteurs, qui peuvent être classés dans trois cercles distincts: les acteurs de la PPE; les acteurs du projet de rénovation; les acteurs du financement. Bien que leur présence et leur rôle varient selon les projets et les modalités prévues notamment dans le RAU, il est possible de les décrire succinctement. Il est important que l'ensemble des copropriétaires comprenne les prérogatives de chacune de ces parties prenantes et les moments où elles interviennent dans le projet.

Cercle 1: acteurs de la PPE

COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES

La communauté des copropriétaires forme **l'assemblée des copropriétaires, qui est l'organe suprême de la PPE**, sans pour autant avoir le statut de personne juridique. Elle révisé et approuve les comptes, prend les décisions relatives aux travaux à mener, élit l'administrateur et surveille son activité, notamment. C'est elle qui vote la réalisation d'un diagnostic énergétique et, si une intervention de RE est envisagée, se prononce sur les variantes de projet et de financement. Elle se rassemble en AG une fois par an au minimum, mais des AG extraordinaires peuvent être convoquées si nécessaire.

ADMINISTRATEUR DE LA PPE

L'administrateur est **l'organe exécutif** de la PPE, responsable de sa gestion. Ce rôle clé est assumé le plus souvent par une ou un copropriétaire, une régie ou un bureau spécialisé désigné lors de l'AG (cf. Focus, page suivante).

COMITÉ DE GESTION (OPTIONNEL)

Un comité de gestion est un **groupe de copropriétaires** désignés par l'AG qui **supervise et facilite la gestion des affaires courantes de la copropriété**. Ce comité a pour mission d'assister l'administrateur de la PPE et de représenter les intérêts des copropriétaires. Un tel comité n'existe pas dans toutes les PPE, mais est recommandé, car il permet notamment de faciliter la communication entre les copropriétaires et l'administrateur de la PPE, mais aussi de canaliser les demandes et de fluidifier la transmission d'information auprès des copropriétaires.

Focus

LE RÔLE CLÉ DE L'ADMINISTRATEUR

L'administrateur est élu pour une année, par l'assemblée des copropriétaires lors d'une AG, sur la base d'une majorité de votants (sous réserve d'une disposition réglementaire différente). Il peut être un copropriétaire ou un tiers (personne physique ou morale). Ses responsabilités sont nombreuses et il doit assumer des tâches relevant de différents domaines: technique, administratif, financier et relationnel.

Technique

- Garantir le bon fonctionnement de l'immeuble et des installations techniques (chauffage, ventilation, ascenseur, etc.).
- Procéder aux réparations, en fonction du degré d'urgence et selon le mandat de l'assemblée des copropriétaires. Supervision et coordination des travaux courants (nécessaires ou urgents).

Financier et administratif

- Assurer les tâches courantes : établir les comptes et le budget prévisionnel, honorer les factures, rédiger et amender le RAU, envoyer la convocation à l'AG, informer les propriétaires de tout changement, etc.
- Anticiper de manière adaptée et satisfaisante la planification et le financement des travaux de RE nécessaires, au regard du cadre légal.

Relationnel

- Faire le lien entre les copropriétaires et faciliter le dialogue. Être précis et intègre dans les informations données, faire le lien avec les mandataires des travaux de RE et prendre la posture de modérateur impartial lors de conflits. Représenter la PPE envers les tiers pour toutes les affaires administratives relevant de ses attributions légales.

Le rôle de l'administrateur est crucial pour bien anticiper les travaux de RE et, ainsi, disposer de plus de temps pour s'organiser, s'informer, réunir le financement nécessaire et être plus agile dans la planification ou plus réactif dans des situations d'urgence.

S'appuyant sur les données à sa disposition, l'administrateur doit être force de proposition et évoquer la nécessité d'initier un projet de RE auprès de l'assemblée des copropriétaires, si nécessaire. Il doit également évaluer des pistes de solutions et les options de financement, en fonction des coûts d'un tel projet et de la capacité financière de la copropriété à les couvrir, de manière à pouvoir planifier la réalisation des travaux de manière optimale.

Cercle 2 : acteurs du projet de RE

MAÎTRE D'OUVRAGE (MO)

Lors d'un projet de rénovation, le MO est la personne ou le bureau qui **définit le besoin, le budget et les objectifs à atteindre, et qui commande les travaux**. En copropriété, c'est le plus souvent l'assemblée des copropriétaires qui est le MO du projet de RE et qui confère à l'administrateur un droit de représentation pour assurer la bonne gestion du projet et l'exécution des décisions prises.

EXPERT CECB®

Professionnel spécialisé et certifié, l'expert CECB® est chargé de l'analyse de la performance énergétique du bâtiment. Son diagnostic vise à identifier les faiblesses et les potentiels d'amélioration. Cet expert, généralement architecte, ingénieur en énergie, thermicien ou spécialiste des installations techniques (chauffage, sanitaire, ventilation), dispose de compétences pointues en évaluation énergétique et technique du bâtiment, avec une formation complémentaire en énergie.

ARCHITECTE MANDATAIRE

Pour les projets d'envergure, la présence d'un architecte est nécessaire pour **concevoir les variantes du projet de RE**, en proposant des solutions techniques adaptées et efficaces, tout en tenant compte des contraintes esthétiques et fonctionnelles. Son rôle est essentiel pour garantir des projets de RE performants, durables et économiquement viables.

Si le mandat est attribué à une **entreprise totale (ET)** ou à une **entreprise générale (EG)**, ces entités assument également la direction des travaux (cf. Bon à savoir, ci-contre).

Bon à savoir

ENTREPRISE TOTALE OU GÉNÉRALE

- Une **entreprise totale** prend en charge l'ensemble du projet, de la conception à la réalisation. Elle est responsable de développer les plans, souvent en collaboration avec un architecte, puis de construire l'ouvrage en accord avec le maître d'ouvrage.

Elle s'occupe de tout, y compris la planification, le développement des plans, la gestion des autorisations, la construction, et parfois même la livraison clé en main.

- Une **entreprise générale** est une société qui est mandatée pour assurer l'exécution des travaux d'un projet de construction ou de rénovation. Elle se base sur les plans déjà définis par le maître d'ouvrage (client) ou les fait établir par un bureau d'architecte. Elle se charge uniquement de la réalisation de l'ouvrage selon les plans et spécifications fournis. Elle coordonne les sous-traitants et assure le respect des coûts et des délais.

ENTREPRISES MANDATÉES SUR LE CHANTIER

Les entreprises couvrent **les différents corps de métier qui réalisent les différents travaux de RE**. Les types de professionnels mobilisés peuvent fortement varier selon les projets et le type des interventions prévues.

GESTIONNAIRE DE RÉSEAU DE DISTRIBUTION (GRD)

Le GRD est **responsable de l'exploitation et de la gestion des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou d'autres formes d'énergie dans une zone géographique spécifique**. Son rôle se concentre principalement sur la gestion des infrastructures de distribution. Bien qu'il intervienne de manière indirecte dans un projet de RE, il joue un rôle important en fournissant des données sur la consommation et l'optimisation énergétique, en évaluant l'impact des rénovations sur le réseau de distribution et en prodiguant des conseils sur la gestion de la demande d'énergie. Il peut également suivre la consommation d'énergie une fois les rénovations terminées.

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

Le bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO) ou représentant du maître d'ouvrage (RMO) est un **spécialiste externe dont le rôle est d'assister le MO dans la conduite du projet et de faire office d'intermédiaire entre le MO et les différents acteurs du projet de RE**. L'accompagnement du BAMO se fait sur des tâches bien précises, alors que celui du RMO est plus large : sorte de « chef de projet » du MO, il assiste ce dernier dans toutes ses tâches et tout au long du processus¹³. Il élabore aussi une planification consciencieuse, veille à son respect et suit les mandataires dans la conception

et la réalisation des travaux. S'il exécute certaines prestations pour le compte du MO, il lui remonte systématiquement les informations, car seul le MO a un pouvoir décisionnel. L'AMO peut également **faciliter la compréhension des enjeux par les copropriétaires**, grâce à la vulgarisation des informations techniques et à une préparation des supports présentés lors des AG.

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE (AMU)

Un AMU informe, accompagne et implique les copropriétaires durant toutes les phases du projet de RE, de manière à optimiser les chances d'atteindre les performances énergétiques attendues et à limiter les freins inhérents au facteur humain. **Il se concentre spécifiquement sur les besoins des usagers** et aide ces derniers à identifier leurs besoins en termes de confort, d'ergonomie et de qualité de vie dans le bâtiment. **Il veille également à ce que les contraintes d'utilisation soient prises en compte lors de la conception et de l'exécution des travaux de RE** et que les solutions techniques (comme l'isolation thermique, les systèmes de chauffage ou la gestion de l'énergie) ne nuisent pas au confort des usagers. Finalement, il conseille les copropriétaires sur l'optimisation de l'usage énergétique après les travaux.

Bon à savoir

AMO ET AMU

- Les deux rôles sont complémentaires et permettent de garantir une rénovation énergétique réussie, répondant à la fois aux exigences du maître d'ouvrage et aux attentes des utilisateurs.

Cercle 3 : Acteurs du financement du projet

INSTITUTIONS FINANCIÈRES

Les institutions financières en Suisse sont les **organismes qui permettent de financer les projets de RE**. Elles estiment les économies d'énergie potentielles des différentes variantes, leurs coûts et les ressources financières à disposition pour déterminer les options de financement possibles. Elles collaborent parfois avec les acteurs publics pour maximiser les incitations. Certaines d'entre elles facilitent l'accès aux prêts grâce à la proposition de solutions de financement adaptées, de conseils, d'outils et d'applications.

SERVICES CANTONAUX ET COMMUNAUX (SUBVENTIONS)

Les cantons et les communes en Suisse romande jouent un **rôle stratégique dans la transition énergétique**, en ayant un rôle d'exemplarité à assumer dans la RE de leur parc immobilier, mais aussi en mettant en place des **mesures stratégiques qui incitent les propriétaires privés à rénover leur bien**. Par des politiques ciblées, des subventions, des conseils techniques et des partenariats avec des acteurs privés et publics, ils visent à faciliter l'accès des propriétaires aux solutions de financement et d'accompagnement existantes.

AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT

Outre les subventions publiques, **plusieurs programmes privés** et organisations offrent des **solutions de financement pour la rénovation énergétique des bâtiments**. Ces programmes incluent des subventions directes, des prêts verts à taux réduits, des aides pour les projets spécifiques, ainsi que des initiatives d'associations professionnelles et de fondations.

Bon à savoir

SOUTIENS FINANCIERS PRIVÉS

- Plusieurs acteurs privés proposent des soutiens financiers, des prêts à conditions avantageuses et des conseils techniques pour accompagner les propriétaires à réaliser un projet de RE.
- Ce sont notamment les entreprises d'énergie, les banques proposant des prêts verts, certaines caisses d'épargne et coopératives de crédit régionales, les fondations privées, ou encore les associations professionnelles comme Minergie ou Swissolar.

Dans le cas d'un immeuble en PPE ayant besoin d'être rénové, il n'existe pas de recette toute faite ou de mode d'emploi unique. Seul point commun parmi la diversité des situations recensées: les décisions se prennent à plusieurs, au sein de la communauté de propriétaires, selon des modalités différentes en fonction du type de travaux à entreprendre.

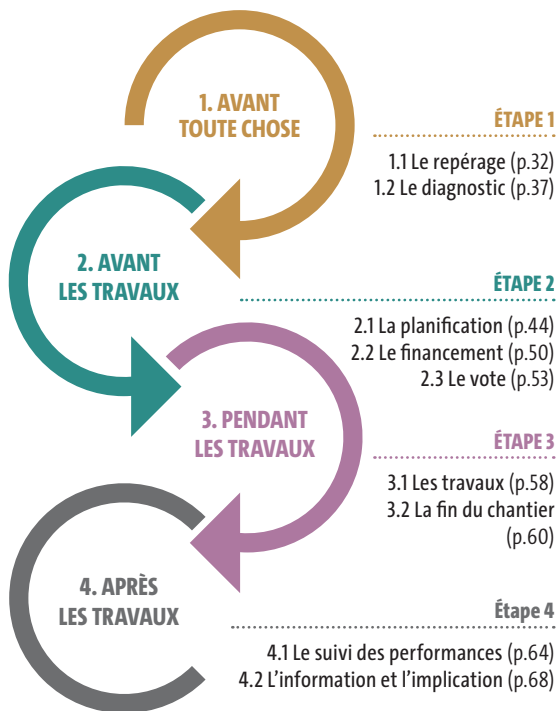
Le processus peut être présenté de manière simplifiée en quatre grandes étapes, présentées en introduction de ce chapitre. Ensuite, chaque étape est abordée avec un set de recommandations et de liens ciblés.

Un parcours en quatre étapes (et neuf phases)

Pour accélérer le rythme de RE, il est essentiel de mieux informer les propriétaires des enjeux et avantages d'initier un projet. **L'accès à l'information et la bonne compréhension du «qui fait quoi à quel moment» par l'ensemble des copropriétaires est un prérequis à leur implication dans le projet et un facteur de succès.** Cela demande donc un certain effort de communication et de vulgarisation des informations, pour dépasser un discours hermétique, cloisonné et centré uniquement sur les aspects techniques.

Comment rendre simple sans être simpliste? Un projet de RE est complexe, mais peut tout de même être présenté de manière simplifiée. C'est l'objectif de cette partie, qui articule un projet de RE en quatre étapes principales et qui donne, pour chacune d'entre elles, des recommandations, des éclairages vers des enjeux spécifiques ou encore des liens vers les ressources à mobiliser pour maximiser les chances de réussite de la démarche.

*** Processus simplifié de la réalisation d'un projet de RE



Conseils généraux

En préambule, voici quelques conseils qui s'appliquent dans tous les contextes, pour toutes les PPE se retrouvant face au défi de la RE.

Se faire accompagner

Lorsque le besoin de RE est avéré et que les travaux sont potentiellement importants, il est préférable que l'administrateur se fasse épauler par une **AMO** pour l'accompagner dès le début du processus. Certains bureaux d'architectes spécialisés dans la RE ou des bureaux spécialisés offrent ce genre de prestations. La majorité des cantons romands proposent des listes de bureaux accrédités sur leur site internet. **Les bénéfices d'un tel accompagnement sont évidents, en termes de facilitation du processus et de création d'un dialogue constructif** entre les différentes parties prenantes (PPE, administrateur, architecte, etc.).

Bien présenter la démarche et ses avantages

Le plus en amont possible de la démarche, les copropriétaires doivent être informés de l'état du bien et de sa position au regard des normes légales. Ici, l'administrateur peut jouer un rôle proactif en préparant ces informations et en les diffusant sous une forme accessible à toutes et tous. En effet, les **enjeux et les avantages d'un projet de RE par rapport à l'état du bâtiment doivent être expliqués simplement**, car les copropriétaires ne sont pas forcément sensibilisés à la question. À chaque étape, la présentation du projet de RE ne doit donc pas se borner à l'exposé de chiffres et d'articles de loi : elle

Bon à savoir

COÛT D'UN AMO

- Une prestation d'AMO est un faible investissement, en comparaison des coûts du projet de RE et par rapport aux avantages qu'elle représente.
- Certains cantons et communes proposent des aides et des subventions pour se faire accompagner d'un AMO (cf. Volumes 2).

doit être vulgarisée et **mettre en avant les différents bénéfices qui en découlent, ainsi que le retour sur investissement.** Une information claire et régulière facilitera le dialogue lors des moments de prise de décision.

Cultiver le vivre-ensemble

Plus largement, une copropriété fonctionne mieux si ses membres communiquent et cultivent le **bien-vivre ensemble**. Cela passe aussi par l'organisation de moments d'échange informels, pour apprendre à se connaître et à dialoguer.



Focus

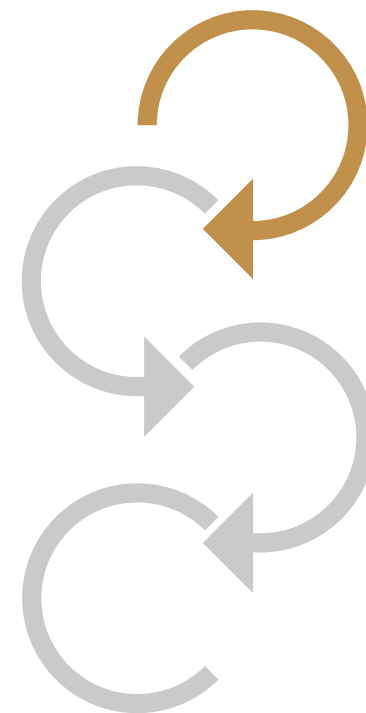
CULTIVER LA CAPACITÉ D'ÉCOUTE ET DE DIALOGUE

Au quotidien, une PPE peut encourager le dialogue et favoriser la bonne entente entre ses membres. Les liens ainsi créés seront un avantage lorsque la PPE devra s'aventurer sur le chemin de la RE. Voici quelques idées pour cultiver le bien-vivre ensemble dans votre PPE.

- **Organiser des réunions régulières** et favoriser la participation active des membres de la communauté, selon les compétences respectives.
- **Répartir équitablement les tâches** pour permettre l'implication de tous les membres de la PPE et faire naître un sentiment d'appartenance (« Je suis une partie d'un tout »).
- **Aménager les parties communes de façon attrayante** pour qu'elles puissent être le support de moments de partage et de convivialité.
- **Instaurer un ou deux rendez-vous annuels**, comme un brunch à une date importante (création de la PPE, fin des travaux de rénovation) ou une activité pour réaménager ou embellir un espace commun (par exemple, peindre la cage d'escalier, créer un bac potager avec les enfants).

Étape 1

Avant toute chose



1.1

Le repérage

Le repérage est une phase préalable qui consiste simplement à se renseigner sur la situation de la PPE par rapport au cadre légal. Il est important d'informer la communauté de propriétaires à cette étape déjà, et de souligner qu'elle n'engage à rien.

C'est le premier pas. Celui qui permet de mieux d'identifier les éventuels besoins, les risques et les opportunités d'une RE, sans engagement immédiat.



Recommandations

COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT DE SA COPROPRIÉTÉ

→ **Connaître les rôles et comprendre l'organisation de la PPE est essentiel pour pouvoir faire usage de ses droits.** Pour faciliter le lien avec l'administrateur, notamment lors du projet de RE, mais aussi pour la gestion des affaires courantes et la bonne diffusion des informations, créer un **comité de gestion** composé de copropriétaires motivés peut être une solution.

S'INFORMER SUR CE QUI A DÉJÀ ÉTÉ FAIT

→ Contacter l'administrateur pour avoir **accès aux données concernant la consommation énergétique et l'état du bien** (diagnostic énergétique préalablement réalisé). C'est aussi à lui qu'il faut s'adresser pour savoir si la PPE est dotée ou non d'un RAU et d'un **fonds de rénovation**.

PRENDRE CONNAISSANCE DES OBLIGATIONS LÉGALES

→ **Se familiariser avec les obligations légales et les processus décisionnels**, qui diffèrent selon la nature des travaux. Quand l'ensemble des copropriétaires est au clair sur la situation de l'immeuble par rapport aux exigences légales, le dialogue et la prise de décision au sein de la communauté de copropriétaires sont souvent facilités.

Comité de gestion
Parole à, p. 34

Fonds de rénovation
Chap. D, p. 74

Subventions
Chap. D, p. 76

Bon à savoir

CONSTITUTION D'UN COMITÉ DE GESTION

Pour constituer un tel comité, ce point doit être intégré à l'ordre du jour de l'AG et voté par l'assemblée des copropriétaires.

SE RENSEIGNER SUR LES ACTEURS ET LES SUBVENTIONS

→ **Explorer la myriade d'acteurs pour repérer les bons partenaires** régionaux à contacter, ainsi que les **subventions** proposées par les programmes cantonaux et ceux de certaines Communes. Avoir une bonne représentation des acteurs en présence aide à aborder le thème de la RE sereinement.

INFORMER LES COPROPRIÉTAIRES SUR LA QUESTION

→ **Mettre le point à l'ordre du jour de la prochaine AG**, pour informer les copropriétaires sur les enjeux de la RE du bâtiment et proposer de créer un groupe de réflexion au sein de la PPE, en soutien au comité de gestion, s'il en existe un. Une idée est d'inviter un copropriétaire d'une autre PPE lors d'une réunion, pour qu'il partage son expérience et apporte du concret dans l'exposé des enjeux et des avantages.



Parole à une PPE

ÊTRE MEMBRE D'UN COMITÉ DE GESTION

Mon mari et moi-même avons investi notre patrimoine dans l'achat d'un appartement en PPE dans le canton de Genève. Cet appartement constituant le principal héritage pour nos enfants, nous souhaitions nous assurer que l'immeuble allait être bien entretenu et avons proposé de rejoindre le comité de gestion de notre PPE. Voici notre retour d'expérience.

- Être membre d'un comité de gestion ne s'improvise pas, mais personne ne nous a vraiment préparés, ni expliqué en quoi cela consistait... Nous avons donc progressé à tâtons et découvert, sur le terrain et au fil de temps, ce que cela impliquait et la manière d'interagir de manière constructive avec notre administrateur.
- S'investir dans un comité de gestion nécessite plus de temps que nous ne l'avions imaginé, car cela va au-delà d'un simple rôle de représentation: il s'agit également de faire la courroie de transmission entre les copropriétaires et l'administrateur et d'assister ce dernier dans la gestion de dossiers un peu plus complexes, comme un projet de RE.
- Un comité de gestion qui fonctionne bien permet de gagner en efficacité et en réactivité, car les attentes des copropriétaires peuvent être remontées de manière structurée et régulière à l'administrateur, sans avoir à attendre l'AG annuelle.

Il n'y a pas de recette toute faite pour qu'un comité de gestion soit utile et fonctionnel, mais plusieurs éléments peuvent être mis en place afin d'éviter certains écueils et dysfonctionnements.

- Il nous paraît fondamental qu'une PPE ayant une certaine taille (au-delà de dix copropriétaires) ait un comité de gestion, pour que celui-ci puisse relayer le point de vue de la communauté de copropriétaires de manière plus régulière. Il nous semble aussi important de privilégier les copropriétaires résidents, qui «vivent la PPE» au quotidien et qui ont suffisamment de temps à consacrer à la tâche.
- Les rôles et responsabilités des membres d'un comité de gestion ainsi que le fonctionnement entre les parties de «l'écosystème PPE» doivent être clairement énoncés et consignés dans un document, afin que les membres puissent rapidement s'approprier leur fonction.
- L'existence d'un comité de gestion permet de «débroussailler» les problèmes ou sujets à traiter en AG; cela évite ainsi que ces sujets complexes ne soient ouverts en plénum sans préparation préalable.
- La formation des membres d'un comité de gestion aux bases de fonctionnement des PPE est importante pour qu'il soit un réel appui pour l'administrateur et serve, in fine, à l'intérêt général de la copropriété. 

Focus

LE RÈGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION (RAU)

Bien qu'il ne soit pas obligatoire, le RAU constitue un **document extrêmement précieux pour le bon fonctionnement d'une PPE**. Il fixe les droits et devoirs des propriétaires, ainsi que le rôle de l'assemblée des copropriétaires et de l'administrateur, en tenant compte des intérêts de chaque propriétaire et de ceux de la communauté qu'ils forment. En somme, il définit tout ce qui est permis et ce qui ne l'est pas, et précise la situation juridique de chacun. **Plus les formulations sont claires et précises, plus le risque de conflit pour cause de mauvaise interprétation est réduit!** Bien le lire permet de connaître ses droits et devoirs, ce qui est toujours un avantage dans la recherche commune d'une bonne cohabitation sur le long terme.

Lorsque la PPE ne dispose pas d'un tel règlement, chaque copropriétaire peut exiger qu'un RAU soit établi et mentionné au Registre foncier. Il doit toutefois **être adopté à la double majorité** (des copropriétaires et des quote-parts).

En pratique, **un RAU répond notamment aux questions suivantes :**

- Quelles parties sont communes et quelles parties sont privées? Une liste complète, précise et à jour peut éviter de nombreux conflits.
- Quels sont les droits et les obligations des copropriétaires concernant les parties communes et exclusives?
- Quelle est la fonction de l'AG des copropriétaires?
- Quelles sont les compétences données à l'administrateur?
- Comment les différents frais sont-ils répartis? Généralement, c'est au millième, en pourcentage de la part de chaque copropriétaire, mais d'autres clés de répartition sont possibles.
- Quelle majorité s'applique pour certaines décisions, dont les travaux de rénovation?
- Quels sont les usages prévus et autorisés dans les différentes parties communes?
- Existe-t-il des usages privatifs de certaines parties communes (extérieur, places de parc) et comment sont-elles gérées?
- Un fonds de rénovation a-t-il été constitué? Comment est-il alimenté et utilisé?



Parole à un administrateur L'IMPORTANCE D'UN RAU

Depuis des années, notre PPE fonctionnait sans RAU. Au fil du temps, le besoin d'en créer un pour faciliter la gestion de la copropriété s'est confirmé. Notre administrateur a proposé lors d'une AG d'en constituer un, en mettant en avant les arguments suivants :

- *Le RAU permet de formaliser des procédures en cas de situations d'urgence, notamment dans des scénarios impliquant des travaux imprévus ou des urgences techniques ;*
- *Il clarifie et précise la gestion des ressources financières pour parer aux imprévus et répartit clairement les responsabilités de chacun et les actions à entreprendre en cas de sinistre ;*
- *Il améliore la communication entre les copropriétaires et avec l'administrateur, lors de décisions urgentes à prendre ou d'une planification financière.*

Nous avons pu expérimenter la plus-value de la décision de s'être doté d'un RAU, lorsque notre PPE a dû réaliser une intervention urgente sur le système de chauffage partiellement endommagé. Grâce à des lignes directrices claires, l'administrateur a pu obtenir rapidement l'accord des copropriétaires sur l'action à entreprendre, sans avoir à convoquer une AG. Il a ainsi pu agir dans les délais pour réparer la panne et éviter des coûts supplémentaires. Le règlement a aussi facilité la gestion des décisions de maintenance et d'urgence, notamment lors des travaux importants de rénovation, en établissant des processus clairs pour le choix des entreprises et la validation des devis. »

1.2

Le diagnostic

Chaque projet de RE commence par une analyse globale et professionnelle de l'état du bâtiment. Ne coûtant pas cher et sans engagement, le diagnostic est une phase clé pour estimer le type de travaux à réaliser et, donc, la complexité du processus, la durée du chantier ou encore le coût global. Il permet de démontrer la pertinence, de justifier le besoin et de poser les bases d'un projet réaliste et bien planifié.

La réalisation d'un diagnostic est le premier objet soumis au vote lors d'une AG. Mieux vaut donc s'assurer que les enjeux soient bien compris pour réussir à atteindre la majorité !



Recommandations

PROPOSER À L'ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTAIRES DE RÉALISER UN PRÉ-AUDIT

→ Certains outils, tels que eVALO¹⁴, évaluent l'état du bâtiment de manière très générale. Ces **analyses préliminaires sont rapides et indicatives**, car elles n'évaluent pas les différents éléments techniques de manière approfondie.

→ Pour aller plus loin, un **pré-audit énergétique** peut être réalisé à moindre coût¹⁵ pour identifier de façon plus ciblée les points faibles et potentiels d'optimisation. La réalisation de ce diagnostic est une décision à soumettre au vote lors d'une AG.

VOTER LA RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC ÉNERGÉTIQUE

→ Une analyse plus approfondie prend généralement la forme d'un **diagnostic CECB®** ou **CECB®Plus**. Cette démarche, un peu plus chère¹⁶, aboutit à l'établissement d'un certificat officiel de la performance énergétique d'un bâtiment en termes de consommation. Le coût reste modeste pour un certificat reconnu au niveau national en Suisse et souvent exigé pour certaines démarches administratives (cf. Bon à savoir, ci-contre).

→ Dans le cadre de cette analyse, une **évaluation de l'état de l'enveloppe du bâtiment et de la vétusté des installations techniques est effectuée**. Cela permet d'identifier les éléments nécessitant une rénovation ou un remplacement afin d'améliorer l'efficacité énergétique globale du bâtiment.

Bon à savoir

DIAGNOSTIC CECB®

- Le diagnostic CECB®/CECB®Plus n'est pas encore obligatoire dans tous les cantons suisses, mais certains l'exigent pour les transactions immobilières (y compris lors de vente d'une unité PPE) ou lors de rénovations importantes. Actuellement, le **CECB®Plus est obligatoire pour obtenir des subventions du Programme Bâtiments** de la Confédération d'un montant supérieur à CHF 10 000.–. Pour être au clair, il est recommandé de consulter les autorités cantonales compétentes.
- Peu onéreux, le coût de l'établissement d'un diagnostic est à **partager entre les copropriétaires**. Il ne comporte aucun engagement ni obligation d'assainir, mais peut faciliter l'accès à des financements bancaires plus avantageux.

... Descriptif des différentes classes énergétiques du diagnostic CECB® (Source: CECB®)

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment		Efficacité énergétique globale
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtre avec triple vitrage (ex.: Minergie-P®).	Installations techniques du bâtiment à haute fraction utile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipement efficaces; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (ex.: Minergie-A®).
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (ex.: modèle de rénovation Minergie®).
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (ex.: modèle de rénovation Minergie®).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes ou sans recours à des énergies renouvelables.
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y compris avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové avec, par exemple, un nouveau générateur et chaleur et, éventuellement, de nouveaux appareils et éclairage.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.).
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.

Focus

LA DIFFÉRENCE ENTRE LE CECB® ET LE CECB®PLUS

Le **CECB®** évalue la performance énergétique du bâtiment, l'efficacité énergétique de son enveloppe et la quantité d'énergie qu'il consomme dans le cadre d'un usage standard. Il mesure également la vétusté des éléments d'enveloppe et des installations techniques pour évaluer le besoin de rénovation ou de remplacement. Sur la base des résultats, l'expert CECB® attribue une classe énergétique au bâtiment, allant de A à G (cf. tableau ci-dessus).

Le **CECB®Plus** va plus loin en fournissant également une évaluation détaillée de la performance énergétique, avec trois variantes d'amélioration, ainsi que les coûts y relatifs.

Disposer de toutes les caractéristiques d'un bâtiment (consommation énergétique, état général, niveau de confort, répartition intérieure, emplacement, potentiel constructif) permet d'identifier les opportunités d'assainissement du bâtiment et d'évaluer les économies, tant énergétiques que financières.

CONFIER LA RÉALISATION DU DIAGNOSTIC À UN EXPERT COMPÉTENT

→ Le diagnostic énergétique est réalisé par un **mandataire spécialisé mandaté par l'administrateur de la PPE** en sa qualité de représentant du MO. Il existe une **liste d'experts certifiés par le CECB®** (cf. Chap. E, p. 84). Mieux vaut s'informer sur les compétences de l'expert et, idéalement, s'engager avec une personne ayant été recommandée.

PRÉSENTER LES RÉSULTATS À L'AG DES COPROPRIÉTAIRES ET FOURNIR UNE DOCUMENTATION AD HOC

→ Dans le cas où le diagnostic pointe des interventions à faire dans les parties communes, c'est à l'AG des copropriétaires de voter sur la réalisation d'un projet. La présentation des résultats du diagnostic est donc particulièrement à soigner, pour que les copropriétaires forgent leur avis de manière éclairée. Il est donc nécessaire de **bien préparer la communication sur le diagnostic et sur les avantages et inconvénients des solutions proposées, et de laisser une documentation à chaque copropriétaire.**

→ L'existence d'un **serveur partagé** entre les copropriétaires ou l'usage d'une plateforme informatique, telle que **IGère**, est un atout pour garantir l'accessibilité de l'information à toutes et tous, en tout temps.

Bon à savoir

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

- Généralement, l'administrateur présente les résultats et la nature des travaux à envisager lors de l'AG. Cette tâche peut aussi être déléguée à un professionnel (par exemple à l'expert qui a réalisé le diagnostic), afin que les résultats et les variantes soient clairement exposés.
- L'existence d'un comité de gestion peut être un atout pour présenter la documentation, bien argumenter les variables et s'assurer que les propos soient accessibles à tous les copropriétaires, quel que soit leur niveau de connaissance.
- Il est possible de se familiariser avec la forme des rapports, en consultant les exemples mis à disposition sur le site internet du CECB®.



Parole à un administrateur

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS CECB® LORS D'UNE AG

La PPE dont notre régie s'occupe a réalisé un audit énergétique et nous avons décidé de présenter les résultats de manière détaillée aux copropriétaires lors de l'AG. Les potentiels d'optimisation étant existants mais nécessitant des investissements financiers, il était très important de bien vulgariser le bilan tiré de l'audit énergétique et de mettre en avant les avantages découlant des potentielles actions à entreprendre pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.

Nous avons donc préparé, avec l'aide de l'expert CECB®, une présentation qui expliquait comment la note avait été obtenue, les principaux points faibles et potentiels d'optimisation (isolation thermique insuffisante, système de chauffage obsolète, ventilation inefficace). Ensuite, nous avons exposé les principales variantes qui se présentaient à la PPE, en estimant pour chacune le coût des travaux, les économies réalisées et le retour sur investissement.

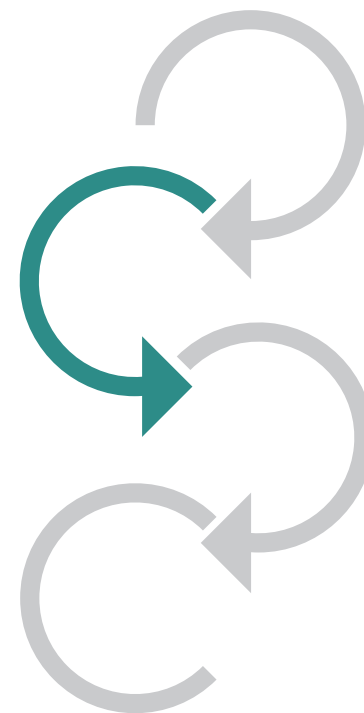
L'AG a été suivie d'un apéritif-dîatoire auquel l'expert est resté pour répondre aux questions des copropriétaires et ouvrir le dialogue de manière plus informelle sur le sujet. Certaines personnes ne se sentent pas à l'aise de prendre la parole en public et préfèrent poser leurs questions directement à moi ou à l'expert.

Préparer cette présentation a pris du temps, mais ce fut une expérience enrichissante. Cela a permis de renforcer les liens avec le comité de gestion et de créer un cadre favorable au dialogue en amont de la démarche. L'autre avantage a été de fournir aux copropriétaires une information suffisamment vulgarisée pour leur permettre de mieux comprendre les enjeux et de se faire progressivement un avis sur la question. Ils se sentiront ainsi davantage légitimes et parties prenantes lorsque nous avancerons dans le processus.

En tant qu'administrateur, je suis persuadé que c'est un facteur de succès d'un projet de RE. Car la confiance doit régner et le dialogue être fluide pour pouvoir avancer de manière sereine et constructive dans une telle aventure! ””



Avant les travaux



2.1

La planification

Une fois le diagnostic réalisé et les mesures à entreprendre identifiées, il est temps de se pencher sur la stratégie à adopter. La phase de planification des travaux implique d'étudier plusieurs variantes, afin de choisir la mieux adaptée à la situation de la PPE, selon le type de travaux à réaliser, les moyens à disposition et les exigences légales. En effet, certaines lois cantonales imposent des contraintes temporelles pour les immeubles les plus énergivores.

L'objectif est d'avoir une vue aussi complète que possible des variantes, afin de pouvoir les présenter de manière transparente et convaincante à l'assemblée des copropriétaires.



Recommandations

SE FAIRE ASSISTER PAR UN BUREAU D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

→ Il peut s'agir de l'expert CECB®, d'un conseiller en énergie ou de tout autre mandataire spécialisé qui suit et coordonne les étapes du processus. L'AMO veille également à la bonne rédaction des cahiers des charges des mandataires, pour s'assurer que l'ensemble des souhaits soit intégré dans le projet et que les solutions techniques ne se mettent pas en contradiction avec les besoins des habitants. Il peut également être mandaté pour le monitoring.

CHOISIR UN MANDATAIRE QUALIFIÉ DANS LA RE

→ La RE est un domaine particulier de compétences où la qualité des partenaires est décisive pour le bon déroulement du projet. L'accompagnement de l'AMO peut être utile pour choisir un bureau ayant fait ses preuves dans le domaine. Dans tous les cas, il est fortement conseillé de se renseigner sur tous les partenaires et entreprises qui seront mandatés sur le projet, afin de s'assurer de la qualité de leurs prestations.

BIEN COMPRENDRE LA NATURE DES TRAVAUX

→ Le mode de décision dépend de la nature des travaux à entreprendre dans les parties communes : selon que les travaux soient nécessaires, utiles ou somptuaires, ils sont soumis à des règles de majorité différentes (cf. Focus et Figure, pages suivantes).

COMPRENDRE LES TENANTS ET ABOUTISSANTS DE CHAQUE VARIANTE

→ Pour bien planifier les travaux, plusieurs critères doivent être pris en compte et figurer dans les **feuilles de route établies pour chaque scénario**. C'est aussi à ce moment que la question des labels se pose, car elle conditionne certaines parties de la planification, notamment les aspects financiers incluant les subventions possibles. Coupler une surélévation de l'immeuble avec un RE peut aussi être une variante intéressante à évaluer.

Bon à savoir

FEUILLES DE ROUTE

- Elles doivent comprendre une estimation générale du calendrier, de la durée des travaux et des coûts liés, en cas de rénovation échelonnée ou globale.
- Elles sont utiles pour prioriser les travaux et les moments de leur réalisation en tenant compte des saisons notamment.
- Des modèles sont mis à disposition sur le site internet du CECB®.



Focus

LA NATURE DES TRAVAUX

Dans une PPE, les décisions concernant les parties communes doivent être prises par l'assemblée des copropriétaires, lors des AG. Les règles de majorité diffèrent selon la nature des travaux telle que définie par le Code civil :

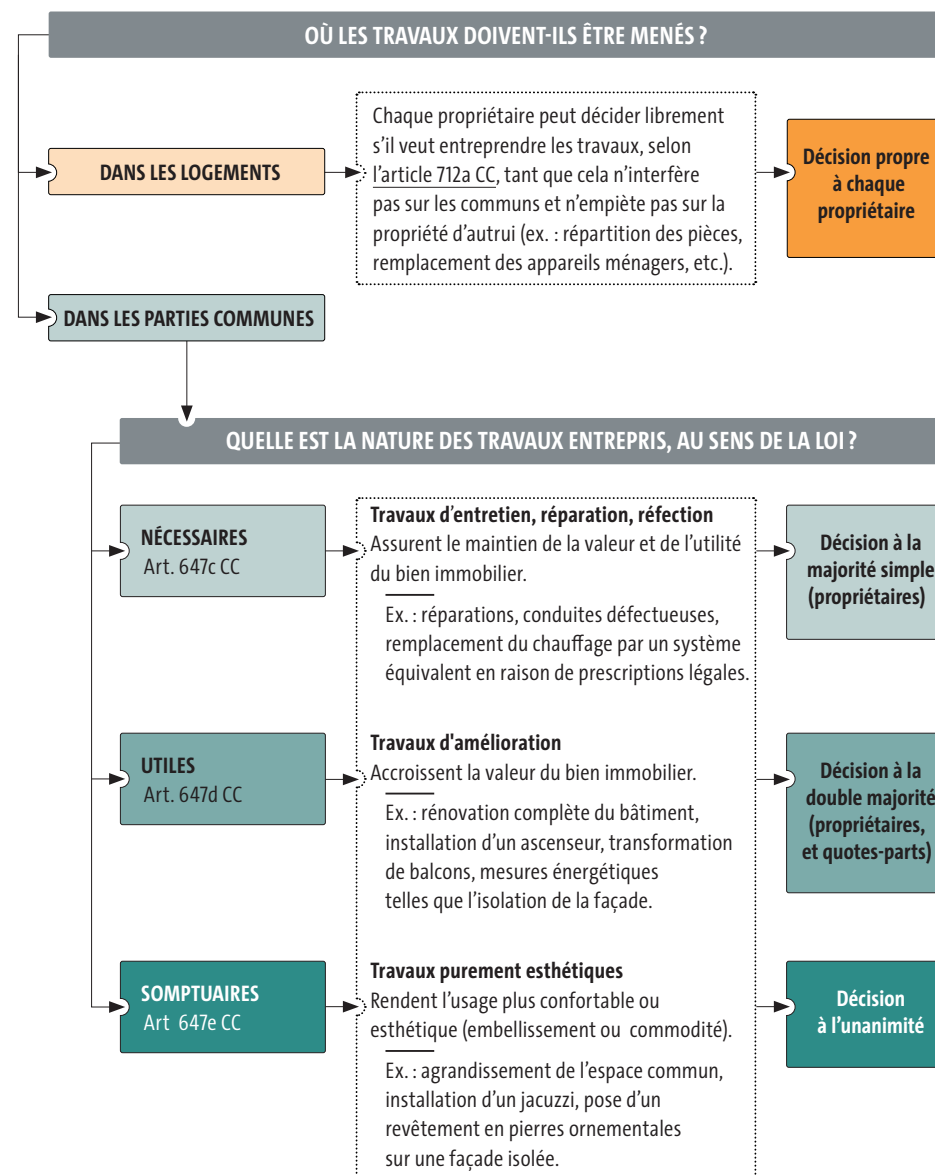
- **Travaux nécessaires : majorité des copropriétaires**
Indispensables pour maintenir le bâtiment en état de fonctionnement et sécuritaire
- **Travaux utiles : double majorité : celle des copropriétaires et celle des quotes-parts**
Améliorations qui apportent un confort supplémentaire ou des économies, mais non urgentes
- **Travaux somptuaires : unanimité**
Essentiellement esthétiques ou d'un coût disproportionné (amélioration de luxe), non essentiels pour le bon fonctionnement du bâtiment

Le régime légal en la matière est majoritaire de droit dispositif, de sorte que le RAU de la PPE peut prévoir des règles plus simples et uniformes concernant la prise de décision sur des travaux. La question liée au quorum de décision et à la majorité applicable doit donc être analysée au cas par cas.

En général et malgré l'urgence climatique, les travaux de RE sont pour la plupart considérés comme utiles et doivent donc être approuvés par la double majorité (des copropriétaires et des quotes-parts déterminées en millièmes). Si cette double majorité permet d'amener un équilibre entre petits et grands copropriétaires, elle peut aussi être source de blocage lors des votes. Les choses changent néanmoins, et ce type de travaux pourrait être considéré comme nécessaire dans un futur proche, en raison du renforcement des exigences légales. Des travaux de RE peuvent toutefois aussi être des travaux nécessaires, comme le changement du chauffage en urgence lors d'une panne hivernale.

... Détermination de la nature des travaux au sens de la loi et des modalités spécifiques de prise de décision

Quelle règle de prise de décision suivre, selon les travaux à réaliser ?



Bon à savoir**RE : VARIANTES POSSIBLES**

- Les mesures de RE peuvent être de trois ordres, avec des répercussions très différentes en termes de lourdeur d'intervention et de budget.
 - Optimisation d'installations existantes**, souvent peu onéreuses mais avec potentiellement beaucoup d'impact.
 - Travaux ciblés** sur des éléments spécifiques du bâtiment.
 - Concept d'assainissement global** de l'ensemble du bâtiment et de ses parties.
- Les variantes évaluent ces trois types de mesures, selon les ressources à disposition et les objectifs à atteindre.

Bon à savoir**RECHERCHE DE SYNERGIES**

- Selon la situation de l'immeuble et le contexte, la création de synergies avec un bâtiment voisin ou mitoyen peut également conduire à des solutions avantageuses et à des économies auxquelles certains copropriétaires pourraient être sensibles. À explorer.

... **Les trois catégories d'interventions possibles en matière de RE**

OPTIMISATION	- Réglage de la courbe de chauffage - Équilibrage hydraulique
TRAVAUX CIBLÉS	- Isolation des conduites de distribution de chauffage et d'eau chaude - Isolation des façades et des toitures - Changement du système de chauffage, installation de panneaux photovoltaïques
CONCEPT GLOBAL	Intervention généralisée


Parole à une PPE
OPTIMISER AVANT
D'ASSAINIR

En 2019, nous avons fait réaliser un certificat CECB®Plus. Trois variantes de RE ont été proposées, avec des coûts estimés allant de CHF 410 000.– à 1 900 000.–. À l'époque, l'indice de dépense de chaleur (IDC) dépassait légèrement les 580 MJ/m².an. De tels montants n'étant pas disponibles, nous avons opté pour une approche progressive, en commençant par optimiser les réglages du système de chauffage: ajustement de la consigne de température et de la courbe de chauffe, abaissement nocturne et gestion des horaires jour/nuit. Cette étape nous a permis une première réduction notable de l'IDC. Nous avons ensuite, en 2021, isolé les combles (par le sol) et, en 2022, remplacé le système de ventilation par un système hygroréglable, en suivant les recommandations du certificat CECB®Plus.

Résultat de l'ensemble de ces actions: en 2023, notre IDC est passé sous la barre des 430 MJ/m².an, soit une réduction d'environ 26% pour un investissement relativement modeste pour un immeuble de 30 appartements. »

Focus
LES BONNES QUESTIONS À SE POSER
POUR BIEN PLANIFIER
Quel est l'état général de mon bâtiment
et des installations techniques ?

- Enveloppe du bâtiment, système et état de l'isolation (murs, sols, plafonds); système et conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire, système d'extraction d'air, installations électriques, etc.

Quelle est la situation de mon bâtiment par rapport
aux normes légales nationales (SIA 380/1) ?

- Classe sur le certificat CECB® à comparer avec les seuils définis au niveau légal (Loi sur l'énergie) dans les différents cantons.

De quel ordre sont les mesures d'amélioration
possibles du bilan énergétique et les potentiels
d'économie associés ?

- L'optimisation permet l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'existant et l'allongement de la durée de vie des équipements avec un investissement minimal.
- Les travaux ciblés sont essentiels pour renforcer la durabilité du bâtiment et assurer une bonne valorisation immobilière.

Est-ce que les travaux nécessaires sont réalisables
simultanément ou de manière successive ?

- Les recommandations de l'audit CECB®Plus sont à prendre comme base pour évaluer les différences en termes de durée du chantier, de nuisances, de coût et d'accès aux subventions, entre un scénario échelonné et un scénario global.

2.2

Le financement

Le financement est souvent le nerf de la guerre, car la RE peut nécessiter d'importants investissements. Plusieurs dimensions doivent être prises en compte pour opter pour le plan de financement le mieux adapté aux ressources de la PPE et des copropriétaires, si le fonds de rénovation n'est pas suffisamment doté pour couvrir l'intégralité des travaux.

Dans le chapitre qui suit, les recommandations sur le financement sont brèves, afin de conserver la logique de description synthétique des étapes. Le chapitre suivant, «D. Financement», présente de façon plus approfondie les différentes sources de subvention et de financement possibles.



Recommandations

ÉVALUER L'INVESTISSEMENT NÉCESSAIRE POUR RÉALISER LES TRAVAUX ET CRÉER LE PLAN DE FINANCEMENT

→ Selon l'importance des travaux, la PPE peut faire **évaluer la somme à investir et le plan de financement par un bureau spécialisé** qui peut être l'AMO. Deux grands scénarios sont possibles pour la réalisation des travaux : un plan global ou un plan échelonné (cf. Focus, page suivante), avec des incidences financières différentes. Des travaux échelonnés dans le temps sont souvent plus chers, mais permettent de réaliser des investissements différés, ce qui peut être davantage supportable pour les copropriétaires aux ressources limitées.

ESTIMER LE RETOUR SUR INVESTISSEMENT ET AUTRES PLUS-VALUES ASSOCIÉES

→ Mettre en avant **le nombre d'années nécessaires à l'amortissement de l'investissement et le bénéfice pouvant être espéré à long-terme** est important. Cela permet de déconstruire l'idée qu'agir a un coût ; d'autres plus-values sont à valoriser pour convaincre d'aller de l'avant : confort d'usage, attractivité, baisse des coûts énergétiques. L'objectif est de montrer que l'investissement est amorti et permet à terme de maintenir, voire d'augmenter, la valeur ou l'utilité de l'immeuble.

→ Apprécier le **rapport investissement/bénéfices sur le long terme des différentes variantes**. L'aide de l'AMO peut être très utile, car il s'agit là d'un point sensible lors de la mise au vote, qui doit donc être bien anticipé et travaillé en termes de communication.

RÉUNIR LES RESSOURCES POUR COUVRIR L'INVESTISSEMENT NÉCESSAIRE

→ Vérifier en premier lieu si la PPE est **dotée d'un fonds de rénovation**. Celui-ci est parfois intégré au RAU de la PPE. Prendre le temps aussi de se renseigner sur les subventions disponibles et les critères conditionnant leur octroi et leur montant.

→ Si le **fonds de rénovation** n'est pas suffisant, **entrevoir assez tôt une augmentation de la contribution au fonds ou faire un appel de fonds extraordinaire** auprès des copropriétaires et se renseigner sur les autres sources de financement possibles.

Bon à savoir

RETOUR SUR INVESTISSEMENT

- Le calcul du retour sur investissement repose principalement sur deux facteurs : le coût initial des travaux et les économies réalisées sur les factures de consommation énergétique.
- D'autres facteurs entrent aussi en compte : évolution des prix de l'énergie, durabilité des matériaux, durée de vie des installations, qualité de l'entretien qui peut permettre de sensiblement rallonger la durée de vie.



Focus

ASSAINISSEMENT GLOBAL OU TRAVAUX ÉCHELONNÉS?

Le choix dépendra des besoins spécifiques en matière de RE, sans oublier les autres travaux de rénovation qui pourraient être effectués en même temps afin de profiter de l'ouverture du chantier. Le tableau ci-dessous résume les principaux avantages et inconvénients des deux scénarios. En annexe, un exemple de processus de projet de rénovation globale est présentée à titre informatif (cf. Chap. E, p. 83).

... Principaux avantages et inconvénients d'une RE globale ou échelonnée
(Source : Rénovation énergétique – Guide pour les maîtres d'ouvrage, OFEN, 2022)

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
GLOBALE	+ Coût total de la RE moins élevé . Possibilité d'exploiter des synergies entre les acteurs impliqués dans le projet : coordination des interventions, optimisation des coûts de planification et de réalisation des travaux, groupement des commandes, du transport et de la mise en place (échafaudages, par exemple) + Adaptation optimale des mesures énergétiques et minimisation des risques de dommages sur la construction + Économies d'énergie possibles rapidement + Nuisances moins longues pour les habitants + Certification Minergie possible + Subventions supplémentaires (bonus) dans certains cantons	- Financement de la totalité des coûts à assumer sur une courte période, voire en une seule fois - Occupation des logements potentiellement compromise (en fonction de l'ampleur de l'intervention)
ÉCHELONNÉE	+ Répartition des investissements sur plusieurs années + Occupation des logements peu compromise + Augmentation des loyers pouvant être échelonnée + Déductions fiscales échelonnées	- Coûts des travaux globalement plus élevés - Potentiels problèmes de physique du bâtiment si les mesures ne sont pas suffisamment adaptées les unes aux autres - Économies d'énergie réalisées plus progressivement - Nuisances plus longues pour les occupants - Certification Minergie possible qu'après l'assainissement de tous les éléments - Éventuelles pertes de subventions

2.3

Le vote

Le vote est une phase décisive, car c'est à ce moment que l'assemblée des copropriétaires décide d'aller de l'avant dans le projet de RE... ou non. C'est une étape qui se prépare et qui demande de respecter certaines modalités, sous peine de voir la validité de la décision remise en question ou le projet échouer.

En pratique et de manière spontanée, l'unanimité est rare, tout comme la double majorité. Arriver à un consensus éclairé prend du temps, mais c'est essentiel pour que le vote soit favorable et que les travaux se déroulent dans une atmosphère de coopération et de soutien mutuel.



Recommandations

PRÉPARER CONVENABLEMENT L'AG DES COPROPRIÉTAIRES

→ La prise de décision peut être effectuée lors d'une ou de plusieurs AG. Si le projet de RE est de grande envergure, il est recommandé d'**organiser au préalable des séances d'échange** sur les enjeux, pour informer correctement sur les éléments mis au vote.

→ Si l'ordre du jour est chargé ou qu'il est important d'avoir du temps pour échanger, il est conseillé d'**organiser une AG extraordinaire**.

CONTRÔLER SI LE RAU TRAITE DES MODALITÉS DE VOTE

→ Si le RAU définit les modalités qui s'appliquent en cas de travaux de RE, **celles-ci prévalent sur les dispositions légales** prévues dans le Code civil.

→ Informer les copropriétaires sur la possibilité de **voter par procuration**.

PRÉPARER UNE PRÉSENTATION ÉTOFFÉE DES VARIANTES DU PROJET

→ La **présentation des variantes doit être simple, le support clair, avec une mise en avant des points faibles et des points forts de chaque variante**. Avec une présentation accessible et étayée, on maximise les chances de convaincre un nombre élevé de copropriétaires. Il est donc avantageux, ici, d'être accompagné par un AMO.

→ **Présenter différentes variantes sous la forme de feuilles de route** qui détaillent les scénarios, avec une analyse comparative des modalités de financement, des

subventions et du retour sur investissement. **Chiffrer aussi les subventions et la baisse des charges** et, le cas échéant, les revenus découlant de la revente de l'énergie excédentaire (RPC). Cela permettra à la communauté de copropriétaires de choisir le modèle le plus judicieux et le plus adapté aux besoins et ressources financières de chaque copropriétaire.

→ **Déterminer l'usage du fonds de rénovation** (tout ou en partie) et/ou si un éventuel appel de fonds complémentaire est nécessaire auprès de chacun des copropriétaires et, le cas échéant, à hauteur de quel montant.

Bon à savoir

VOTE PAR PROCURATION

- Les copropriétaires ne pouvant pas participer à l'AG peuvent donner procuration afin de faire valoir leur voix !
- La procuration est à confier librement à une personne capable de représenter le copropriétaire, sauf disposition contraire dans le règlement de la PPE.
- Le copropriétaire peut indiquer ses intentions de vote ou laisser le bénéficiaire décider.
- Pour une approche neutre, il est conseillé de donner procuration à l'administrateur, qui pourra voter dans l'intérêt de la PPE ou s'aligner sur la majorité.

ANTICIPER LES DIFFÉRENTES OPPOSITIONS POSSIBLES ET CLARIFIER LES CONSÉQUENCES D'UN REFUS DU PROJET

→ **Mettre en avant les bons arguments** est un moyen d'essayer de faire changer d'avis le propriétaire récalcitrant : maintien, voire augmentation de la valeur du bâtiment, diminution des charges d'exploitation, etc. Lui expliquer qu'un appartement en PPE ne peut voir sa valeur augmenter que si le prix de la surface habitable augmente davantage que la perte de valeur de l'immeuble et d'intérêt pour le capital engagé peut aussi faire la différence !

→ Dans le cas où l'immeuble ne respecte plus les normes légales, la PPE risque des amendes et **pourrait être contrainte d'effectuer les travaux d'assainissement sans préparation adéquate**, avec des coûts plus élevés, plus de stress et moins d'efficacité.

Focus

LES RAISONS D'UN REFUS LORS DU VOTE

Un copropriétaire peut refuser des travaux de rénovation pour les raisons les plus diverses, par exemple :

- Un ménage qui prévoit de déménager prochainement et qui est peu motivé à investir, même le prix de vente pourrait être revu à la hausse ;
- Un copropriétaire-bailleur qui considère ces travaux comme des coûts inutiles ;
- Une personne âgée et/ou malade qui ne souhaite pas subir la lourdeur des démarches et les nuisances du chantier ;
- Un jeune copropriétaire qui n'a que très peu de moyens financiers et pas d'épargne.

Focus

QUE FAIRE EN CAS DE BLOCAGE?

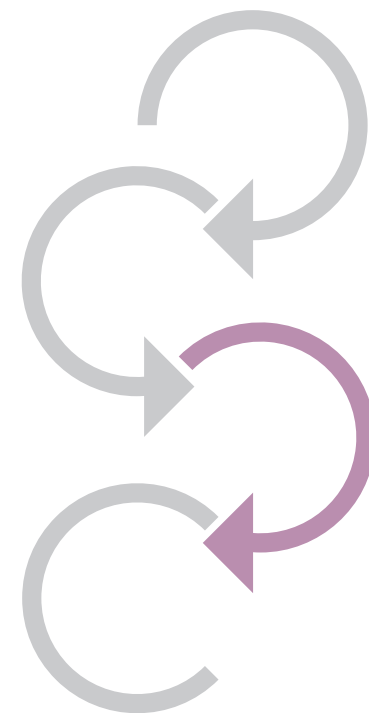
Une première solution extrajudiciaire serait de **faire appel à une aide externe**. Chaque copropriétaire peut requérir de l'administrateur qu'il contacte un médiateur, dont le rôle est d'intervenir comme facilitateur au moment de la prise de décision ou de la recherche de solution transactionnelle.

Face à un blocage en lien avec la prise de décision de l'exécution de **travaux qualifiés de nécessaires** (par exemple des travaux d'assainissement nécessaires pour se conformer à des obligations légales), il existe également la possibilité de faire appel au juge, sur la base de l'art. 647 al. 2 ch.1 du Code civil. Ce dernier précise en effet que *«les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose doivent être réalisés et peuvent être ordonnés par le juge»*. Dans la pratique cependant, un copropriétaire qui n'arrive pas à imposer sa demande d'exécution de travaux de construction lors de l'AG risque fort d'hésiter à procéder de la sorte contre tous les autres copropriétaires. Il supporterait en effet non seulement le risque qu'un tribunal ne considère pas les travaux de construction comme nécessaires (mais seulement utiles), mais aussi celui de devoir s'acquitter des frais de procédure et des honoraires d'avocat éventuellement. Selon la situation, en particulier si un nombre de propriétaires important refuse l'exécution des travaux, il pourrait s'avérer judicieux que les autres copropriétaires s'unissent et introduisent ensemble une telle procédure pour en limiter les coûts.

Même si la décision a été votée favorablement, un autre risque de blocage subsiste : celui lié à **l'incapacité d'un ou de plusieurs copropriétaires à apporter leur contribution financière** aux travaux de RE (en particulier si un appel de fonds est nécessaire en sus de l'utilisation du fonds de rénovation). Dans ce cas, les copropriétaires concernés peuvent être contraints par l'assemblée des copropriétaires par étages de payer leur contribution, même si cela doit impliquer la vente de leur part. En pratique, ce cas est très rare. Il arrive en revanche que le **projet de rénovation soit reporté ou divisé en plusieurs étapes**, afin de gagner du temps pour trouver les moyens financiers (Source : Raiffeisen). Il est aussi possible que les propriétaires qui veulent réaliser le projet décident de supporter les coûts à charge de ceux qui s'y opposent. Cette solution est plutôt théorique au vu des investissements que nécessitent certains travaux de RE.

Étape 3

Pendant les travaux



3.1

Les travaux

Le coup d'envoi des travaux a été donné. À cette étape, plus grand-chose ne se décide, mais tout est à suivre : prestations des entreprises, conformité aux attentes, respect du calendrier.

Le MO, parfois accompagné de l'AMO, joue un rôle crucial, en s'assurant de la bonne coordination des entreprises, de la qualité de leur travail et de l'absence de vices cachés. Leur présence régulière sur le chantier et une communication régulière avec les parties prenantes permettent, par ailleurs, de résoudre rapidement les problèmes éventuels et d'assurer que le projet progresse conformément aux plans établis.



Recommandations

ASSURER LA REPRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ AUX RÉUNIONS DE CHANTIER

→ L'assemblée des copropriétaires doit être représentée aux réunions de chantier, par un copropriétaire désigné ou par le **comité de gestion**. Cela garantit que les décisions prises reflètent les intérêts de tous les copropriétaires, ce qui assure une gestion transparente et collective du projet.

RECUEILLIR LES AVIS ET PROPOSITIONS DES COPROPRIÉTAIRES

→ **Inviter l'ensemble des copropriétaires à faire remonter leurs avis et propositions.** Cette démarche favorise une communication fluide et une collaboration active tout au long des travaux, ce qui permet de prendre en compte les besoins et attentes de chacune et chacun. De nouveau, l'existence d'un comité de gestion et l'utilisation d'une plateforme informatique sont des atouts pour centraliser les demandes et les faire remonter au MO, soit le plus souvent à l'administrateur.

DÉFINIR CLAIREMENT LES RÔLES ET RESPONSABILITÉS

→ Veiller à ce que les personnes impliquées dans le projet, y compris les entreprises et les représentants de la copropriété, aient une compréhension claire de leurs rôles et responsabilités. **Mandater un AMO pour le suivi de chantier** si le projet a été mené sans jusqu'à présent peut également garantir une coordination optimale, minimiser les malentendus et fluidifier la communication entre les acteurs.

CONTRÔLER QUE LES TRAVAUX CORRESPONDENT AU DEVIS ET À LA FACTURATION

→ On citera en exemple les travaux d'isolation et le contrôle des matériaux utilisés, qui ne peut pas se faire à la fin du chantier. Cela permettra **d'éviter les mauvaises surprises et de corriger rapidement le tir**, si besoin, au moment opportun.

Bon à savoir

RÉUNIONS DE CHANTIER

Quelques conseils :

- Consigner les retours des réunions de chantier et transmettre les PV aux copropriétaires, pour qu'ils soient informés du déroulement du projet. Y noter les éventuelles réserves et les délais donnés pour la correction des travaux.
- Partager les documents qui détaillent les travaux réalisés pour faire preuve de totale transparence.
- Faire appel à un AMO pour contrôler la bonne facture de certains travaux en cours de chantier et le respect des devis. Il peut aussi aider à traduire les informations échangées lors des séances de chantier de manière accessible pour tous les copropriétaires, indépendamment de leur niveau de connaissance dans le domaine.



3.2

La fin du chantier

Le chantier terminé, c'est à la PPE, représentée par l'administrateur dans la plupart des situations, de réceptionner les travaux et de constater leur achèvement, leur bonne exécution et leur conformité. Le MO a donc un rôle clé à cette étape et doit se coordonner avec les professionnels ayant participé aux travaux, mais aussi avec les bureaux de certification et les organismes de demande de subventions.

Cette phase est aussi le moment de finaliser les demandes de paiement des aides de financement, celles-ci étant souvent conditionnées à la réception des travaux.



Recommandations

**RÉCEPTIONNER LES TRAVAUX LIVRÉS
AVEC LA OU LES ENTREPRISES
AYANT RÉALISÉ L'OUVRAGE**

→ Vérifier la **conformité des travaux réalisés** (cf. Focus, page suivante) par rapport au contrat, constater leur bonne exécution et noter les éventuels défauts dans un procès-verbal. Le MO, qui est chargé de vérifier l'ensemble des éléments, contactera les entreprises concernées pour les leur signaler et convenir d'un délai pour les corriger.

FINALISER LES DEMANDES DE PAIEMENT

→ **Finaliser les demandes de paiement des aides financières**, souvent conditionnées à la réception des travaux. Vérifier que les prestataires ont effectué toutes les démarches administratives nécessaires en vue de l'obtention de subventions, de la rémunération RPC et, le cas échéant, des revenus découlant de la revente de l'énergie excédentaire.

→ **Vérifier que les critères d'éligibilité ainsi que les exigences des labels sont atteints**. Cela conditionne l'obtention des labels visés, mais aussi celle de certaines subventions ou le droit à certaines déductions fiscales.

**INSPECTER CORRECTEMENT LES SYSTÈMES
ET ÉQUIPEMENTS**

→ **Tester tous les systèmes et équipements installés**, tels que les systèmes de chauffage, de ventilation et d'éclairage. Il est important de vérifier leur bon fonctionnement et leur conformité aux spécifications techniques. Cela permet de s'assurer que tout est opérationnel avant l'occupation complète de l'immeuble.

COLLECTER LA DOCUMENTATION FINALE

→ **Rassembler tous les documents relatifs aux travaux**, y compris les certificats de conformité, les garanties, les manuels d'utilisation et les rapports de mise en service incluant les rapports de test. Cette documentation est essentielle pour la gestion future de la PPE et pour toute réclamation éventuelle.

Bon à savoir
DOCUMENTATION

- La collecte et la transmission des documents est coordonnée par la direction des travaux ou l'architecte.
- Le MO doit s'assurer que les entreprises et bureaux sous-traitants ont fourni tous les documents requis.
- Ces documents sont tous conservés par les propriétaires et les acteurs du projet de RE, y compris les organismes de certification et les autorités.
- Il est recommandé de conserver tous ces documents pendant toute la durée de vie du bâtiment.



Parole à un administrateur
TOUJOURS CONTRÔLER
L'EXÉCUTION DES TRAVAUX !

Dans notre PPE située sur La Côte, des travaux de rénovation énergétique ont été menés. Lors du contrôle final, des malfaçons importantes ont été relevées : les finitions de l'isolation extérieure étaient bâclées, plusieurs panneaux étaient mal fixés et des joints mal réalisés, ce qui a entraîné des infiltrations d'eau après les premières pluies.

Une intervention corrective coûteuse a dû être menée, ajoutant près de 15 % au budget initial et provoquant un retard de trois mois sur la fin du chantier. La question de la prise en charge financière a déclenché des négociations compliquées entre l'entreprise et l'administrateur.

Ce que nous pouvons conseiller aux autres PPE pour éviter de se retrouver dans notre situation, c'est, premièrement, d'établir un cahier des charges précis dès le début du projet. Chaque étape doit être documentée pour éviter les imprécisions. Ensuite, de faire appel à un AMO dès la phase de conception, pour que le suivi et le contrôle des travaux soient assurés de manière professionnelle et régulière, idéalement à chaque étape clé (gros œuvre, finitions). Enfin, en cas de malfaçons, exigez des reprises par écrit, avec des délais clairs pour les corrections. Si nécessaire, faites appel à un expert indépendant pour évaluer les malfaçons et soutenir vos démarches. »

Focus

ATTESTATION DE CONFORMITÉ

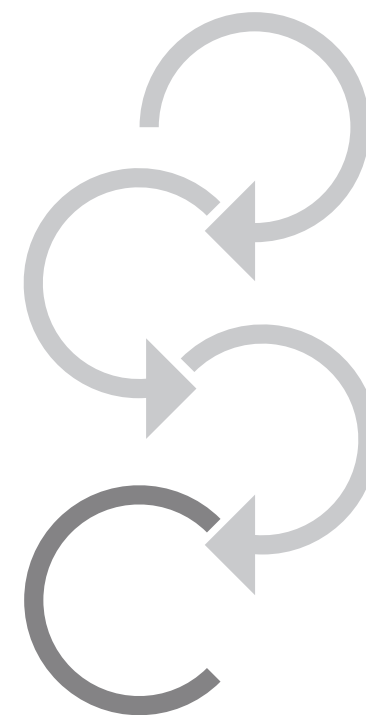
L'attestation de conformité des travaux est un document souvent requis par les autorités cantonales ou communales dans le cadre de démarches d'octroi de subventions pour travaux de rénovation énergétique. Ce document certifie que les **travaux réalisés sont conformes aux normes et critères exigés pour bénéficier des subventions.**

L'attestation de conformité inclut généralement :

- Les **informations sur le bâtiment** concerné (adresse, type de bâtiment, propriétaire);
- La **nature des travaux effectués** (isolation, installation d'un nouveau système de chauffage, panneaux solaires, etc.);
- Les **références** au projet initialement soumis (dossier de demande de subvention);
- Une **déclaration de conformité** signée par le MO ou les copropriétaires, l'entreprise ou le professionnel ayant réalisé les travaux (architecte, entrepreneur, installateur) et, parfois, un expert ou une autorité de contrôle.

Étape 4

Après les travaux



4.1

Le suivi des performances

Assainir, c'est bien, optimiser les réglages, c'est mieux! Bien qu'il s'agisse de la fin du processus, cette phase ne doit pas être bâclée, car elle permet d'optimiser les installations techniques et d'évaluer l'atteinte ou non des performances visées.

L'entretien des installations est tout aussi important et mérite que l'on s'y attarde un instant pour bien le planifier.



Recommandations

ANTICIPER LA QUESTION ET METTRE EN PLACE RAPIDEMENT LES OUTILS DE MONITORING

→ **Analyser les consommation de chauffage et d'eau chaude à différentes temporalités** (journalière, mensuelle, trimestrielle, annuelle), pour repérer les potentiels dysfonctionnements ou réglages à optimiser. La comparaison des résultats dans les premières années permet de voir si les mesures correctives apportées produisent les effets escomptés. Il est aussi important de mesurer les performances avant les travaux de RE afin de les comparer avec les résultats obtenus une fois les travaux terminés.

OPTIMISER LES RÉGLAGES UNE FOIS LES INSTALLATIONS MISES EN SERVICE

→ **Ajuster la courbe de chauffage**: tenir compte des habitudes d'occupation des pièces, des périodes d'absence (quotidiennes, saisonnières, vacances) et des préférences de confort des habitants.

→ **Vérifier l'équilibrage hydraulique**: s'assurer que l'installation de chauffage est bien équilibrée pour garantir une répartition optimale de la chaleur et maximiser l'efficacité énergétique.

ASSURER UN ENTRETIEN PÉRIODIQUE DU BÂTIMENT ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

→ **Effectuer un entretien des installations de chauffage** avant, pendant et après la période de chauffe, pour prolonger leur durée de vie et réaliser des économies!

→ **Effectuer des mesures d'équilibrage des systèmes de chauffage** pour réduire le Performance Gap (cf. Focus, p. 67) et diminuer la quantité d'énergie consommée par le bâtiment. Selon une étude genevoise de 2016¹⁷, le Performance Gap était de 42 % en moyenne!

Bon à savoir

ADAPTEZ-VOUS!

- Des adaptations minimales et des réglages précis permettent de réduire au maximum les consommations sans compromettre le confort des occupants.
- La réalisation du monitoring par un bureau compétent est un plus: des adaptations, réglages et pistes d'optimisation continue sont ainsi proposés. Un tel suivi permet de maximiser les économies d'énergie tout en garantissant un confort optimal des résidents.
- Ce rôle peut aussi être assumé par une personne de la PPE compétente dans le domaine, selon des consignes claires et le soutien de professionnels en fonction de la complexité des installations.

AVOIR DES GARANTIES SUFFISANTES EN CAS DE NON-RESPECT DES NIVEAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

→ En plus de l'attestation de conformité qui est la garantie légale, d'autres types de garanties existent : **garantie de performance contractuelle, garantie légale des travaux, assurances spécifiques de performance, soutiens et subventions avec conditions de résultats.**

→ **Faire appel à un expert indépendant avant et après les travaux.** Une expertise indépendante peut permettre aux copropriétaires de s'assurer que les objectifs de performance énergétique seront atteints. Cela permet aussi d'obtenir un rapport technique qui pourrait appuyer toute réclamation en cas de non-conformité.

Bon à savoir

EN CAS DE PERFORMANCES INSUFFISANTES

- Si les performances sont insuffisantes, il est recommandé à l'administrateur de consulter un juriste spécialisé pour examiner les actions possibles.



Parole à un administrateur L'IMPORTANCE DU SUIVI

Dans la PPE que j'administre, un monitoring énergétique a été mis en place, à la suite de travaux de RE incluant l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur et l'isolation complète du bâtiment. Les premiers résultats ont montré que, malgré les travaux, la consommation restait plus élevée que prévu. La réalisation d'un diagnostic complémentaire avec un suivi précis des données de consommation a permis de détecter des réglages inadaptés sur la pompe à chaleur et une mauvaise gestion de la ventilation.

Après l'intervention d'un spécialiste pour optimiser les paramètres de réglage, la consommation d'énergie a pu être réduite de 15% supplémentaires. Cette amélioration a permis de raccourcir le temps d'amortissement de l'investissement initial de trois ans, tout en offrant un meilleur confort thermique aux copropriétaires. Je recommande vivement de mettre en place un monitoring énergétique après un projet de RE pour s'assurer de l'efficacité réelle des travaux, et d'analyser régulièrement les performances afin d'identifier les marges d'amélioration existantes. Une telle optimisation des réglages après travaux peut engendrer des économies substantielles et maximiser le retour sur investissement. ”

Focus

LE PERFORMANCE GAP : KÉSAKO?

La performance d'un habitat ne se limite pas aux seules caractéristiques techniques des installations. Pour une efficacité optimale, il est essentiel de se baser sur l'expertise d'usage, en prenant en compte les comportements et les habitudes réelles des habitants.

- **Adaptation aux habitudes de vie :** la prise en compte des périodes d'absence, des vacances et des préférences individuelles en matière de confort est cruciale. Une installation performante doit pouvoir s'ajuster au mode de vie spécifique de chaque occupant.
- **Efficacité énergétique basée sur l'usage :** plutôt que de se fier uniquement aux spécifications techniques, il est plus efficace d'observer comment l'énergie est consommée quotidiennement. Par exemple, ajuster le chauffage selon les heures de présence des habitants peut significativement réduire les coûts.
- **Confort personnalisé :** la performance optimale tient compte des préférences des résidents en matière de température, de qualité de l'air, de luminosité, de consommation d'eau froide et chaude. Un système qui s'adapte aux besoins individuels offre un confort supérieur et encourage des habitudes énergétiques responsables.

La véritable performance d'un habitat est atteinte lorsque les installations techniques correspondent aux besoins et aux comportements des occupants, assurant ainsi un confort optimal tout en minimisant la consommation d'énergie. Dans ce cadre, il est essentiel que les copropriétaires se rassemblent pour convenir ensemble des bonnes pratiques d'usage en matière d'optimisation énergétique de leur logement. Cela permettra sur la durée d'établir une comparaison entre :

- les **consommations d'énergie prévues et réelles** mesurées ;
- les **niveaux de confort prévus** (température, humidité, qualité d'air, etc.) **et ceux ressentis** par les occupants.

4.2

L'information et l'implication

Une fois les travaux achevés et les réglages optimisés, il est important de maintenir une communication continue avec les copropriétaires et de les impliquer activement dans la gestion de leur nouveau cadre de vie.

Cette participation, par le biais de réunions régulières et de feedbacks, permet d'assurer une meilleure compréhension du fonctionnement des installations techniques et une appropriation par tous les copropriétaires, et donc de maximiser les chances d'atteindre les performances visées sur le papier.



Recommandations

METTRE CE POINT À L'ORDRE DU JOUR DES AG

→ **Impliquer les copropriétaires dans l'usage des installations et les réglages individuels**, afin d'encourager leur participation active à la bonne gestion du bâtiment et à la réduction de la différence entre consommations projetées et réelles. Prendre l'habitude d'évoquer le sujet en laissant toujours la place au dialogue afin de pouvoir partager les idées et pistes d'optimisation continue.

METTRE À DISPOSITION LES INSTRUCTIONS AINSI QUE DE LA DOCUMENTATION

→ **Fournir une documentation précise aux utilisateurs sur l'usage et la maintenance des installations techniques** du bâtiment. Cela garantit une utilisation correcte et une longévité accrue des équipements et installations techniques.

ORGANISER UNE RÉUNION D'INFORMATION

→ Pourquoi ne pas **planifier une réunion d'information avec tous les copropriétaires pour présenter les travaux réalisés**, expliquer les nouvelles installations et répondre aux questions? Cela favorise une compréhension commune et prépare les résidents à tirer le meilleur parti de leur nouvel environnement.

PROMOUVOIR LES COMPORTEMENTS ÉCO-RESPONSABLES

→ **Sensibiliser les copropriétaires à adopter des comportements éco-responsables** pour maximiser les économies d'énergie. Encourager des pratiques telles que l'optimisation de l'utilisation du chauffage et de la climatisation, la réduction de la consommation d'eau et l'élimination des gaspillages énergétiques au quotidien.

Bon à savoir

UNE DOC AD HOC

- Pour élaborer des modes d'emploi simples et clairs des nouvelles installations techniques, l'administrateur peut se faire accompagner par un bureau spécialisé ou un AMU.

Notes

D. Le financement

Pour une communauté de copropriétaires dont le bâtiment a besoin d'être assaini, réunir les ressources pour financer les travaux est le défi principal et peut constituer le frein majeur à la réalisation d'un projet de RE.

Les recommandations dépendent prioritairement de l'existence ou non d'un fonds de rénovation et de sa capacité à financer tout ou partie des travaux. Si des ressources complémentaires doivent être recherchées, plusieurs pistes sont à explorer.

Agilité et anticipation dans le modèle financier, avec une bonne dose de persuasion, sont les maîtres mots pour se donner le maximum de chances de passer l'obstacle du financement.

Aperçu d'ensemble

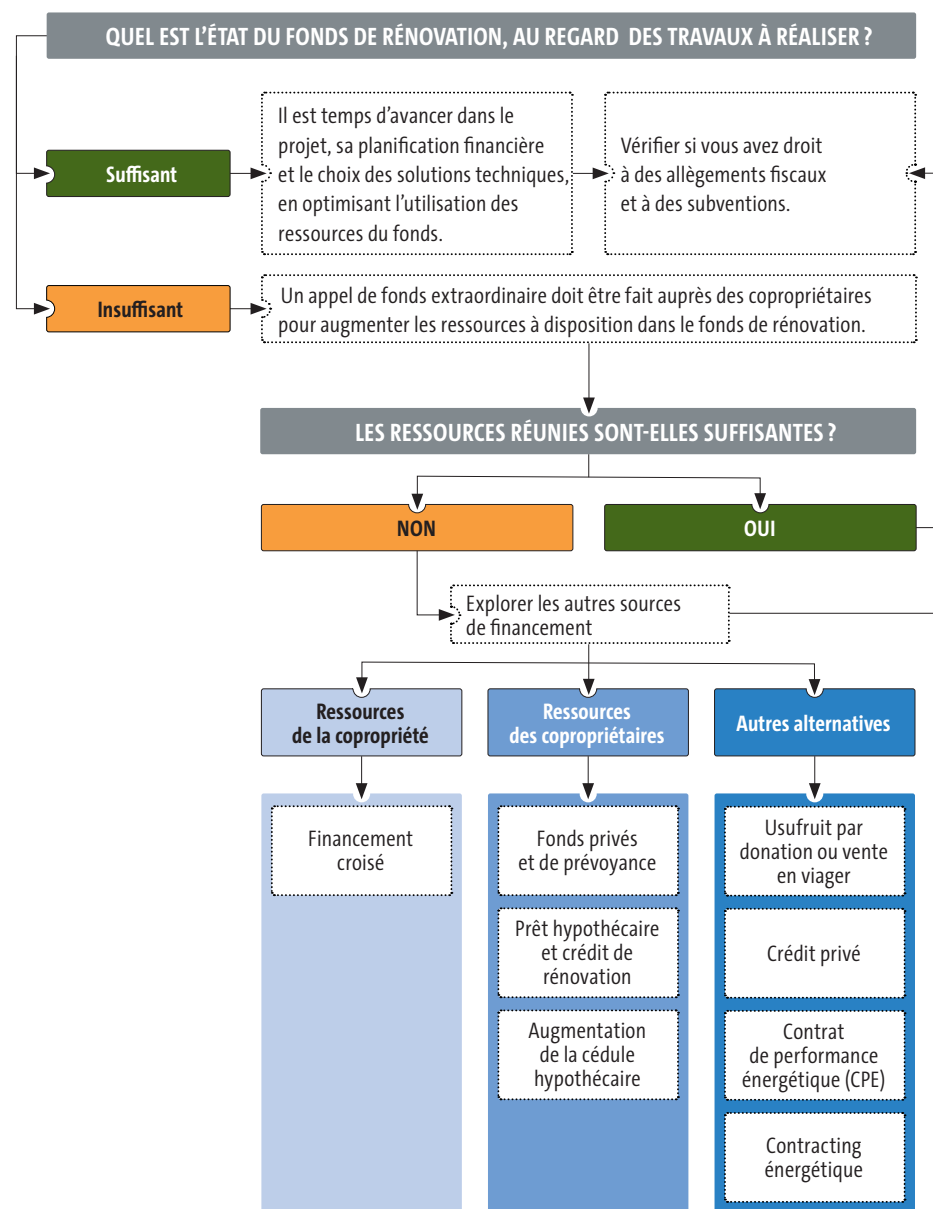
Dans la mesure où la PPE intègre aussi bien les parties privées que les parties communes, chaque lot représente une fraction de ce tout. **Sans statut juridique reconnu, une PPE elle-même ne peut pas recourir à de l'emprunt bancaire en son nom et n'a pas de substance économique propre qu'elle pourrait utiliser comme garantie pour un prêt** (seuls les lots peuvent être utilisés comme gages). Financer des travaux de RE devient alors particulièrement complexe pour les PPE.

La première ressource à intégrer dans le plan de financement est le **fonds de rénovation**, si la PPE en est dotée. Et même si c'est le cas, ce fonds couvre rarement le montant total à investir et doit être complété par d'autres ressources financières.

Pour compléter le fonds de rénovation, l'augmentation de la contribution au fonds de rénovation doit être envisagée. Une manière plus rapide de réagir est de **faire un appel de fonds extraordinaire auprès des copropriétaires**, en fonction des millièmes détenus dans la PPE, pour réunir individuellement les montants attendus et couvrir ainsi l'investissement nécessaire. Si les fonds ne sont toujours pas suffisants, les **copropriétaires doivent assurer cet apport avec leur propres ressources**, en recourant à divers moyens.

Les subventions et déductions fiscales ne sont pas considérées comme des ressources, puisqu'elles sont reçues ou déclarées ultérieurement et ne permettent généralement pas d'alléger l'investissement nécessaire. Néanmoins, quelques institutions financières les considèrent comme des fonds propres, ce qui peut être intéressant pour une PPE qui peine à réunir la somme nécessaire au projet de RE.

... Les différentes possibilités de financer des travaux de RE



Le fonds de rénovation

Le fonds de rénovation est une **provision collective** alimentée au moyen de versements réguliers des copropriétaires (montant fixé en fonction des quotes-parts) ou d'appels de fonds ponctuels. Si le fonds de rénovation a le désavantage d'augmenter la charge fiscale des copropriétaires, il dote en revanche **la PPE de ressources financières pour couvrir tout ou partie des travaux de RE des parties communes** (par exemple, réfection du toit, rénovation de la façade, changement de chaudière ou isolation périphérique).

Bien qu'il ne soit pas obligatoire, la majorité des PPE en possèdent un, mais les versements sont souvent sous-estimés ou **les ressources trop souvent utilisées pour couvrir toutes sortes de travaux d'entretien courant**. Le temps de la RE venu, le capital est rarement suffisant pour financer l'ensemble des travaux de RE à réaliser sur les parties communes.

Or, rénover est devenu obligatoire à plus ou moins long terme pour un nombre croissant de PPE, en raison du durcissement effectif ou prévu des législations en matière d'énergie dans les cantons romands. Dans ce contexte, un **fonds de rénovation bien doté est un véritable atout pour être assuré de pouvoir parer à l'urgence et aux imprévus, de lisser les dépenses dans le temps et de réaliser des économies**. En outre, un fonds bien garni est aussi un bon **argument en cas de vente du logement**, car il en augmente la valeur et l'attractivité.

L'enjeu est important, car l'insuffisance du fonds de rénovation peut avoir un impact direct sur le choix des solutions

Bon à savoir

FONDS DE RÉNOVATION: ARGUMENTAIRE CONDENSÉ

- **L'information** sur l'existence du fonds et son état est indiquée dans les comptes et le budget annuel transmis aux copropriétaires ou à demander à l'administrateur.
- Le mot d'ordre est l'anticipation pour correctement doter le fonds et être assuré d'avoir les ressources nécessaires en temps utile.
- Dans le cadre d'une RE importante ou d'imprévus, un fonds de rénovation bien doté permet de planifier les travaux de manière optimale, au niveau fiscal également, ce qui peut alléger sensiblement la facture finale.

et sensiblement compliquer ou ralentir le processus de prise de décision. Il convient donc de s'assurer que le fonds est suffisamment doté pour que, le moment des travaux venu, l'écart entre les besoins en rénovation et les ressources à disposition soit le plus faible possible. Il est délicat de préconiser une contribution spécifique, d'autant plus que chaque bâtiment à son histoire et une constitution spécifique (âge, état de construction de l'immeuble, type de construction, standard des équipements et des installations). La seule règle est, en général, de **constituer un fonds de rénovation rapidement** et de l'intégrer dans le règlement de la PPE en précisant un montant de cotisation minimum.



Parole à une PPE

FONDS DE RÉNOVATION: A POSTERIORI, AVEC UNE RÉÉVALUATION ANNUELLE DE LA SITUATION

Dans notre PPE genevoise, nous n'avons pas constitué de fonds de rénovation à la création de notre communauté, puisque nous avions acquis un bâtiment neuf.

Nous avons préféré attendre quelques années avant de décider, lors d'une AG, de constituer cette réserve d'argent. Nous avons défini une contribution de base et convenu de sa réévaluation régulière, selon les besoins identifiés et les travaux à planifier sur le moyen et le long terme.

Récemment, nous avons décidé d'augmenter légèrement notre contribution, car le contexte légal a évolué et la sensibilité des copropriétaires aussi! La RE est devenue un sujet de discussion récurrent (et motivant), alors que nous n'en parlions pas du tout il y a une dizaine d'années.

Nous avons également choisi de constituer un comité de gestion pour explorer cette thématique et anticiper au maximum les choses, afin d'être prêts et suffisamment argentés le moment de la RE venu. Conscients que les travaux peuvent se révéler très onéreux, nous préférons prendre ceinture et bretelles.

Focus

LE FONDS DE RÉNOVATION: BIEN LOIN D'UNE SITUATION IDÉALE!

Les fonds de rénovation des PPE sont généralement faiblement dotés, en raison d'apports insuffisants ou d'une utilisation trop fréquente pour couvrir certains frais d'entretien courant.

Le montant des apports annuels, calculé en fonction des quote-parts, est décidé par l'assemblée des copropriétaires. L'Association suisse des propriétaires fonciers recommande une **contribution annuelle au fonds de rénovation d'au moins 0,3% de la valeur d'assurance du bâtiment pour les parties communes**. Ces valeurs doivent cependant être adaptées à l'état spécifique du bâtiment. Pour couvrir les coûts des travaux majeurs liés à la RE, il est suggéré d'augmenter la contribution de chaque propriétaire à 0,8% (Source: Bundesamt für Energie BFE).

Sur le long terme, le fonds de rénovation devrait ainsi atteindre 6 à 8% de la valeur de l'assurance du bâtiment (Source: Raiffeisen), voire plus pour des bâtiments anciens ou ayant une valeur patrimoniale limitant les variantes possibles.

Les subventions et déductions fiscales

En raison de l'urgence climatique déclarée et des stratégies d'action mises en place aux niveaux fédéral et cantonal, **les règles se durcissent, mais les soutiens suivent**. Les subventions sont en hausse dans de nombreux cantons, à la suite de la révision des planifications énergétiques, des plans climat et autres orientations stratégiques impliquant la rénovation du parc immobilier existant. **Elles sont le plus souvent contenues dans le Programme Bâtiments, un outil de subventionnement créé par la Confédération mais que chaque Canton met en œuvre** en fixant individuellement les démarches encouragées, les conditions et les montants (source : Suisseenergie).

Bon à savoir

SUBVENTIONS

- Les **subventions et déductions** fiscales sont à rechercher en priorité aux échelles cantonale et communale.
- Les informations détaillées sur ce sujet se trouvent dans les Volumes 2.
- **ATTENTION**, les subventions sont généralement à demander **AVANT** le début des travaux, mais sont très usuellement versées **APRÈS** la fin des travaux.

En combinant les programmes de subventions fédéraux, cantonaux et parfois communaux avec les aides offertes par des organismes privés, les propriétaires bénéficient d'une palette de soutiens qui s'élargit.

Le soutien étatique peut se concrétiser par des accompagnements et des subventions ciblées, ainsi que par des allègements fiscaux. Trois types de soutiens sont destinés à inciter les propriétaires à maintenir le parc immobilier viable :

- **Subventions pour l'optimisation énergétique** (meilleur réglage des installations de chauffage et ventilation) ;
- **Subventions pour certains travaux de RE** (aide proportionnelle à la performance énergétique atteinte) ou en cas de remplacement de systèmes de chauffage fossiles par des systèmes faisant appel aux énergies renouvelables ;
- **Déductions fiscales** pour tout ou partie des montants investis.

Il est important de considérer que les subventions sont **généralement perçues à la fin des travaux et que les déductions fiscales interviendront après leur achèvement**, voire l'année fiscale suivante. Elles ne pourront donc pas être utilisées immédiatement pour régler les entreprises exécutant les travaux.



Parole à une PPE

LES SUBVENTIONS TOUCHÉES

Note PPE a engagé une rénovation énergétique complète de son immeuble construit à Nyon dans les années 1980. Le projet portait principalement sur l'isolation thermique du bâtiment et le remplacement des anciennes fenêtres. Afin de financer une partie des travaux, la PPE a déposé une demande de subventions cantonales. Après étude du dossier, elle a obtenu CHF 50 000.– de subventions, couvrant environ 15 % de l'investissement total de CHF 340 000.–. Les conditions pour toucher ces aides étaient la réalisation d'un diagnostic CECB®Plus et le respect des standards d'isolation prévus par le programme cantonal. De plus, les travaux devaient être justifiés par un suivi technique détaillé.

Les compétences de notre administrateur et l'accompagnement par un AMO ont été déterminants pour monter les dossiers et répondre aux exigences administratives dans les délais impartis. L'obtention des subventions a permis de réduire la charge financière individuelle des copropriétaires. ■■

Focus

UNE RECHERCHE PROACTIVE DE PISTES DE FINANCEMENT

Pour bénéficier de subventions et allègements fiscaux, il est nécessaire d'entreprendre soi-même des démarches et de prospecter parmi les différents programmes existants. Beaucoup de mesures de soutien sont mises en place au niveau cantonal et sont listées dans les Volumes 2.

Il est intéressant de consulter certains sites internet pour découvrir les différentes possibilités en la matière :

Le Programme Bâtiments de la Confédération et des Cantons

www.leprogrammebatiments.ch

Ce programme est géré par les cantons, qui ont défini un modèle commun d'attribution des subventions à adapter selon leur propre politique énergétique.

Francsenergie

www.francsenergie.ch

Ce portail répertorie la liste des subventions et allègements fiscaux possibles selon le lieu où se trouve le bien immobilier.

Les autres alternatives

Les ressources de la PPE

APPEL DE FONDS EXTRAORDINAIRE

Si le fonds de rénovation n'est pas suffisant, un appel de fonds extraordinaire est lancé auprès des copropriétaires pour combler le déficit. **Une AG des copropriétaires doit être convoquée pour s'accorder sur la nécessité de cet appel de fonds et le montant à réunir.** Celui-ci est réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs parts dans la propriété commune de l'immeuble. L'appel de fonds extraordinaire doit être approuvé par la majorité des copropriétaires lors de l'AG. Cette dernière statue sur les modalités de paiement. Elles peuvent, par exemple, être échelonnées sur quelques années (deux ou trois ans).

FINANCEMENT CROISÉ POUR LA COPROPRIÉTÉ

La densification d'une construction, **par ajout d'une extension à l'immeuble sur un espace autorisé ou encore par surélévation de l'immeuble existant** (ajout d'un ou plusieurs étages), permet d'aménager de nouveaux logements. L'idée d'un financement croisé consiste à vendre des unités d'habitation supplémentaires au fur et à mesure de l'exploitation du potentiel et, de ce fait, à cofinancer la rénovation des espaces communs avec le bénéfice réalisé grâce à la vente.

Bon à savoir

RÉNOVER ET TRANSFORMER

- Il est possible pour un propriétaire en PPE de réaménager son logement de manière à créer de nouveaux espaces de vie indépendants et pouvant être loués. Le volume habité est dès lors adapté à l'évolution de la taille du ménage et aux besoins selon l'âge des habitants.
- La mise à disposition de ces nouveaux espaces devient une source de financement utile au propriétaire pour alimenter sa participation au financement de la RE de l'immeuble en PPE.
- Certains cantons, à l'instar de Genève, facilitent également la surélévation de bâtiments existants, dans une approche de densification vers l'intérieur du milieu bâti.

Les ressources des copropriétaires

FONDS PRIVÉS ET DE PRÉVOYANCE

Ces fonds peuvent être sollicités pour le financement des travaux envisagés, pour autant que le propriétaire habite l'objet concerné. Le capital peut être retiré comme versement anticipé pour financer les travaux ou pour être mis en gage afin d'augmenter l'hypothèque. Si le fonds de prévoyance peut être utilisé pour financer des travaux visant à maintenir ou à augmenter la valeur de l'immeuble, ou encore pour amortir une dette hypothécaire, il ne peut pas l'être pour financer des travaux d'entretien courant.

ACTIVATION DES MOYENS HYPOTHÉCAIRES

Prêt hypothécaire et crédit de rénovation
Un prêt hypothécaire complémentaire à celui en cours peut être attribué au propriétaire demandeur démontrant sa solvabilité. Les conditions d'attribution (fonds propres, taux d'intérêt, condition de remboursement...) sont établies par l'institution financière concernée. Notons encore qu'un crédit de rénovation peut être nécessaire pour être en mesure d'assurer le financement des travaux pendant les transformations. Par la suite, il pourra être transformé en hypothèque.

Focus

LES FONDS PRIVÉS ET DE PRÉVOYANCE

Des précisions sur les conditions et les modèles de versement et de nantissement (mise en gage) des capitaux sont à demander auprès de son organe de prévoyance professionnelle (2^e pilier) ou de sa banque/assurance (3^e pilier).

Augmentation de la cédule hypothécaire

Il se peut qu'un copropriétaire ne soit pas en mesure de s'octroyer une hypothèque supplémentaire. Il pourrait alors envisager **d'augmenter ou de modifier la cédule hypothécaire, afin de mettre à jour la valeur de gage en regard de la valeur actuelle du bien immobilier ou du besoin de financement.** Une cédule hypothécaire est utilisée comme un instrument de garantie pour le financement hypothécaire d'un bien immobilier. Cet artifice ne supprime pas les conditions de solvabilité devant être respecté par le ou la propriétaire.

Bon à savoir

CONDITIONS PRÉFÉRENTIELLES

- Certaines banques offrent des conditions préférentielles pour des projets de rénovation écologique, ceci pour une raison simple : la sécurité d'investissement et l'évolution de la valeur du bien sont meilleures pour des objets performants sur le plan énergétique !

Ou encore...

USUFRUIT PAR DONATION OU VENTE EN VIAGER

Pour une personne propriétaire d'un certain âge, la rénovation énergétique peut être une charge financière excessive. Ici, la donation avec usufruit et la vente en viager sont **deux options qui permettent au propriétaire de maintenir le droit d'habitation et d'usage du bien, tout en ayant les garanties sur l'exécution des travaux extraordinaires** tels qu'un projet de RE d'envergure.

- La **donation avec usufruit** permet de transférer le bien immobilier à ses descendants et de préparer sa succession, tout en gardant le droit d'habiter son logement sa vie durant.
- La **vente en viager** permet au propriétaire vendeur, selon le type de contrat, de continuer d'habiter son logement jusqu'à son décès et de percevoir le versement d'une rente viagère en complément d'un capital de départ convenu lors de la vente. Le nouveau propriétaire prend possession entière du bien immobilier au décès de l'usufruitier ou du propriétaire vendeur.

Dans les deux cas de figure, il est important de **bien s'informer auprès de son notaire sur les tenants et aboutissants d'une telle opération**, particulièrement au niveau des droits et devoirs de part et d'autre, notamment la prise en charge des travaux de rénovation énergétique prévus par la PPE.

CRÉDIT PRIVÉ

Un copropriétaire qui ne peut assumer l'appel de fonds extraordinaire grâce à ses économies peut **solliciter un crédit privé auprès de son institution financière**, dans la mesure où un crédit de rénovation ne peut être obtenu. Le risque étant plus élevé, les taux d'intérêt le sont aussi. Le remboursement du prêt peut être effectué avec les subventions liées aux travaux une fois reçues, et périodiquement sur une durée convenue avec la banque.

Lors de la demande de prêt, l'institution financière, en accord avec le demandeur, détermine le montant et les modalités de remboursement. Ces **modalités tiennent compte des subventions attendues à la fin des travaux et des économies futures**, notamment via les déductions fiscales et les économies d'énergie envisagées à la suite des travaux de RE.

Pour garantir le prêt, **la banque peut demander un cautionnement, avec le logement en garantie ou des fonds mis de côté**. Cela signifie que si l'emprunteur ne pouvait pas rembourser, la banque pourrait revendiquer la valeur du bien ou des fonds mis en caution.

Les fonds obtenus ne pourront être utilisés que pour financer les travaux de RE. Il est **conseillé de consulter des experts financiers et juridiques** pour garantir que les démarches respectent la législation suisse et sont adaptées aux spécificités du projet.

CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

Modèle d'affaires relativement récent et encore peu répandu en Suisse, le **CPE permet d'externaliser la conception et la réalisation d'un projet de RE**, et parfois même son financement, en confiant ces étapes à un prestataire de service¹⁸. Le CPE intègre une garantie de performance énergétique après travaux. Il permet aux copropriétaires de réaliser les travaux nécessaires pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, sans prendre en charge les risques d'investissement. Ceux-ci sont pris par le prestataire de service, qui veille également à la mise en œuvre, à l'exploitation, à la maintenance et à l'entretien des installations conformément aux performances énergétiques convenues sur la durée. L'amortissement de l'investissement s'effectue principalement grâce aux économies réalisées pendant la durée du contrat.

Dans le cas d'un projet de RE mené avec une PPE, en règle générale, le **contrat est établi entre le prestataire de service et le MO**, soit l'administrateur comme représentant de l'assemblée des copropriétaires dans la plupart des cas. Sur le plan financier, le prestataire de service prend habituellement en charge les investissements et les copropriétaires effectuent des paiements périodiques pour les services fournis durant toute la durée du contrat. La participation des copropriétaires au financement des travaux est également possible, pour alléger les charges d'exploitation.

Bon à savoir

UTILISATION DU CPE

- En général, le CPE est utilisé pour le **financement d'installations techniques et les mesures d'optimisation énergétique** du bâtiment (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, etc.) uniquement, et non pour l'assainissement de l'enveloppe thermique du bâtiment.
- Il est important que les copropriétaires soient bien informés des termes du contrat (objectifs, travaux à réaliser, coûts, modalités de financement, responsabilités de chaque partie) et qu'ils soient **impliqués dans le processus décisionnel**, car les travaux et le modèle de financement peuvent avoir un impact sur les charges de la copropriété.
- Dans le cadre d'un CPE, **les habitants ont un rôle important à jouer** pour réussir à limiter les consommations et donc les charges.

CONTRACTING ÉNERGÉTIQUE

L'assemblée des copropriétaires peut également opter pour un **contracting énergétique**, qui est un modèle d'affaires similaire, mais sans la garantie de performance énergétique. Ce modèle peut être **moins coûteux que le CPE, car il implique une prise de risques plus faible** en termes de résultats énergétiques, l'entreprise n'ayant pas l'obligation de garantir des économies spécifiques.

E. Les annexes

Les articles de loi

Articles du Code civil suisse régissant la copropriété

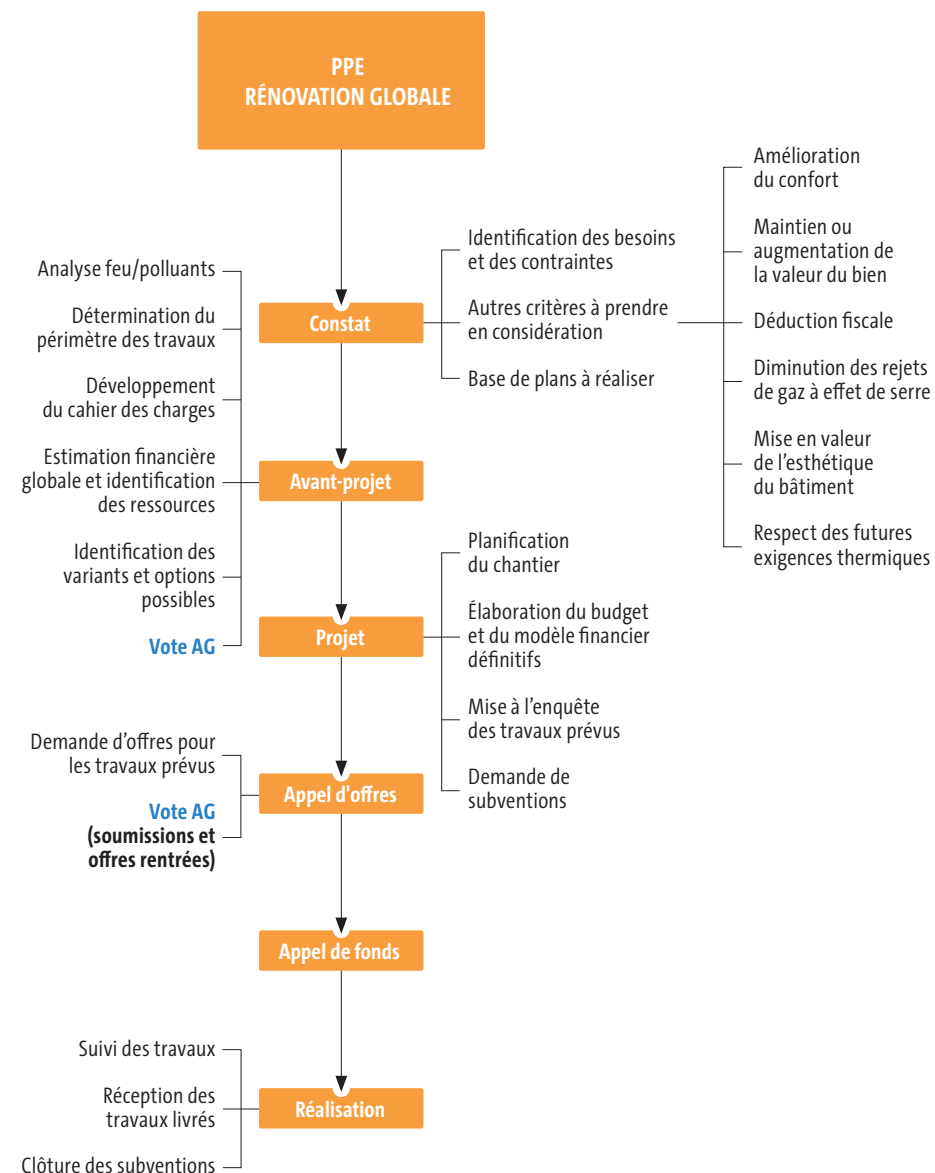
Art. 646	Dispositions concernant les rapports entre les copropriétaires
Art. 647 & 649a	Dispositions concernant la constitution d'un règlement d'utilisation et d'administration d'une copropriété
Art. 647a	Dispositions concernant l'exécution des actes d'administration courants par les copropriétaires
Art. 647b	Dispositions concernant l'exécution des actes d'administration plus importants par les copropriétaires
Art. 647c	Dispositions concernant les travaux nécessaires
Art. 647d	Dispositions concernant les travaux utiles
Art. 647e	Dispositions concernant les travaux d'embellissement et de commodité
Art. 648	Dispositions concernant la qualité d'agir des copropriétaires
Art. 649	Dispositions concernant la contribution aux frais de charges des copropriétaires
Art. 649b-c	Dispositions concernant l'exclusion de la communauté
Art. 650 & 651	Dispositions concernant la fin de la copropriété

Articles du Code civil suisse régissant spécifiquement la PPE

Art. 712a-c	Dispositions concernant le droit d'usage particulier des parties communes de la PPE
Art. 712d-f	Dispositions concernant la constitution, la délimitation et quotes-parts et la dissolution de la PPE
Art. 712g-l	Dispositions concernant l'administration et l'utilisation de la PPE dont ce qui a trait au RAU, à la répartition des frais et charges communs et aux garanties des contributions incluant l'inscription d'une hypothèque légale et au droit de rétention
Art. 712m-p	Dispositions concernant le rôle et le fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires
Art. 712q-t	Dispositions concernant la nomination et le rôle de l'administrateur de la PPE
Art. 655	Propriété foncière PPE (immeuble et propriété dépendante)

Exemple de processus de rénovation globale

... Exemple de processus avec les étapes principales et les votes de l'AG mis en évidence



Les ressources pour en savoir plus

Les ressources listées ci-après permettent d'approfondir certains sujets. Elles sont réparties par thématiques classées par ordre alphabétique.

Guides et boîtes à outils

- « Boîte à outils de Lucerne » pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étages, HES Lucerne – Ingénierie et Architecture Centre de compétences typologie et planification en architecture (CCTP), édition universitaire de l'EPF Zurich, 2016
www.bwo.admin.ch
- eVALO, outil d'analyse en ligne gratuit pour évaluer l'état énergétique de votre logement et connaître sa classe CECB®
www.evalo.ch
- Rénovation énergétique – Guide pour les maîtres d'ouvrage, OFEN, 2022
www.bfe.admin.ch

Construction et RE

- Association Negawatt
www.negawatt.org
- Conditions d'habitation, Statistiques sur les logements, thème « locataires/propriétaires », OFS
www.bfs.admin.ch
- Mémento statistique de la Suisse 2021: Construction et logement
www.swissstats.bfs.admin.ch
- éléments de construction et installations: quelle est la durée de vie?, Infomaïson
www.infomaïson.ch

Diagnostic énergétique

- Liste des experts certifiés CECB®
www.cecb.ch
- « Remplacement du chauffage dans les grands immeubles d'habitation et pour les PPE », OFEN, 2021
www.erneuerbarheizen.ch

Financement et répartition des frais

- Guide suisse des contrats de performance énergétique (CPE), Swisssesco, 2016
<https://pubdb.bfe.admin.ch>
- Marchand Sylvain, « Chacun chez soi, factures pour tous: la répartition des frais dans la propriété par étages », in: Propriété par étages: fondements théoriques et questions pratiques, Genève, Helbing & Lichtenhahn, 2003

PPE

- Karin Weissenberger, « La propriété par étages: Un guide pratique pour les propriétaires », HabitatDurable, 2024
- « Fiches-conseils – Propriété par étages (PPE) », HabitatDurable
www.habitatdurable.ch
- « Propriété par étages: situation juridique et checklists », Raiffeisen
www.raiffeisen.ch
- « Vivre en propriété par étages », Infomaïson
www.hausinfo.ch
- « Modification du Code civil (Propriété par étages), Rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation », Confédération suisse, 20 septembre 2024
www.news.admin.ch
- Naïri Sevhonkian et Noémie Wermelinger, « La PPE et le développement durable », PPE 2023, François Bohnet, Blaise Caron, Amédéo Wermelinger (éd.), Neuchâtel: Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel, 2023
- Grégory Bovey, Valérie Défago *et al.*, La propriété par étages aujourd'hui – Une alerte cinquantenaire, Collection Genevoise, Bénédicte Foëx (éd.), Genève / Zurich 2016, Schulthess Éditions Romandes

Subventions

- Le Programme Bâtiments de la Confédération
www.leprogrammebatiments.ch
- Comment obtenir des subventions – Programmes de subvention suisses pour l'énergie et la mobilité, Francsenergie
www.francsenergie.ch

Aspects réglementaires et juridiques

- Amédéo Wermelinger, "La propriété par étages - Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4ème édition, Rothenburg, 2021
- Support de conférence des Séminaires PPE 2015, 2027, 2029, 2021, 2023, François Bohnet, Blaise Caron, Amédéo Wermelinger (éd.), Neuchâtel: Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel
www.unine.ch

**VOUS SOUHAITEZ CONSULTEZ
L'UNE OU L'AUTRE DE CES RESSOURCES ?**

Téléchargez la version PDF de la brochure,
dans laquelle les liens sont actifs !

Liste des figures

Description des différents types d'encadrés contenus dans le guide	6
Les différents domaines de la RE	9
Évolution du parc de logements romands en PPE occupés par leur propriétaire 2010-2022	11
Part des PPE occupées par leurs propriétaires dans le parc de bâtiments d'habitation des différents cantons romands	13
Principaux avantages découlant de la RE d'un bâtiment d'habitation	16
Durée de vie et intervalle d'entretien pour les principaux éléments de construction	17
Principaux obstacles propres à la PPE	19
Processus simplifié de la réalisation d'un projet de RE	28
Descriptif des différentes classes énergétiques du diagnostic CECB®	39
Détermination de la nature des travaux au sens de la loi et des modalités spécifiques de prise de décision	47
Les trois catégories d'interventions possibles en matière de RE	48
Principaux avantages et inconvénients d'une RE globale ou échelonnée	52
Les différentes possibilités de financer des travaux de RE	73
Ex. de processus avec les étapes principales et les votes de l'AG mis en évidence	83

Parole à

Une PPE – Une chaudière en bout de course	11
Une PPE – Être membre d'un comité de gestion	34
Un administrateur – L'importance d'un RAU	36
Un administrateur - Présentation des résultats CECB® lors d'une AG	41
Une PPE – Optimiser avant d'assainir	49
Un administrateur – Toujours contrôler l'exécution des travaux!	62
Un administrateur – L'importance du suivi	66
Une PPE – Fonds de rénovation : a posteriori, avec une réévaluation annuelle de la situation	75
Une PPE – Les subventions touchées	77

Liste des Focus

Les particularités du monde des PPE	12
La durée de vie des éléments d'une maison	17
IGère : un outil qui facilite la gestion des PPE	20
Le rôle clé de l'administrateur	22
Cultiver la capacité d'écoute et de dialogue	30
Le règlement d'administration et d'utilisation (RAU)	35
La différence entre le CECB® et le CECB®Plus	39
La nature des travaux	46
Les bonnes questions à se poser pour bien planifier	49
Assainissement global ou travaux échelonnés?	52
Les raisons d'un refus lors du vote	55
Que faire en cas de blocage?	56
L'attestation de conformité	62
Le Performance Gap : késako?	67
Le fonds de rénovation : bien loin d'une situation idéale	75
Une recherche proactive de pistes de financement	77
Les fonds privés et de prévoyance	79

Liste des Bons à savoir

Trois catégories de copropriétaires	10
Entreprise totale ou générale	23
AMO et AMU	24
Soutiens financiers privés	25
Coût d'un AMO	29
Constitution d'un comité de gestion	33
Diagnostic CECB®	38
Présentation des résultats	40
Feuilles de route	45
RE : variantes possibles	48
Recherche de synergies	48
Retour sur investissement	51
Vote par procuration	54
Réunions de chantier	59
Documentation	61
Adaptez-vous!	65
En cas de performances insuffisantes	66
Une doc ad hoc	69
Fonds de rénovation : argumentaire condensé	74
Subventions	76
Rénover et transformer	78
Conditions préférentielles	79
Utilisation du CPE	81

Glossaire des acronymes

AG

assemblée générale

AMO

assistance au maître d'ouvrage

BAMO

bureau d'assistance au maître d'ouvrage

CECB

certificat énergétique cantonal des bâtiments

CPE

contrat de performance énergétique

HES

haute école spécialisée

GRD

grand réseau de distribution

EG

entreprise générale

ET

entreprise totale

FRI

Fédération romande immobilière

OFS

Office fédéral de la statistique

PPE

propriété par étages

MO

maître de l'ouvrage

RE

rénovation énergétique

RMO

représentant du maître d'ouvrage

RPC

rétribution à prix coûtant du courant injecté

Notes de bas de page

- ¹ « Habiter Demain », Gnaegi Christophe et Rol Camille, Coll. Jalons n°13, État de Vaud, 2018
- ² « Parc immobilier 2050 – Vision de l'OFEN », OFEN, 2023
- ³ « Inventaire des gaz à effet de serre 2022 : forte baisse des émissions des bâtiments », OFEV
- ⁴ Autres bases légales : législation sur le bail à loyer de la Confédération (Code des obligations, articles 253 à 274), législation cantonale sur le logement, réglementations fiscale et en matière d'assurances
- ⁵ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), loi fédérale sur les résidences secondaires (« Lex Weber »), lois et réglementations cantonales précisant les conditions spécifiques d'autorisation des résidences secondaires, et la réglementation fiscale relative à leur déclaration
- ⁶ OFS, Logements occupés selon le statut d'occupation et taux de logements occupés par leurs propriétaires, par canton, 2022, OFS : Données T 09.03.02.01.03
- ⁷ OFL, Infographie sur la propriété du logement en Suisse 1970-2023
- ⁸ Le Programme Bâtiments en 2016 – Rapport annuel, Programme Bâtiments, 2017
- ⁹ « Parc immobilier 2050 – Vision de l'OFEN », *op. cit.*
- ¹⁰ « Nombre de logements en Suisse », Statistique des bâtiments et des logements, Recensement fédéral de la population, OFS, 2023
- ¹¹ « Parc immobilier obsolète : quel est réellement le besoin de rénovation des logements en Suisse », in site internet de Raiffeisen, 2025
- ¹² « Bâtiments et climat, Mon plan climat », Plateforme intercantonale pour le climat
- ¹³ « MO, BAMO, RMO, architecte : leur rôle dans le projet », Ch. Von Roten, in Magazine *Point Commune!*, n°55, UCV, hiver 2015
- ¹⁴ Outil d'analyse en ligne pour des mesures d'assainissement efficaces pour l'intérieur et l'extérieur de la maison
- ¹⁵ Prix de base généralement compris entre CHF 500.– et 1500.–
- ¹⁶ Prix de base : entre CHF 1000.– et 3000.– pour un CECB® et entre CHF 2000.– et 5000.– pour un CECB®Plus
- ¹⁷ « Energy performance gap in building retrofit: characterization and effect on the energy saving potential », Jad, K., Holmüller, P., Lachal B. M., UniGE, 2016
- ¹⁸ Swissesco, le contrat de performance énergétique

Existant depuis trente-cinq ans, HabitatDurable/Casafair est une association suisse forte de plus de 15000 membres et composée de sections régionales. Son antenne romande, à l'origine de ce guide, a été créée il y a près de quinze ans.

Les membres de l'association sont principalement des propriétaires de biens immobiliers (villas, immeubles de logements, PPE), gérants de parcs immobiliers, coopératives, régies immobilières, collectivités publiques et autres acteurs en lien avec la durabilité de l'habitat.

Notre mission première est de sensibiliser, d'informer et de soutenir les bonnes pratiques afin de diminuer l'impact environnemental de l'habitat et de promouvoir des modes d'habiter qui s'inscrivent dans une perspective de durabilité, d'équité, de sobriété et de convivialité.

HabitatDurable propose à ses membres un vaste panel de prestations et de services d'accompagnement en lien avec la durabilité de l'habitat.

- Revue « HabitatDurable », newsletters et publications
- Événements, sorties et visites de projets inspirants
- Mise à disposition de formulaires, modèles de contrats et d'aide-mémoire facilitant les tâches administratives
- Service conseil individualisé pour toute question en lien avec l'habitat



Envie d'en savoir plus sur l'association
www.habitatdurable.ch



Envie de nous rejoindre
www.habitatdurable.ch/adhesion/adherer

Partenaires

Collectivités publiques vaudoises et genevoises



Ville du Grand-Saconnex



Avec le soutien de la
Ville de Lancy



Services industriels



Professionnels



Rédaction



Téléchargez le guide en format PDF!

www.habitatdurable.ch/renovation-energetique-PPE