

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz



OUTIL N° 1

INFORMATIONS SUR LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

À en juger par le nombre d'autorisations de construire des logements neufs délivrées au cours des dix dernières années, la propriété par étage (PPE) est actuellement la forme de propriété la plus populaire. Dans le seul canton de Zurich, la part de constructions neuves par rapport à la part totale de logements en propriété nouvellement construits a augmenté, passant de 48 % en 1990 à 79 % en 2013. Ainsi, le nombre d'appartements en PPE est passé de 63 886 en 1990 à 98 013 en 2013.¹

Par rapport aux logements locatifs, le fait de posséder ses quatre murs est un avantage en termes de placement et de liberté de conception par exemple. Autre avantage par rapport à la maison individuelle: l'achat d'un logement en propriété est plus économique ou mieux adapté aux personnes à mobilité réduite.²

Cette brochure est le résultat du projet de recherche «Stratégies à long terme dans la propriété par étage (PPE)». Elle récapitule les défis de la PPE, s'adresse à des acquéreurs potentiels et indique quels facteurs sont à prendre en compte lors de l'achat afin d'éviter des conflits liés aux travaux de rénovation. Elle donne également aux lecteurs un aperçu de l'ensemble des brochures, instruments et rapports thématiques élaborés dans le cadre du projet de recherche, dont le contenu forme un ensemble organisé, mais que l'on peut lire indépendamment les uns des autres.

- Cette brochure est complétée par un rapport thématique détaillé, qui contient des informations approfondies et confronte les défis et les avantages de la PPE du point de vue du propriétaire.

¹ Cf. Office de la statistique du canton de Zurich (Éd.), 2015

² Tiré d'entretiens réalisés avec des experts et des copropriétaires pendant le projet



1. PLANIFICATION ET RÉALISATION

DOCUMENTATION SUR L'IMMEUBLE ET
LES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION

Les responsabilités de l'investisseur et l'administration d'un immeuble en PPE sont transférées aux propriétaires lors de la remise de l'objet. Le risque à ce moment-là, c'est que des informations importantes se perdent.

Recommandation: veiller à ce qu'un jeu complet de plans ainsi que la liste détaillée des éléments de construction utilisés et des entreprises qui sont intervenues soient remis à la communauté de copropriétaires. Une documentation complète sur les composants est très utile pour l'entretien et la rénovation.

2. JUSTIFICATION ET ACHAT

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN ET DE LA RÉNOVATION

Les coûts d'exploitation, d'entretien et de rénovation d'une PPE sont souvent négligés au moment de l'achat alors que, si l'on considère l'ensemble du cycle de vie, ils représentent 80 % du coût total d'un immeuble.

En revanche, les coûts d'investissement n'atteignent qu'à peine 20 %. En l'absence de plan de financement et de rénovation à long terme³, les travaux de rénovation prévus mais nécessaires ultérieurement qui viennent s'ajouter à ces coûts peuvent facilement plonger les propriétaires individuels dans une situation financière délicate.

Recommandation: dès les premières années de la phase d'utilisation, la communauté de copropriétaires devrait faire élaborer un plan de rénovation basé sur la durée d'utilisation prévue de chaque élément de construction et qui donne des précisions sur les éventuels coûts d'investissement.⁴ Le règlement de la PPE consigne par écrit qui est chargé de sa mise en œuvre (un administrateur p. ex.).

JUSTIFICATION D'UNE PPE ET RÈGLEMENT

Le règlement d'une PPE établit les règles de prise de décision et de répartition des coûts d'entretien et de rénovation: à cet égard, les éléments déterminants sont la fixation de la quote-part de chaque copropriétaire, le schéma de calcul des quotes-parts, la délimitation précise des parties privatives et des parties communes ainsi que des formulations précises et un règlement clair des droits de vote.

Recommandation: la justification et le règlement doivent être vérifiés par un juriste compétent dans ce domaine (p. ex. de l'Association suisse des propriétaires par étages ou de l'Association suisse des propriétaires fonciers). Dans certains cantons, les offices de notaire et les offices du registre foncier peuvent également apporter leur aide.⁵

³ Le plan de financement sera abordé ci-après, car il comprend à la fois des éléments de planification financière et des éléments du plan de financement. La planification financière est la planification des investissements et des coûts qui en découlent. Le plan de financement recherche des solutions de financement ou des solutions pour couvrir les coûts qui en découlent.

⁴ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

⁵ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

STRUCTURE DE L'IMMEUBLE EN PPE

De nombreux immeubles en PPE présentent une structure peu flexible qui augmente l'ampleur des interventions en cas d'ajustements structurels et de travaux de rénovation, ce qui se répercute également sur les coûts.

Certaines caractéristiques liées à l'utilisation présentent également des défis: par exemple, des surfaces de raccordement insuffisantes, trop peu de débarras individuels, une délimitation insuffisante des zones en droit d'utilisation privatif ou l'absence de lieu de rencontre entre voisins.

Recommandation: lors de l'achat d'une PPE, il convient de faire attention à la qualité architecturale de la conception et à la fonctionnalité de l'objet ainsi qu'à la capacité d'adaptation des plans d'ensemble à l'évolution des besoins. Outre les éléments objectifs que sont le choix d'un emplacement approprié et l'aspect général attrayant de l'immeuble, les relations de bon voisinage au sein de la communauté de copropriétaires favorisées par la planification des décisions contribuent fortement au maintien de sa valeur.⁶

⁶ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 8: Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage»

3. ADMINISTRATION ET EXPLOITATION

MANDAT DE L'ADMINISTRATEUR

Si l'administrateur n'obtient pas de mandat explicite pour la gestion technique, la planification de l'entretien et de la rénovation incombe à la communauté de copropriétaires. Nombre de personnes ne sont pas conscientes de l'ampleur de cette tâche.

Recommandation: le rôle central de l'administrateur dans la planification de la rénovation et du financement ne doit pas être sous-estimé. Il est judicieux de fixer les prestations de l'administrateur, en particulier en ce qui concerne la gestion technique, dans une description des prestations.⁷

GESTION ET EXPERTISE TECHNIQUES

La gestion technique stratégique à long terme d'un immeuble en PPE comprend des contrôles réguliers de l'état de l'ouvrage, la planification et l'organisation de travaux d'entretien et de rénovation ainsi qu'un suivi régulier et coordonné du financement. Toutefois, nombre d'administrateurs n'ont que peu d'expertise en matière de construction des bâtiments et planifient l'entretien et la rénovation sans la perspective stratégique nécessaire à long terme.⁸

Recommandation: procéder à une sélection minutieuse de l'administrateur externe et, le cas échéant, faire appel à des spécialistes externes pour guider le choix. L'expertise, dans le domaine de la gestion technique en particulier, joue un rôle essentiel. Avant de lancer l'appel d'offres ou au plus tard avant la conclusion du contrat, il est recommandé d'effectuer une inspection commune de l'immeuble en PPE avec l'administrateur.

RESPONSABILITÉ PROPRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COPROPRIÉTAIRES

Les propriétaires de l'immeuble en PPE n'ont souvent pas pleinement conscience de leur responsabilité propre en ce qui concerne l'entretien et la rénovation d'immeuble.

C'est particulièrement le cas lorsque les copropriétaires ont acheté leur bien à un investisseur et qu'ils n'ont pas été personnellement impliqués dans le processus de développement. Souvent, la planification de l'entretien et de la rénovation est lancée trop tard ou demandée avec une orientation stratégique à long terme insuffisante. En outre, les ordres transmis à l'administrateur ou au planificateur de l'entretien et de la rénovation manquent souvent de clarté.

Recommandation: un gros travail d'information sur la responsabilité propre de chaque propriétaire et de la communauté de copropriétaires dans son ensemble est nécessaire. À cet égard, les investisseurs, les administrateurs et les associations sont tenus de la même façon d'informer les copropriétaires des besoins et des offres de perfectionnement correspondantes.

⁷ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 5: Cahier des charges annoté pour les administrateurs de PPE»

⁸ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE»

4. RÉNOVATION

FONDS DE RÉNOVATION (FR) DOTÉ DE MOYENS APPROPRIÉS

La dotation annuelle du FR est rarement vérifiée après l'achat d'un appartement. Cependant, le montant fixé au début de la phase d'utilisation a souvent tendance à être trop faible.

Il en résulte une accumulation insuffisante de réserves sur le FR qui oblige les copropriétaires à faire face à des dépenses exceptionnelles en cas de gros travaux de rénovation ultérieurs.

Recommandation: les acquéreurs d'une PPE devraient se renseigner à l'avance sur l'existence d'un plan stratégique de financement et de rénovation accompagné d'un FR doté de moyens appropriés ou encourager sa constitution. Les instruments et objectifs appropriés sont définis par écrit dans le règlement.⁹

⁹ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

RECHERCHE DU CONSENSUS ET PROPENSION AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION

Lors de la planification et de la réalisation de travaux de rénovation dans une PPE, la définition de l'objectif et l'ampleur des travaux posent souvent des défis majeurs.

Des points de vue divergents sur les travaux qui contribuent au maintien de la valeur ou des perceptions différentes de la qualité et de l'esthétique peuvent mener à des discussions sans fin. Dans une PPE, on fait généralement la distinction entre les travaux destinés à maintenir la valeur (nécessaires) et les travaux destinés à augmenter la valeur (utiles et luxueux). En règle générale, les travaux destinés à maintenir la valeur sont couverts par le FR.

Recommandation: au sein d'une communauté de copropriétaires, il convient de s'entendre à l'avance sur les travaux servant à maintenir la valeur à long terme de l'immeuble en PPE. Les dispositions du règlement en constituent la base. Il serait judicieux de compléter les objectifs de la communauté concernant le plan de conservation en consignant par écrit le résultat d'une discussion ouverte.

Or il ne faut pas oublier que, bien souvent, seuls des travaux de modernisation effectués en temps opportun et une combinaison de travaux destinés à augmenter la valeur (utiles) et de travaux destinés à maintenir la valeur (nécessaires) permettront de conserver la valeur de l'immeuble à long terme tout en suivant l'évolution des exigences de qualité des bâtiments et en maintenant sa valeur sur le marché.¹⁰

DISSOLUTION D'UNE PPE

Au fil du temps, les besoins des utilisateurs d'un immeuble en PPE peuvent fortement évoluer. Dans ce contexte, il peut s'avérer utile de réfléchir ou de planifier les mesures appropriées à une dissolution de la communauté de copropriétaires, le cas échéant associée au démantèlement de l'immeuble en PPE. À ce jour, nous manquons toutefois de références, ce qui complique la décision d'un éventuel démantèlement.¹¹

Recommandation: la dissolution de la PPE doit être intégrée dans le règlement à l'aide d'une formulation appropriée. Ce point est particulièrement recommandé pour les PPE résultant de la conversion de logements locatifs, car dans ce cas, la substance du bâtiment est la plupart du temps plus ancienne.

¹⁰ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

¹¹ Cf. à ce sujet l'«Outil n° 7: Mesures incitatives à la rénovation de PPE»

5. COMMUNAUTÉ DE COPROPRIÉTAIRES

SENSIBILISATION À LA COPROPRIÉTÉ

Parce que la priorité lors de l'achat d'une PPE réside dans le choix d'un logement adapté et bien situé, on oublie souvent que l'on fait également l'acquisition d'une copropriété.

L'hétérogénéité d'une copropriété en termes d'âge, de conditions de vie ou de contexte culturel par exemple, peut soit enrichir soit compliquer le vivre ensemble sous un même toit. Toutefois, l'acquéreur d'une PPE doit être conscient que lorsqu'il est question de l'entretien et de la rénovation des parties communes, des points de vue très différents peuvent s'affronter. Contrairement à une maison individuelle, le voisinage doit être davantage pris en considération. Dans l'ensemble, il faut partir du principe que l'hétérogénéité d'une communauté de copropriétaires en termes d'âge, de moyens financiers, de structure des ménages, de nationalité, de propriétaires-occupants et de locataires se renforce avec l'âge de l'immeuble en PPE.

Recommandation: le thème de la communication et de la culture du conflit devrait être abordé de manière explicite et répétée dans le cadre des assemblées de copropriétaires, parce qu'une fois qu'un gros conflit s'est développé, il marque de son empreinte l'avenir de la communauté de copropriétaires et de l'immeuble en PPE.¹²

MANQUE D'EFFICACITÉ DES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES AU SUJET DE LA RÉNOVATION

Il est souvent difficile d'aborder le thème de la rénovation d'une PPE dans le cadre de l'assemblée annuelle des copropriétaires, car il ne reste pas beaucoup de temps pour aborder les divers intérêts et travaux à effectuer.

Recommandation: afin d'optimiser les processus de préparation et de prise de décision concernant des travaux de rénovation, des groupes de travail et des comités techniques peuvent préparer les éléments de décision à soumettre à l'assemblée de copropriétaires. Il est important de réglementer clairement les compétences et missions de chacun et de s'assurer de l'existence de l'expertise nécessaire.

¹² Cf. à ce sujet l'«Outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans une PPE»

6. OUTILS

Afin de relever tous ces défis, différents outils servant à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE ont été élaborés dans le cadre du projet de recherche.

Les principaux éléments de ces outils sont résumés ici en des termes simples et facilement compréhensibles. Ces informations s'adressent en premier lieu à des administrateurs, à des acquéreurs potentiels d'une PPE ainsi qu'à des copropriétaires. Elles peuvent également servir d'outil aux architectes et aux maîtres d'ouvrage.

Les acquéreurs potentiels peuvent obtenir des informations complémentaires dans les rapports thématiques.

www.hslu.ch/cctp-stwe

OUTIL N° 1

INFORMATIONS SUR LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

La brochure résume les défis auxquels une PPE est confrontée. Elle indique les facteurs fréquemment oubliés lors de l'achat et qui sont susceptibles de générer des conflits, surtout dans le cadre des travaux de rénovation. Un rapport thématique présente les avantages d'une PPE. En outre, les défis sont exposés dans le contexte du plan de rénovation et de financement.

OUTIL N° 2

PROCESSUS DE CONSERVATION OPTIMISÉ D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

Cette brochure résume les principaux éléments du «processus de conservation optimisé d'une PPE». Elle contient une illustration du processus représenté sous la forme d'une séquence des différentes phases, étapes jalons et décisions à prendre par les acteurs clés. En complément, certaines particularités du processus sont expliquées. Un rapport thématique approfondit le processus optimisé dans le temps et décrit les rôles, missions et résultats souhaités à chaque étape jalon par les principaux acteurs.

OUTIL N° 3

INSTRUMENTS POUR LA PLANIFICATION DE LA RÉNOVATION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

Cette brochure explique les intentions des instruments «calendrier de rénovation», «prévision du fonds de rénovation (FR)» et «liste des travaux» pour une planification de la rénovation et du financement axée sur le long terme.

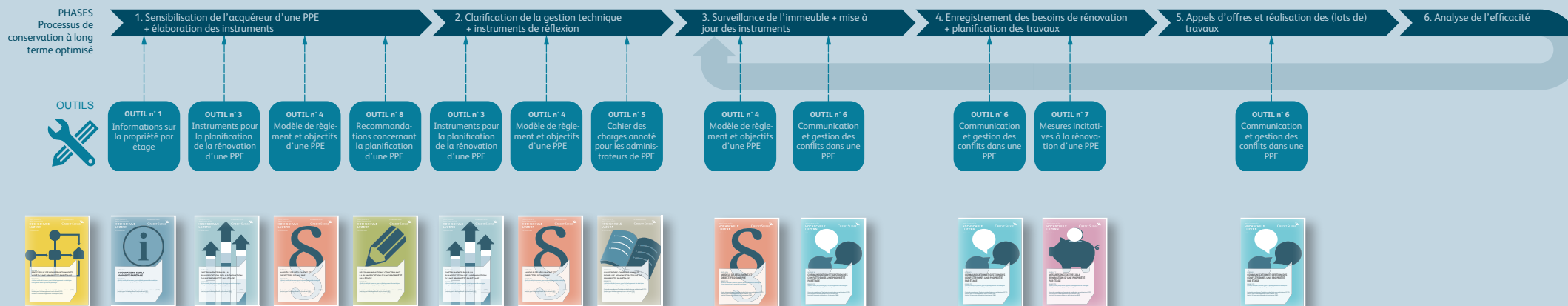
Un rapport thématique explique à quoi servent et comment fonctionnent les trois composantes de l'outil basées sur Excel. Le «calendrier de rénovation» montre par le biais d'une représentation des éléments de construction, durées d'utilisation et estimations des coûts quels travaux de rénovation sont nécessaires et à quel moment, ainsi que les réserves financières à prévoir à cet effet. L'instrument «prévisions FR» permet d'établir une comparaison entre les coûts de rénovation estimés et les coûts de rénovation prévus. La «liste des travaux» représente sous la forme d'un instrument d'information et de communication tous les travaux nécessaires et utiles dans les parties communes de l'immeuble en PPE et qui doivent être approuvés graduellement par les copropriétaires.

OUTIL N° 4

MODÈLE DE RÈGLEMENT ET OBJECTIFS D'UNE PPE

Cette brochure résume les recommandations sur les aspects concernant la rénovation dans les règlements ainsi que l'importance des «objectifs» qui doivent désormais être mis en œuvre dans le cadre d'un plan de conservation à long terme.

Un rapport thématique propose également des clauses types pour un règlement et explique l'importance de certains articles en ce qui concerne les travaux de rénovation d'immeubles en PPE. Ce rapport thématique contient également des propositions de formulation d'«objectifs» pour le processus de conservation à long terme optimisé, qui doivent permettre à la communauté de copropriétaires de discuter et de déterminer à temps la «stratégie de conservation», l'«objectif de conservation» et le «plan de financement» des parties communes de l'immeuble.



Les outils sont utilisés dans différentes phases du processus de conservation
(p. ex. construction d'une nouvelle PPE)

OUTIL N° 5 CAHIER DES CHARGES ANNOTÉ POUR LES ADMINISTRATEURS DE PPE

Cette brochure montre comment concrétiser la procédure d'appel d'offres de mandats d'administrateurs de PPE dans l'optique d'une planification de l'entretien, de la rénovation et du financement à long terme, ainsi que les points à examiner lors de la sélection d'un administrateur. Un rapport thématique approfondit les propositions complémentaires concernant le cahier des charges de l'administrateur.

OUTIL N° 6 COMMUNICATION ET GESTION DES CONFLITS DANS LA PPE

Cette brochure montre le processus de décision typique d'une PPE et fournit des règles de prévention des conflits par la communication ainsi que des modes de résolution des conflits. Un rapport thématique expose en détail les différents types de conflits ainsi que les stratégies et mesures à mettre en œuvre pour les prévenir et les régler.

OUTIL N° 7 MESURES INCITATIVES À LA RÉNOVATION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

Cette brochure montre les systèmes existants et potentiels d'incitation aux travaux de rénovation et indique leur pertinence dans le cadre d'une PPE. En outre, un rapport thématique contient un système d'incitation à la reconstruction, aborde les domaines d'intervention et suggère des scénarios de résolution.

OUTIL N° 8 RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA PLANIFICATION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

Cette brochure contient les critères et recommandations concernant la planification d'un immeuble en PPE. Leur mise en œuvre permet d'améliorer les fonctionnalités de l'immeuble, de simplifier la rénovation des parties communes et de faciliter globalement le «fonctionnement» à long terme d'une communauté de copropriétaires.

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.

7. SOURCES/LITTÉRATURE

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft (5^e édition révisée). Zurich: éditions du Beobachter; 2011

Office fédéral de la statistique OFS: Communiqué de presse n° 0350-1302-70; 2013

Office de la statistique du canton de Lucerne LUSTAT; 2015

Association suisse des propriétaires par étage: flyer du congrès pour le cinquantenaire de la propriété par étage; 07.05.2015

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; 1^{re} édition en 2002, texte en 6^e édition inchangée; 2012

Office de la statistique du canton de Zurich (Éd.); 2015

Wermelinger, Amedeo: Das Stockwerkeigentum. Commentaire des art. 712a à 712t CCS par l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT)

Wermelinger, Amedeo: Zürcher Kommentar. Zurich; 2010

Entretiens avec des experts

- Adrian Brun, Birrer Immobilien Treuhand AG
- Reto Brun, Gebr. Brun AG
- Hansjörg Etter, BEM-Architekten AG
- Martin Halter, Bauerneuerer und Dozent
- Freddy Hasenmaile, Credit Suisse AG Immobilien Research
- Daniel Heimberg, Heimberg Immobilien
- Paddy Richmond, fondateur du quartier Stirnrüti à Horw
- Dominik Romang, Association suisse des propriétaires par étage
- Amadeo Wermelinger, avocat

En outre, entretiens avec des représentants de diverses communautés de copropriétaires.

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN

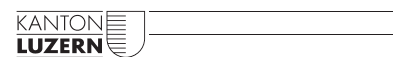


BIRRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSI HANSJÖRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

- Commission pour la technologie et l'innovation CTI
- Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
- Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
- Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
- Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
- Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
- Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
- BEM-Architekten AG; Hansjörg Etter
- Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
- Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
- Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
- Fondation 3F Organisation
- Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

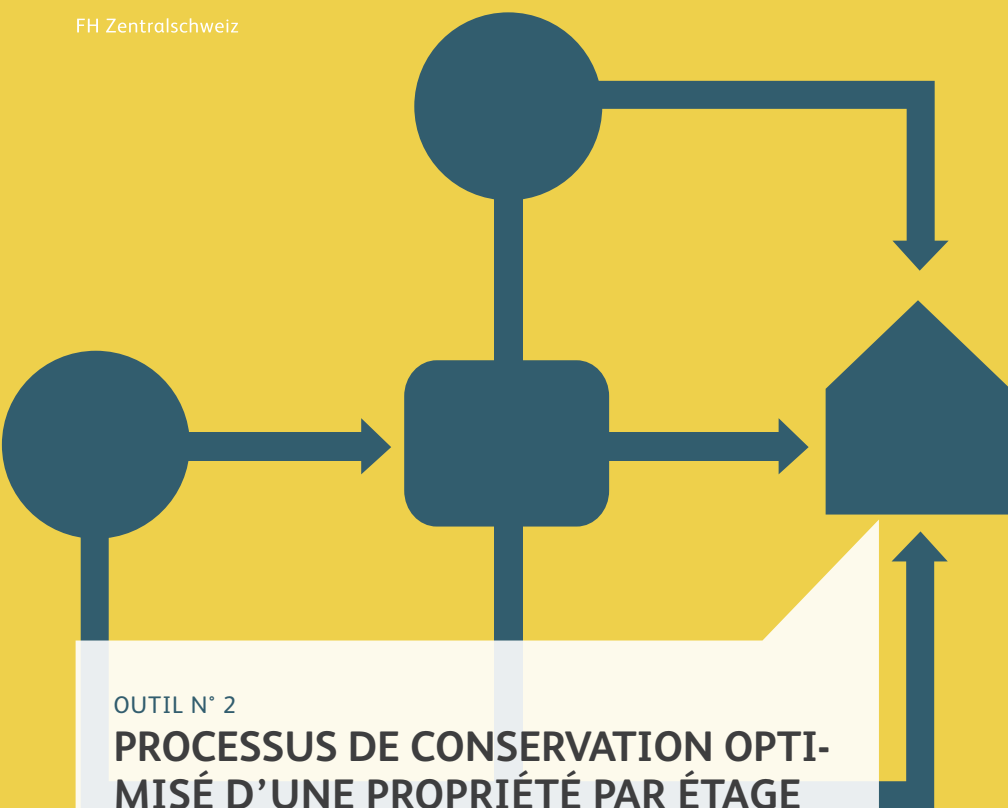
CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe



OUTIL N° 2

PROCESSUS DE CONSERVATION OPTI- MISÉ D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

Les gros travaux de rénovation d'une propriété par étage (PPE) sont plus compliqués et plus longs à organiser et à réaliser que des projets comparables dans les logements locatifs ou les maisons individuelles. Dans de rares cas, les travaux nécessaires et souhaitables sont décidés spontanément, mais la plupart du temps, ils font l'objet de discussions approfondies en raison des intérêts divergents des parties prenantes. L'absence de compétences spécialisées et le manque de volonté des copropriétaires pour trouver un consensus compliquent souvent ce processus. Pour maîtriser des situations conflictuelles, il faut disposer d'un plan de conservation et de rénovation stratégique global avec des processus à long terme optimisés et des instruments appropriés.

Cette brochure a été élaborée dans le cadre du projet de recherche «stratégies à long terme d'une PPE». Elle s'adresse principalement aux copropriétaires, aux administrateurs ainsi qu'aux acquéreurs potentiels de PPE pour les aider à planifier à long terme et de façon structurée la conservation, la rénovation et le financement.¹

¹ Le plan de financement sera abordé ci-après, car il comprend à la fois des éléments de planification financière et des éléments du plan de financement. La planification financière est la planification des investissements et des coûts qui en découlent. Le plan de financement recherche des solutions de financement et des solutions pour couvrir les coûts qui en découlent.

Cette brochure résume les principaux éléments du «processus de conservation optimisé d'une PPE». Elle présente le processus sous la forme d'une séquence des différentes phases, étapes jalons et décisions à prendre par les acteurs clés. En complément, certaines particularités du processus sont expliquées.

Il est du devoir de l'administrateur de s'approprier les processus optimisés ainsi que les instruments proposés. En outre, il incombe à la communauté des copropriétaires d'exiger les prestations souhaitées auprès de l'administrateur.

- Un rapport thématique approfondit le sujet de l'étude en concrétisant sur l'axe du temps les rôles, les missions et les décisions souhaitées par les principaux acteurs. Il explique quel outil utiliser à quel moment (à propos des outils, voir également la page 20). Le rapport thématique sera complété en vue de la réussite de l'exécution du plan d'entretien et de rénovation par le biais de l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE», l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE» et l'«Outil n° 5: Cahier des charges annoté pour les administrateurs de PPE».

1. REPRÉSENTATION DU «PROCESSUS DE CONSERVATION OPTIMISÉ D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE» (CONSTRUCTION NOUVELLE)

Le «Processus de conservation optimisé d'une PPE» déployé en plusieurs sections sur les huit pages suivantes concerne les bâtiments neufs. Cette représentation se suffit à elle-même et montre comment procéder, étape par étape, pour optimiser le plan de conservation, de rénovation et de financement d'une PPE. Le processus ne fait pas de distinction entre les propriétaires-occupants et les locataires d'une PPE.

La légende sur la page suivante explique chaque élément du processus.

La représentation est structurée en cinq niveaux:

NIVEAU 1

Résultats qui doivent être obtenus et décisions qui doivent être prises par les futurs copropriétaires ou par une communauté de copropriétaires à chaque étape jalon (cercles roses).

NIVEAU 2

Approche stratégique et organisationnelle (boîtes encadrées de gris) et approche de planification et de construction avec les étapes jalons correspondantes (boîtes encadrées de vert) dans l'ordre chronologique. Les étapes jalons centrales dans le cadre de la mise en œuvre d'une optimisation du processus de conservation sont mises en évidence par une bordure en gras.

NIVEAU 3

Outils au contenu pertinent pour l'étape ou l'étape jalon qui ont été développés dans le cadre du projet de recherche (boîtes bleues).

NIVEAU 4

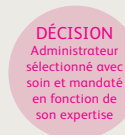
Résultats qui doivent être obtenus par les investisseurs, les administrateurs et/ou les professionnels de la construction à chaque étape jalon (cercles gris clair).

NIVEAU 5

Succession des six phases du processus de rénovation optimisé (flèche bleu foncé).

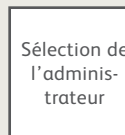
LÉGENDE

NIVEAU 1



Résultats qui doivent être obtenus et décisions qui doivent être prises par les acquéreurs potentiels, les copropriétaires ou par la communauté de copropriétaires à chaque étape jalon associée

NIVEAU 2



Étapes jalons stratégiques et organisationnelles du processus de conservation optimisé



Étapes jalons de planification et de construction du processus de conservation optimisé



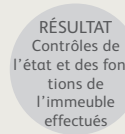
Étapes jalons centrales et nouvellement intégrées par défaut dans le processus de conservation optimisé

NIVEAU 3



Outils au contenu pertinent pour l'étape jalon associée ayant été développés dans le cadre du projet de recherche

NIVEAU 4



Résultats qui doivent être obtenus par les investisseurs, les administrateurs et les professionnels de la construction à chaque étape jalon associée

NIVEAU 5



Phases du processus de conservation optimisé

RÉSULTATS et DÉCISIONS
Acquéreurs potentiels
d'une PPE
Propriétaire d'une PPE
Communauté de copro-
priétaires



ÉTAPES-JALONS



OUTILS



RÉSULTATS
Investisseur/
administrateur/
professionnel de la
construction

PHASES
Plan de conservation,
de rénovation et de
financement à long
terme optimisé

INFORMATION et SENSIBILISATION des acquéreurs potentiels d'une PPE et des acquéreurs d'une PPE

RÉSULTAT
Information sur
les défis
d'une PPE
communiquée

RÉSULTAT
Confrontation
avec le règlement
effectuée

RÉSULTAT
Sensibilisation
aux objectifs du
plan de conserva-
tion effectuée

RÉSULTAT
Sensibilisation aux
besoins de rénovation
et de financement
à long terme
effectuée

RÉSULTAT
Sensibilisation au
plan de finan-
cement et à l'im-
portance du FR
effectuée

RÉSULTAT
Consultation en
cas d'aménage-
ments privatifs
effectuée

RÉSULTAT
Droits liés à la
garantie pour les
défauts des parties
privatives

RÉSULTAT
Droits liés à la
garantie pour les
défauts des parties
communes

1
Information
préalable

2
Études prélimi-
naires +
planification
des travaux

3.1
Règlement

3.2
Objectifs plan
de conserva-
tion (version
de base)

4.1
Calendrier de
rénovation
(version de
base de l'in-
strument)

4.2
Plan de finan-
cement + prévi-
sions FR* (ver-
sion de base
de l'instru-
ment)

5
Achat

6
Réalisation

6
Remise +
contrôle des
malfaçons

Le cas échéant, fin de la durée d'utilisation de l'immeuble en PPE

OUTIL n° 1
Informations
sur la PPE

OUTIL n° 8
Recommenda-
tions sur la
planification
d'une PPE

OUTIL n° 4
Modèle de
règlement et
objectifs
d'une PPE

OUTIL n° 3
Instruments pour
la planification
de la rénovation
d'une PPE

RÉSULTAT
Planification
de la rénovation
simplifiée effec-
tuée

RÉSULTAT
Article concer-
nant la rénova-
tion formulé
clairement

RÉSULTAT
Version de base
des objectifs et du
plan de conserva-
tion élaborée

RÉSULTAT
Version de base
du calendrier
de rénovation
établie

RÉSULTAT
Version de base
du plan de finan-
cement à long
terme élaborée

RÉSULTAT
Instruments sous
forme de critère de
qualité pour une
PPE durable mis en
évidence

RÉSULTAT
Souhaits concer-
nant les aména-
gements privatifs
mis en œuvre

RÉSULTAT
Administrateur
indépendant
sélectionné en
fonction de
son expertise

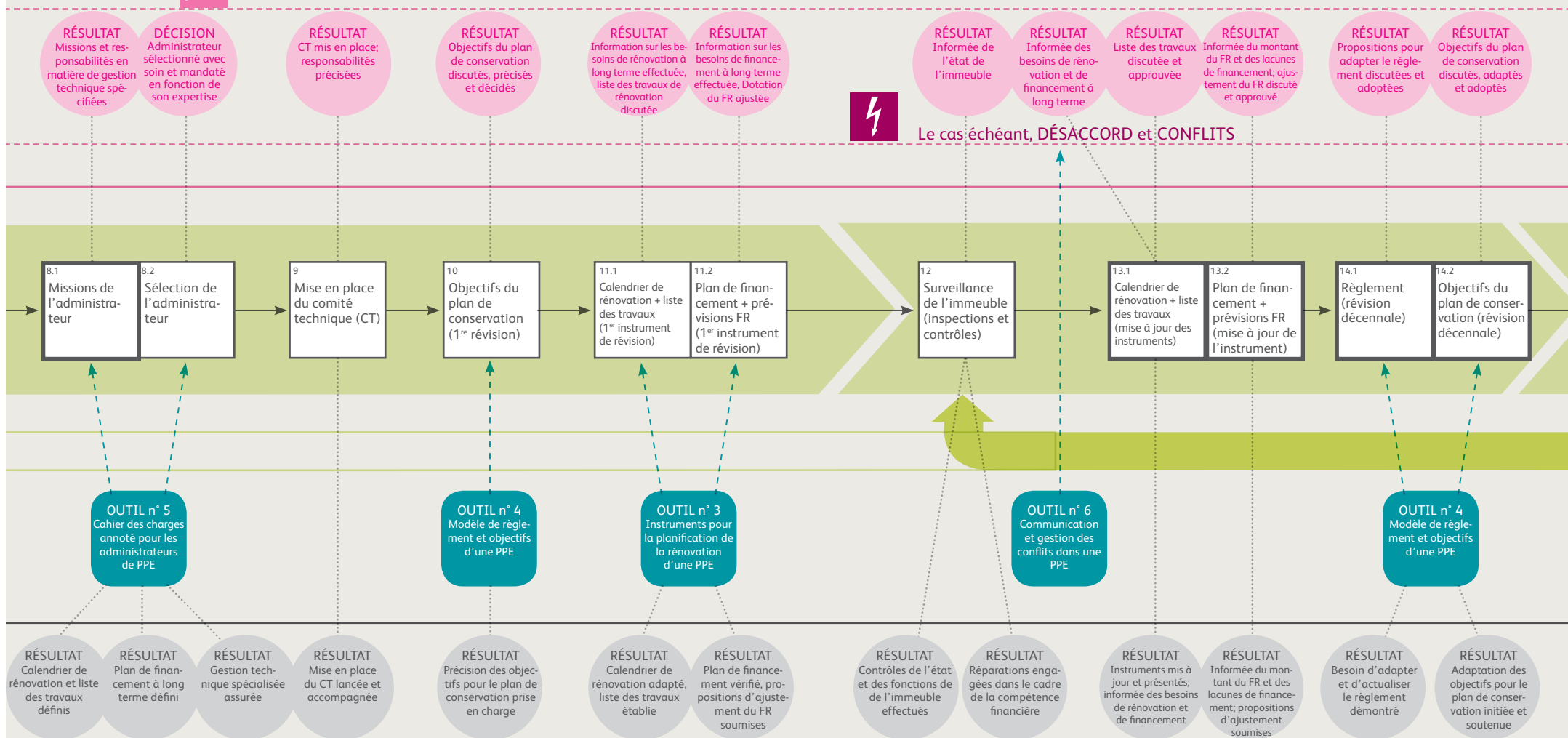
RÉSULTAT
Remise de l'im-
meuble avec les
instruments et
tous les actes de
l'ouvrage

RÉSULTAT
Défauts signalés
réparés dans
le cadre de la
garantie

1. Sensibilisation de l'acquéreur d'une PPE + élaboration des instruments

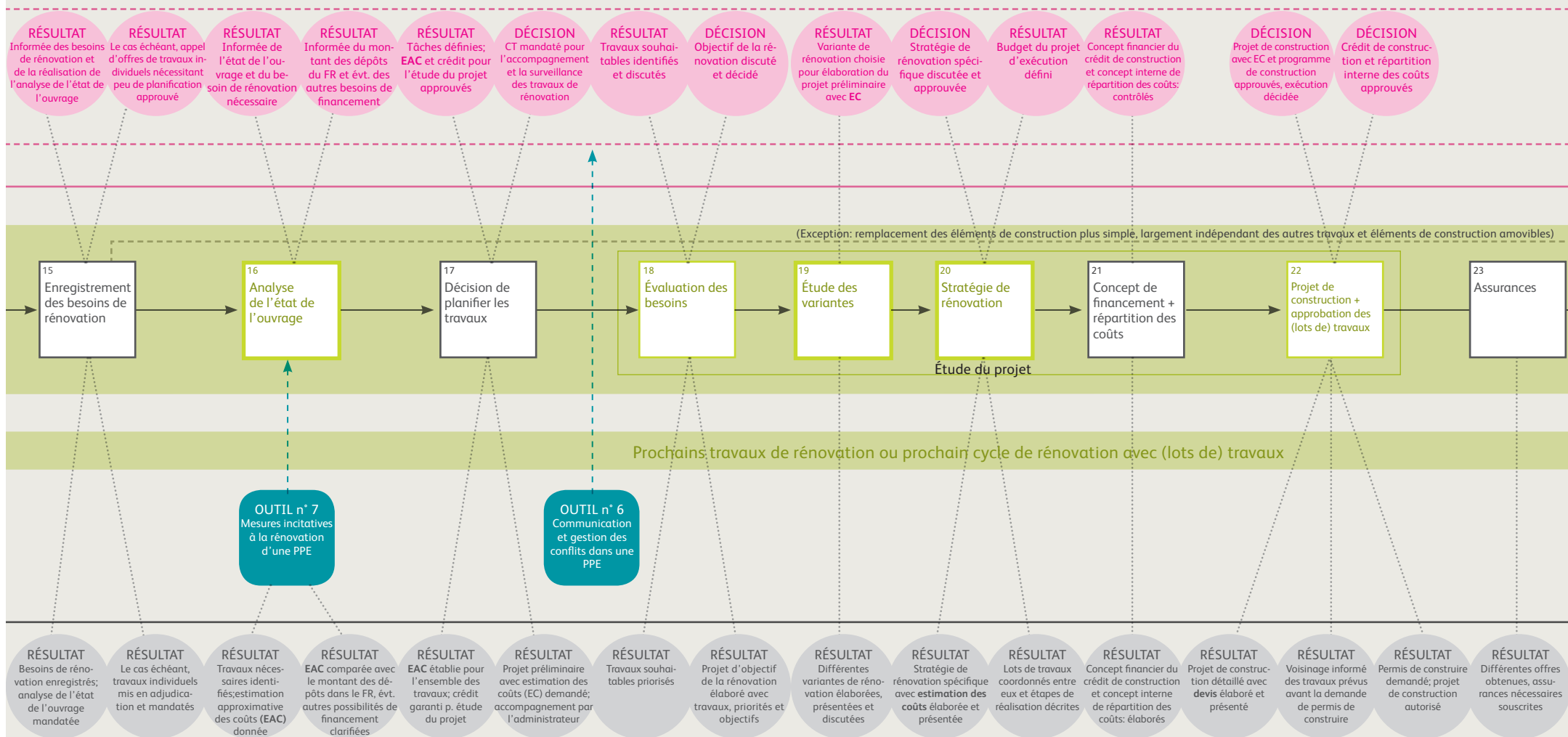
*Fonds de rénovation

INFORMATION, DISCUSSION et RÉSULTATS/DÉCISIONS communauté des propriétaires par étage (généralement dans le cadre des assemblées de la PPE)

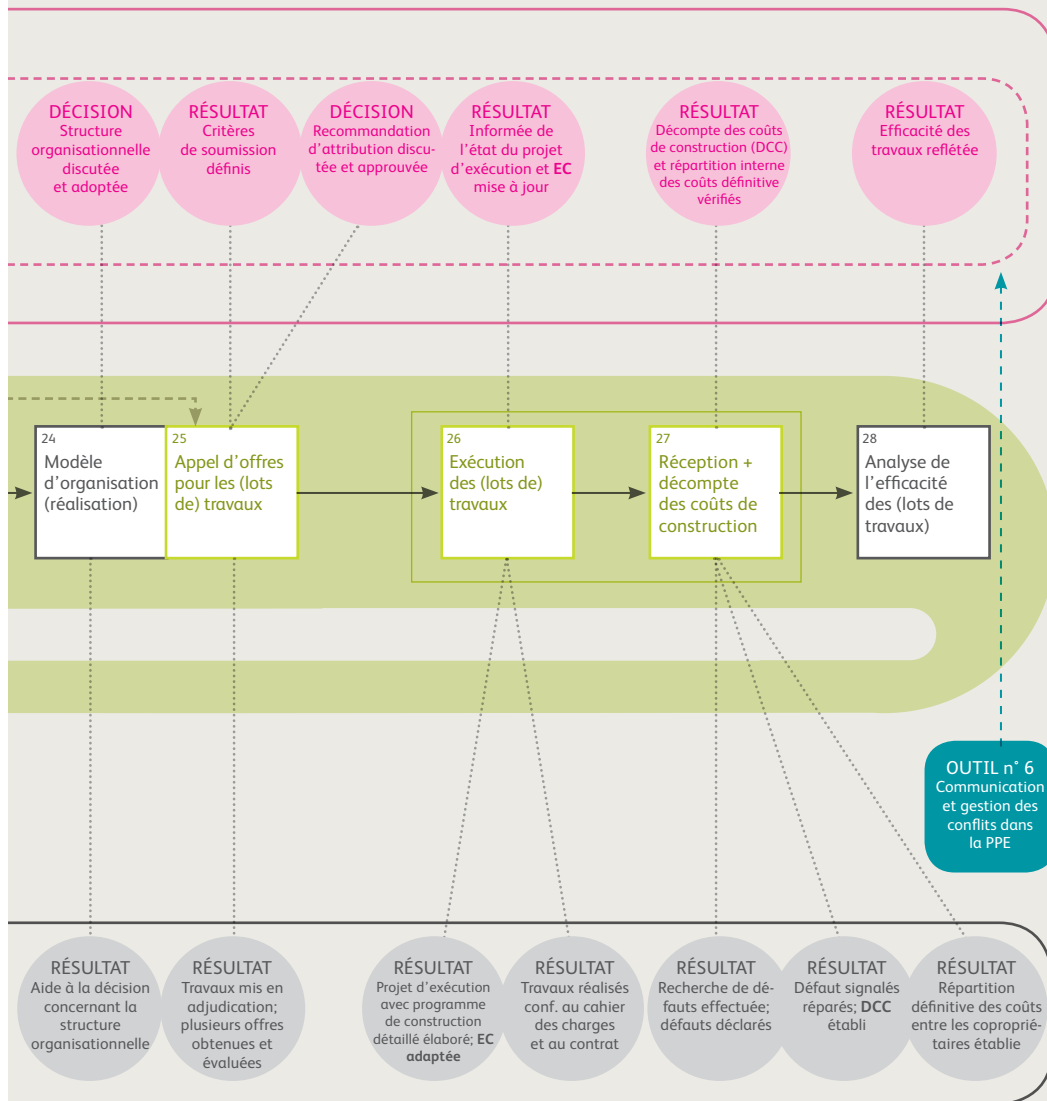


2. Clarification de la gestion technique + réflexion au sujet des instruments

3. Surveillance de l'immeuble + mise à jour des instruments



4. Enregistrement des besoins de rénovation + planification des travaux



5. Appels d'offres et réalisation des (lots de) travaux

6. Analyse de l'efficacité

Le «processus de conservation optimisé» des bâtiments neufs est divisé en six phases.

- 1 La première phase de «sensibilisation de l'acquéreur d'une PPE + élaboration des instruments» consiste d'une part à donner une information préalable aux acquéreurs potentiels d'une PPE, d'autre part, à élaborer les instruments permettant de planifier l'entretien, la rénovation et le financement à long terme. Ces deux tâches sont effectuées soit avant soit en même temps que la constitution de l'immeuble et des responsabilités afférentes par l'investisseur à l'administrateur ou à la communauté de copropriétaires constitue un autre élément clé de cette phase.
- 2 La deuxième phase de «clarification de la gestion technique + réflexion au sujet des instruments» doit avoir lieu dans les trois premières années suivant le transfert de l'immeuble en PPE. La communauté de copropriétaires précise les missions et domaines d'activités de l'administrateur en matière de gestion technique. L'administrateur adapte les instruments de planification de l'entretien, de la rénovation et du financement à l'immeuble concerné, en collaboration avec la communauté de copropriétaires.

- 3 La troisième phase de «surveillance de l'immeuble + mise à jour des instruments» décrit la gestion technique effectuée «au quotidien» par l'administration². La gestion technique quotidienne comprend la surveillance régulière de l'immeuble en PPE ainsi que la mise à jour des instruments permettant de planifier l'entretien, la rénovation et le financement à long terme. À cela s'ajoute l'information continue de la communauté des copropriétaires à cet égard.
- 4 La phase d'«enregistrement des besoins de rénovation + planification des travaux» vise à optimiser le déroulement de la planification de l'ensemble des travaux de rénovation. L'analyse de l'état de l'ouvrage, l'étude des variantes et l'élaboration d'une stratégie de rénovation spécifique à l'immeuble qui sont effectuées par des professionnels de la construction constituent les éléments clés de cette phase³. Les mesures individuelles sont regroupées en lots de travaux.
- 5 La phase d'«appels d'offres et de réalisation des (lots de) travaux» comprend, outre le choix de la structure organisationnelle appropriée à l'exécution des travaux, l'appel d'offres, la réalisation et la réception des travaux.⁴
- 6 Si tous les travaux sont conclus et reflétés en conséquence dans la phase d'«analyse de l'efficacité», le processus optimisé reprend à la troisième phase de «surveillance de l'immeuble + mise à jour des instruments».

² Également en parallèle d'éventuels travaux de rénovation en cours

³ Basé sur le modèle de prestations selon la norme SIA 112

⁴ Basé sur le modèle de prestations selon la norme SIA 112

2. PARTICULARITÉS DU «PROCESSUS DE CONSERVATION OPTIMISÉ D'UNE PPE»

La fiche suivante résume les recommandations concernant la mise en œuvre d'un «processus de conservation optimisé d'une PPE».

→ À propos des outils, voir également la page 20

INSTRUMENTS

Resp.: administrateur

Une fois par an, mettre à jour et adapter les instruments sur la base de l'outil n° 3:

- «Instrument A: calendrier de rénovation»: permet d'avoir une vision à long terme des rénovations nécessaires avec un horizon temporel et une estimation des coûts.
- «Instrument B: prévisions du fonds de rénovation (FR)»: compare les coûts de rénovation prévus à l'évolution du FR, afin d'identifier à l'avance les éventuelles lacunes de financement.
- «Instrument C: liste des travaux»: garantit, en tant qu'instrument de communication à court ou moyen terme, que tous les travaux font l'objet d'une information précoce, d'une discussion et d'une approbation au niveau approprié.

Une fois tous les dix ans, adapter les instruments suivants sur la base de l'outil n° 4:

- «Règlement»: l'adapter permet de garantir que son contenu est compris par tous, qu'il est d'actualité, qu'il répond aux besoins et que son orientation est spécifique à l'immeuble.
- «Objectifs»:⁵ facilitent les discussions et la prise de décisions. Ils favorisent l'adoption d'un financement suffisant et de processus standardisés lors de la préparation, de la planification et de la réalisation des travaux.

FONDS DE RÉNOVATION FR

Resp.: administrateur

- Commencer suffisamment tôt à constituer des provisions dans le FR
- Déterminer la dotation du FR en fonction des besoins de rénovation et de financement prévus
- Vérifier régulièrement le montant des dépôts dans le FR et, le cas échéant, les ajuster

REMISE DE L'IMMEUBLE EN PPE

Resp.: investisseur

- Conserver les réclamations au titre de la garantie
- Élaborer les versions de base des instruments énumérés
- Remettre l'ensemble des plans, des renseignements sur les éléments de construction utilisés, des listes d'entrepreneurs, etc. à la communauté des propriétaires ou à l'administrateur

Resp.: copropriétaires de la PPE

- Vérifier s'il y a des défauts dans les parties privatives
- Faire vérifier les parties communes par une délégation de professionnels de la construction indépendants
- Mandater un administrateur ayant de l'expertise et de l'expérience dans la gestion technique d'immeubles en PPE

GESTION TECHNIQUE

Resp.: administrateur

- Établir un plan de rénovation et de financement à long terme à l'aide des instruments énumérés
- Nommer un comité technique (CT) ayant des missions et des compétences précises
- Définir clairement l'interlocuteur chez l'administrateur et au sein du comité technique
- Si besoin, faire appel à un savoir-faire externe (professionnel de la construction, etc.)

SURVEILLANCE DE L'IMMEUBLE EN PPE

Resp.: administrateur

- Assurer des contrôles réguliers de l'état de l'ouvrage et de ses fonctions
- Tous les 10 à 15 ans, suggérer de faire faire une analyse de l'état de l'ouvrage par des professionnels de la construction, afin de déterminer l'état réel des différents éléments de construction ainsi que leur durée d'utilisation restante, et d'estimer les coûts de rénovation.

⁵ Comprennent l'«objectif A: stratégie de conservation», l'«objectif B: objectif de conservation (maintien de la valeur/maintien de la valeur plus/augmentation de la valeur)» et l'«objectif C: plan de financement».

INFORMATION ET COMMUNICATION

Resp.: administrateur

- Informer au préalable les acquéreurs potentiels de l'ensemble des défis d'une PPE
- Préparer les assemblées de copropriétaires avec un ordre du jour pertinent et des demandes claires, envoyer les documents en temps opportun
- Le cas échéant, augmenter la fréquence des assemblées de copropriétaires de PPE en cas de rénovation complète de l'immeuble
- Renseigner régulièrement les propriétaires de PPE de manière transparente sur les thèmes suivants:
 - État de la planification financière et du FR ainsi que prévisions
 - État du plan d'entretien et de rénovation avec estimation des coûts
 - Vivre ensemble: questions d'actualité et questions sensibles

Resp.: communauté de copropriétaires

- Gérer ouvertement les conflits d'intérêts
- Clarifier les règles et les instances pour la gestion des conflits

SENSIBILISATION AUX THÈMES DE LA RÉNOVATION

Resp.: administrateur

- Sensibiliser à la perte de valeur insidieuse d'un immeuble en PPE si la copropriété se contente d'effectuer les seuls travaux nécessaires, au besoin de rénovation et de financement à long terme ainsi qu'à un raisonnement stratégique en termes de lots de travaux raisonnables
- Sensibiliser à un fonds de rénovation suffisamment doté

PRISE DE DÉCISIONS

Resp.: administrateur et communauté des copropriétaires

- Obtenir des décisions claires et explicites lors des assemblées de copropriétaires
- Éviter les votes spontanés sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour
- Accepter que la communauté de copropriétaires mette du temps à se forger une opinion
- Approuver graduellement les travaux de rénovation complète
- Prendre au sérieux les préoccupations des «minorités» et rechercher des compromis
- Consigner soigneusement les décisions dans un procès-verbal

PLANIFICATION & RÉALISATION DE TRAVAUX DE RÉNOVATION COMPLÈTE

Resp.: administrateur⁶

- Assigner clairement les tâches et les responsabilités entre les parties prenantes et définir les interlocuteurs
- Préparer minutieusement les décisions, en particulier celles qui ont des conséquences financières
- Déterminer minutieusement les besoins de rénovation, le cas échéant par le biais d'une analyse de l'état de l'ouvrage
- Éventuellement échelonner les travaux
- Sélectionner des professionnels de la construction compétents, définir la structure organisationnelle et les processus
- Si besoin, faire élaborer des variantes de la rénovation
- Clarifier les conséquences en termes de droit de la construction sur la base d'une stratégie de rénovation spécifique à l'immeuble
- Obtenir des offres de concurrents pour la réalisation des travaux
- Inscrire clairement à l'ordre du jour et statuer sur les marchés à passer, la répartition des coûts internes, la réception des décomptes de construction notamment
- Évaluer la réalisation des objectifs ou l'efficacité des travaux

Si les moyens financiers sont disponibles dans le fonds de rénovation, le principal obstacle à des travaux de rénovation est déjà surmonté!

⁶ La planification et la réalisation de travaux de rénovation complète doivent toujours être confiées en externe à des professionnels de la construction appropriés.



3. «PROCESSUS DE CONSERVATION OPTIMISÉ D'UNE PPE» DANS UN IMMEUBLE

Dans le rapport thématique, on trouve une représentation du processus qui concerne les immeubles en PPE existants.⁷ Seules les deux premières phases sont différentes du processus illustré précédemment, c'est-à-dire celles qui marquent le début du processus optimisé.

En raison de la situation de départ différente dans les immeubles anciens en PPE – la probabilité d'un besoin de rénovation à court ou moyen terme est relativement élevée – une analyse complète de l'état de l'ouvrage constitue la base d'un plan d'entretien, de rénovation et de financement à long terme.

⁷ Voir l'extrait «Graphiques de la boîte à outils de Lucerne» avec une représentation du processus en version imprimable au format A3 (www.hslu.ch/cctp-stwe).

En outre, les résultats de l'analyse de l'état de l'ouvrage fournissent la base pour établir les instruments nécessaires et en tenir compte (cf. page 14).

4. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage

→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.



5. SOURCES/LITTÉRATURE

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft (5^e édition révisée). Zurich: éditions du Beobachter; 2011

Fischer, Robert; Ehrbar, Doris et al.: SanStrat – Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre.

Horw: Haute école de technique et d'architecture de Lucerne, CCTP; octobre 2012

Gerster, Stefan; Czok, Benedikt W.: Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum. In Aebi-Müller, R. E.; Pfaffinger, M.; Wermelinger A. (Hg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011 (p. 87 – 114). Berne: Stämpfli Verlag AG; 2011

Lenzin, Roland: Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergeinschaften – Lucerne: Mémoire de maîtrise EN Bau, Haute école de technique et d'architecture de Lucerne; 6.09.2013

Association suisse pour l'habitat: Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen: Empfehlungen zur Entscheidungsfindung und zur Kommunikation. – Zurich: SVW Zürich; URL: www.wbg-zh.ch/wp-content/pdf_2012/empfehlungen_ersatzneubauten.pdf; téléchargement le 31.07.2013

SIA D 0163 Bauerneuerung Projektieren mit Methode Halter, Martin: SIA Dokumentation D 0163, Bauerneuerung. Projektieren mit Methode. – Zurich: Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA); 2000

SIA 469 Conservation des ouvrages
SIA: Norme SIA 469, Conservation des ouvrages. – Zurich: Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA); 1997

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; 1^{re} édition 2002, texte en 6^e édition inchangé; 2012

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN

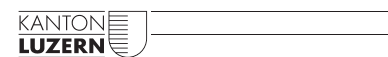


BIRNER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSI HANSJÜRGETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek.
La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Stefan Haase (CCTP), Amelie-Theres Mayer (CCTP),
Doris Ehrbar (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

– Commission pour la technologie et l'innovation CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaier
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
– Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
– Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
– Fondation 3F Organisation
– Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

En collaboration avec le

CREDIT SUISSE



**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz

OUTIL N° 3

INSTRUMENTS POUR LA PLANIFICATION DE LA RÉNOVATION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

Le processus de conservation optimisé d'une propriété par étage (PPE) nécessite non seulement certaines étapes et procédures, mais également des instruments spécifiques facilitant la planification à long terme de l'entretien, de la rénovation et du financement.¹

Cette brochure éditée dans le cadre du projet de recherche «stratégies à long terme dans la PPE» s'adresse principalement aux administrateurs, aux propriétaires et aux acquéreurs potentiels de PPE. Elle explique l'importance, le mode d'emploi et le champ d'application des instruments suivants: «Instrument A: calendrier de rénovation», «Instrument B: prévision du fonds de rénovation» et «Instrument C: liste des travaux» pour pouvoir optimiser le plan de conservation, de rénovation et de financement d'une PPE à long terme.

→ Un rapport thématique explique à quoi servent les trois instruments basés sur Excel et comment ils fonctionnent, cf. page 16.

¹ Le plan de financement au sens du présent texte comprend à la fois des éléments de planification financière et des éléments du plan de financement. La planification financière est la planification des investissements et des coûts qui en découlent. Le plan de financement recherche des solutions de financement ou des solutions pour couvrir les coûts qui en découlent.



CALENDRIER DE RÉNOVATION

INTENTION

L'«instrument A: calendrier de rénovation» renseigne la communauté des copropriétaires sur les besoins de rénovation nécessaires des parties communes d'un immeuble en PPE et sur les coûts estimés de cette rénovation.

En ce qui concerne les éléments de construction communs et leur durée d'utilisation, le «calendrier de rénovation» fournit des indications sur la nature des travaux à prévoir et à quel moment les prévoir afin de garantir la valeur de conservation à long terme² d'un immeuble en PPE. La durée d'utilisation couvre la période prévue entre la mise en service et le remplacement d'un élément de construction. Elle est déterminée par la durée de vie technique³ ainsi qu'un éventuel remplacement anticipé suite à l'évolution des besoins (confort, esthétique, nouvel usage, etc.), par l'évolution des exigences légales⁴ ou par de meilleures possibilités de mise en œuvre (meilleures performances, meilleur bilan énergétique, etc.).⁵

Afin que les propriétaires de PPE puissent avoir rapidement une vue d'ensemble, un système de couleurs reprenant les codes du feu de signalisation routière a été intégré au «calendrier de rénovation». Il permet d'indiquer le degré d'urgence de la rénovation des différents éléments de construction. Vers la fin de la durée d'utilisation de chaque élément, la couleur passe du vert au jaune (durée d'utilisation restante de l'élément comprise entre 10 et 5 ans), puis de l'orange (durée d'utilisation restante de l'élément comprise entre 4 et 2 ans) au rouge (la durée d'utilisation restante n'est plus que d'un 1 an ou dépassement de la durée d'utilisation).

En plus des coûts de rénovation de chaque élément à prévoir, une estimation des coûts⁶ est donnée à titre indicatif pour évaluer le montant total des provisions nécessaires dans le FR. Ces informations doivent attirer l'attention de la communauté des copropriétaires sur la nécessité d'une planification prospective de la rénovation et d'une planification financière à long terme.

LIMITE

Le «calendrier de rénovation» ne tient pas compte de travaux supplémentaires destinés à augmenter la valeur tels que les travaux de rénovation énergétique avec une isolation thermique et phonique appropriée, ou encore l'utilisation de systèmes d'énergies alternatives (p. ex. installations photovoltaïques)⁷

En outre, le «calendrier de rénovation» ne remplace pas l'élaboration nécessaire d'une stratégie de rénovation globale, spécifique à l'immeuble, par des professionnels de la construction compétents, mais il en constitue la base.

2 Maintien de la valeur au sens de l'art. 647c CC: travaux «qu'exige l'utilité de l'immeuble. Les travaux de construction nécessaires se limitent à l'entretien de la chose dans le cadre d'une utilisation normale conforme à la conception d'origine de l'immeuble et servent en premier lieu à éviter la dégradation ou la détérioration de la chose ou à prévenir d'autres dommages». Cf. à ce sujet l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE».

3 La durée de vie technique correspond à la période à prévoir entre la mise en service d'un élément de construction ou d'installation et son remplacement en raison d'une baisse de son aptitude au service ou d'une augmentation des coûts pour son entretien ou le remplacement de pièces détachées.

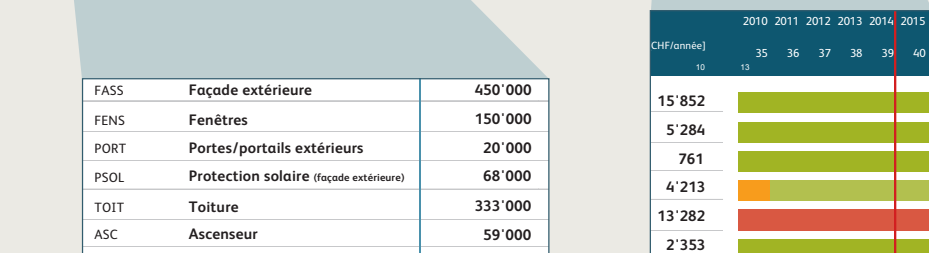
4 P. ex. évolution des exigences de la Police des constructions

5 On fait une distinction entre la durée d'utilisation et la durée de vie technique, qui s'inscrit dans une perspective purement technique et qui, par conséquent, est souvent plus longue que la durée d'utilisation effective.

6 Niveau de détail de l'estimation approximative des coûts

7 Essentiel en particulier pour les immeubles anciens en PPE

→ Représentation complète des trois niveaux de détail à titre d'exemple
Voir l'extrait «Graphiques de la boîte à outils de Lucerne» (www.hslu.ch/cctp-stwe)



FASS	Façade extérieure	450'000
FENS	Fenêtres	150'000
PORT	Portes/portails extérieurs	20'000
PSOL	Protection solaire (façade extérieure)	68'000
TOIT	Toiture	333'000
ASC	Ascenseur	59'000
BALC	Balcons	149'700
CFORT	Courant fort	110'000
ELEC	Appareils électriques	5'100
CFAIB	Courant faible	220'000

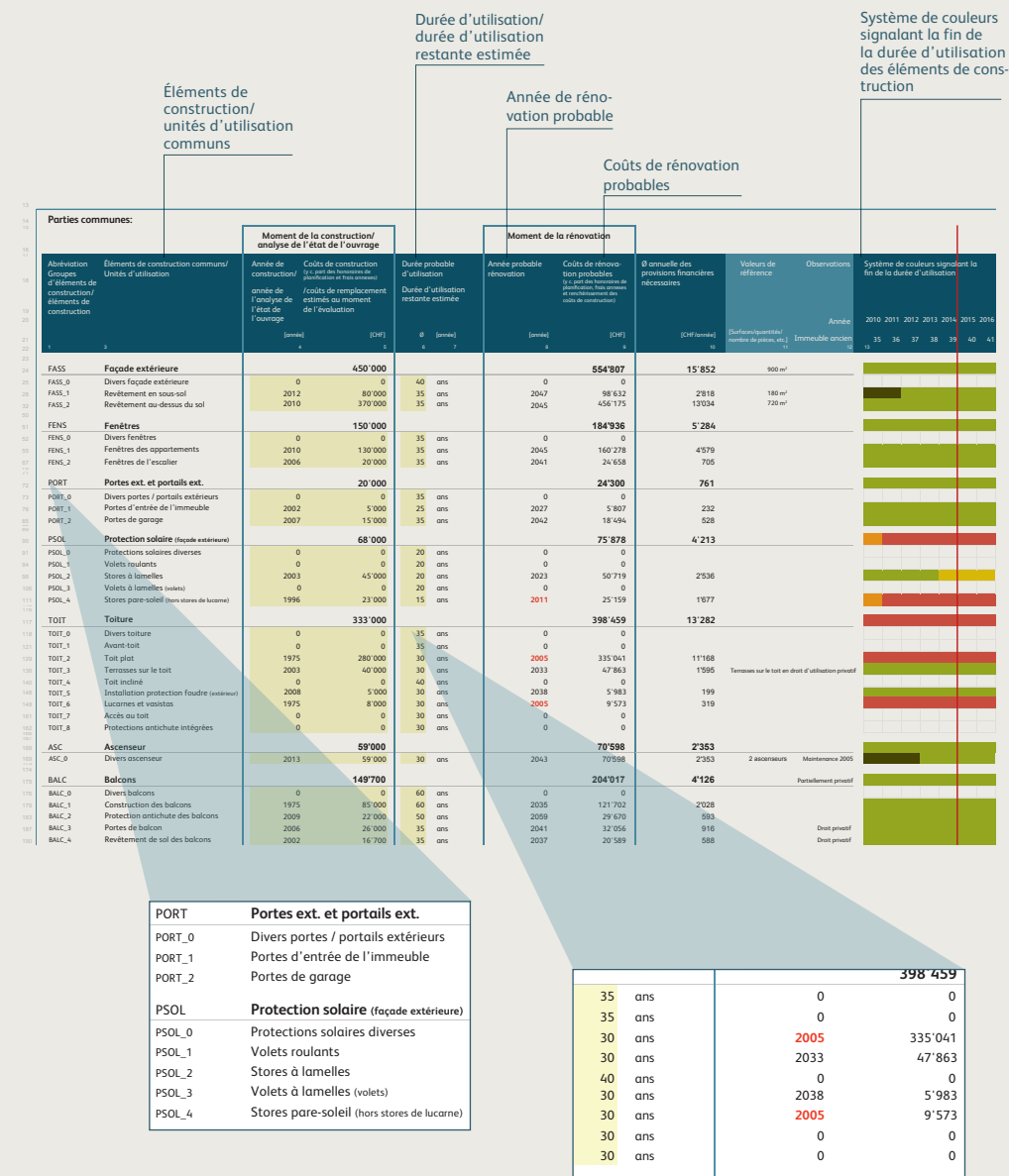


Illustration 2: «Calendrier de rénovation» au 2^e niveau de détail par groupes d'éléments de construction

ÉTABLISSEMENT

Le «calendrier de rénovation» des immeubles neufs en PPE devrait être établi par l'investisseur dès la phase d'étude et de réalisation du projet.⁸ Ainsi, sa connaissance approfondie des éléments de construction, de leur durée d'utilisation, des matériaux utilisés et des coûts de construction peut être conservée en tant que base de départ détaillée. La période considérée pour la rénovation doit commencer au moment de la construction et durer environ 50 ans pour couvrir la durée d'utilisation de tous les éléments de construction pertinents pour la communauté.⁹

En ce qui concerne les immeubles anciens en PPE, il convient d'effectuer une analyse détaillée de l'état de l'ouvrage¹⁰ qui servira de base à l'établissement du «calendrier de rénovation».

Cette analyse peut coûter de l'ordre de dix à trente mille francs, mais elle représente un excellent investissement pour la communauté des copropriétaires.

Dans le cadre de l'analyse de l'état de l'ouvrage, il faut déterminer l'état réel des différents éléments de construction, estimer leur durée d'utilisation restante¹¹ et procéder à une évaluation des coûts de remplacement sur la base des conditions actuelles du marché. La période considérée pour la rénovation doit être choisie de façon à couvrir au minimum la durée d'utilisation restante de tous les éléments de construction pertinents pour la communauté conformément à l'analyse de l'état de l'ouvrage.

⁸ Indiquer éventuellement ce point séparément dans le mandat.

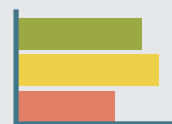
⁹ À l'exception du gros œuvre et de la structure porteuse, car on part du principe que dans une PPE, ces éléments ne seront pas modifiés.

¹⁰ Cf. «Outil n°2: Processus de conservation optimisé d'une PPE»

¹¹ Diffère de la durée d'utilisation restante sur le plan esthétique, technique ou légal



A



B



C

2015 – 2020

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____

PRÉVISION DU FONDS DE RÉNOVATION (FR)

INTENTION

L'«instrument B: prévision du FR» permet d'établir une comparaison entre les coûts de rénovation à moyen et long termes et l'en-cours des dépôts dans le FR ainsi que son évolution prévisible.

Ainsi, la communauté des copropriétaires sait dans quelle mesure les dépôts annuels dans le FR peuvent couvrir à long terme les coûts de rénovation estimés conformément au «calendrier de rénovation».

Cela permet de détecter à l'avance les éventuelles lacunes de financement et de prendre les mesures qui s'imposent. On peut voir par exemple à partir de quand et dans quelle mesure la communauté des copropriétaires doit ajuster ses dépôts annuels dans le FR ou même demander à chacun des propriétaires de PPE d'apporter des contributions supplémentaires.¹²

12 Paiements exceptionnels de la communauté des copropriétaires
13 Cf. «Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE»
14 L'administrateur illustre les différents scénarios de financement et leurs conséquences respectives à l'aide du graphique «Prévision du FR».

Dans ce contexte, il convient de souligner qu'un plan de financement à long terme avec un FR suffisamment doté contribue grandement à une cohabitation sans conflits au sein de la communauté des copropriétaires.

Le graphique ci-contre représente les coûts de rénovation estimés, l'évolution du fonds ainsi que les dépôts annuels sur une période donnée. Il s'agit d'un instrument de communication facile à comprendre qui permet à l'administrateur de sensibiliser la communauté des copropriétaires, mais également d'illustrer de façon simple les différents scénarios d'évolution du FR.

ÉTABLISSEMENT

La «prévision du FR» est élaborée par l'investisseur ou la gestion technique au cours de la première année contractuelle. Les années suivantes, la «prévision du FR» doit être mise à jour avant les assemblées de copropriétaires afin que son contenu puisse y être présenté.¹³ Les propositions d'ajustement élaborées seront discutées et approuvées lors de ces assemblées.¹⁴

Représentation de la «prévision du FR» (exemple)

→ Représentation complète de la «prévision du FR» à titre d'exemple
Voir l'extrait «Graphiques de la boîte à outils de Lucerne» (www.hslu.ch/cctp-stwe)

Âge du bâtiment [Ans]	Année	Montant des dépôts annuels dans le FR [CHF/an]	Paiements exceptionnels	Rendement annuel des dépôts [%]	Coûts de rénovation [Total par an en CHF]	Évolution de la fortune du fonds [CHF]
1	2	3	4	5	6	7
30	2005	16'400	0	3.00%	0	1'601'456
31	2006	32'800	0	2.75%	187'500	1'491'698
32	2007	32'800	0	2.50%	17'100	1'545'510
33	2008	32'800	0	1.25%	0	1'598'039
34	2009	32'800	0	1.00%	72'000	1'575'147
35	2010	32'800	0	1.00%	670'000	954'027
36	2011	32'800	0	0.75%	0	994'228
37	2012	32'800	0	0.50%	85'690	946'473
38	2013	49'200	0	0.25%	59'000	939'162
39	2014	49'200	0	1.25%	401'112	599'604
40	2015	49'200	50'000	1.25%	403'974	303'565
41	2016	49'200	0	1.25%	6'345	350'830
42	2017	49'200	0	1.25%	247'960	157'070
43	2018	49'200	0	1.25%	5'469	203'379
44	2019	49'200	0	1.25%	0	255'736
45	2020	49'200	50'000	1.25%	235'603	123'770
46	2021	49'200	0	1.25%	0	175'132
47	2022	49'200	0	1.25%	71'976	155'160
48	2023	49'200	0	1.25%	52'360	154'554
49	2024	49'200	0	1.25%	0	206'301
50	2025	49'200	50'000	1.25%	472'027	-162'707

Illustration 3: tableau de «prévision du FR»

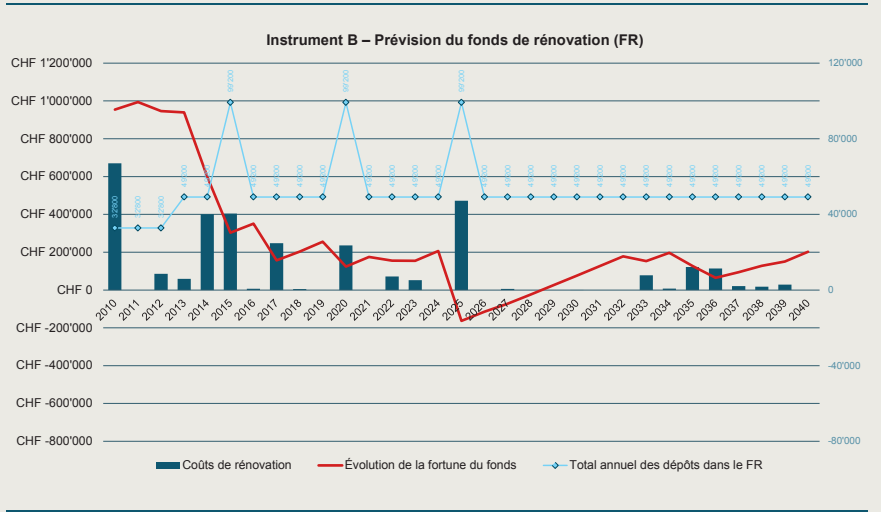


Illustration 4: représentation graphique de la «prévision du FR» (dépôts annuels dans le FR avec trois paiements exceptionnels)

LISTE DES TRAVAUX

INTENTION

L'«instrument C: liste des travaux» donne à la communauté des copropriétaires un aperçu étape par étape des travaux de construction à court et moyen termes dans les parties communes de l'immeuble en PPE qu'ils doivent approuver.

La liste des travaux indique tous les travaux de construction importants prévus dans les 10 à 15 prochaines années, y compris les informations relatives aux coûts. Elle contient d'une part les travaux d'entretien et de rénovation destinés à conserver la valeur, qui sont nécessaires à court ou moyen terme. Elle permet également d'exposer les travaux destinés à augmenter la valeur qui ont été prévus ou décidés.

Dans ce contexte, la «liste des travaux» est un instrument de communication qui garantit l'information précoce de la communauté des copropriétaires.¹⁵

En outre, elle tient compte du fait que la communauté de copropriétaires a besoin de suffisamment de temps pour discuter de la liste des travaux de construction élaborée et se forger une opinion.

Cette liste doit également faciliter l'approbation étape par étape des différents travaux de construction et inciter la communauté des copropriétaires à envisager des lots de travaux à la fois judicieux sur le plan stratégique et donc raisonnables en termes de coûts.

¹⁵ La communauté des copropriétaires approuve chacune des étapes de l'étude du projet et de la réalisation des travaux de rénovation conformément à l'«outil n° 2: Processus de conservation d'une PPE» aux étapes jalons correspondantes.

ÉTABLISSEMENT

La «liste des travaux» doit être élaborée par l'administrateur au cours de la première année contractuelle, dans le cadre du calendrier de rénovation. Les années suivantes, le contenu de la liste des travaux doit être mis à jour ou adapté avant les assemblées de copropriétaires. La «liste des travaux» complète l'«instrument A: calendrier de rénovation» en ce que des professionnels de la construction peuvent communiquer les différents travaux d'une stratégie de rénovation spécifique à un immeuble.

La «liste des travaux» est présentée, discutée et approuvée par la communauté des copropriétaires dans le cadre de ses assemblées. Ainsi, la rénovation n'est plus envisagée de façon réactive, mais de façon proactive, ce qui permet d'éviter de prendre dans l'urgence des décisions pénalisantes d'un point de vue stratégique et financier.

Représentation de la «liste de travaux» (exemple)

Période de réalisation	(Lots de) travaux par groupes d'éléments de construction/éléments de construction	Année de rénovation définie selon le calendrier de rénovation	Classification	Réserve pour honoraires et frais annexes	Honoraires	Éléments de coûts	Base de l'indication de coûts	Auteur/date	Etape de la préparation et de l'approbation et objectif de décision	Type de travaux/ Quorum nécessaire
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2012 – 2013	Ascenseur (exemple)	2013	Remplacement	5 %		CHF 57'400.00 CHF 2'870.00 CHF 60'270.00	Offre	Hoch & Runter GmbH 05.02.2012	Réalisation approuvée	Travaux nécessaires Maj. simple
	Réserve									
	Total									
	Remarque:									
2014 – 2018	Toiture (exemple)	2010	Rénovation	5 %		CHF 378'000.00 CHF 18'900.00 CHF 396'900.00	Offre	Muster GmbH 23.08.2013	Discussion des variantes	Travaux nécessaires Maj. simple
	Réserve									
	Total									
	Remarque:									
	Installation solaire (exemple)	Pas de données	Installation nouvelle	5 %		CHF 96'000.00 CHF 4'800.00 CHF 100'800.00	Offre comparative	Gebr. Sonne GmbH 11.04.2012	Discussion des variantes	Travaux nécessaires Maj. qualifiée
	Réserve									
	Total									
	Remarque:									
	Stores pare-soleil extérieurs (exemple)	2011	Remplacement	5 %		CHF 26'500.00 CHF 1'325.00 CHF 27'825.00	Offre	blinzel GmbH 05.11.2013	Discussion des variantes	Travaux nécessaires Maj. simple
	Réserve									
	Total									
	Remarque:									
	Joint d'isolation extérieurs (exemple)	Pas de données	Travaux d'entretien	5 %		CHF 12'500.00 CHF 625.00 CHF 13'125.00	Offre	Fuge & Söhne 02.12.2013	Discussion des variantes	Travaux nécessaires Maj. simple
	Réserve									
	Total									
	Remarque:									
	Autres travaux		Texte	5 %		CHF 0.00 CHF 0.00 CHF 0.00	Texte base	Texte auteur Date	Texte niveau d'élaboration	Texte travaux Texte quorum
	Réserve									
	Total									
	Remarque:									
	Lot de travaux 2014 – 2018			20 %		CHF 513'000.00 CHF 102'600.00 CHF 615'600.00	Estimation des coûts architecte (précision +/- 20 %)		Choix de la variante de rénovation selon assemblée copropriétaires du 05.05.2014	
	Honoraires et frais annexes									
	Total									
	Réserve									
	Total y c. réserve					CHF 25'650.00 CHF 641'250.00				

Illustration 5: Exemple de «liste des travaux»

4. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage

→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.



5. SOURCES/LITTÉRATURE

Inspectorat des constructions du canton de Bâle-Campagne: Wegleitung zur Erstellung von Planheften (Beschrieb und Aufteilungspläne) im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum. – Liestal: Direction des travaux et de l'environnement du canton de Bâle-Campagne – Inspectorat des constructions; édition inchangée, 27.4.2010

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft. Zürich: éditions du Beobachter; 5^e édition actualisée; 2011

CRB: eCCC-Bât Manuel pour les utilisateurs Code des coûts de construction Gros œuvre. – Zurich: Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB); 1^{re} édition, 2012

CRB: LCC Exemples d'application Maintenance et remise en état d'ouvrages. – Zurich: Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB); 2^e édition, 2012

CRB: LCC Manuel Maintenance et remise en état d'ouvrages. – Zurich: Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB); 2^e édition, 2012

Ehrbar, Doris; Schwehr, Peter SanStrat – Argumentarium Sanierung. Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre. Horw: Haute école de technique et d'architecture de Lucerne – Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP); édition Faktor AG; 2013

HEV Suisse: tableau de durée de vie. – Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; édition inchangée, 2010

Rankwiler, Bruno: Définition des niveaux – Berne: Office des immeubles et des constructions du canton de Berne; 5.4.2010

Norme SIA 469 Conservation des ouvrages. – Zurich: Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA); 1997

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; 1^{re} édition en 2002, texte en 6^e édition inchangé; 2012

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



BIRrer
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz

KANTON LUZERN

Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Stefan Haase (CCTP), Amelie-Theres Mayer (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

– Commission pour la technologie et l'innovation CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
– Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
– Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
– Fondation 3F Organisation
– Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz

OUTIL N° 4

MODÈLE DE RÈGLEMENT ET OBJECTIFS D'UNE PPE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

Pour qu'une communauté de copropriétaires fonctionne bien, il est essentiel qu'elle dispose d'un règlement équitab le et facile à mettre en œuvre. Ce règlement joue également un rôle important dans une planification optimisée à long terme de l'entretien et de la rénovation: il régit les droits et les devoirs des copropriétaires ainsi que les responsabilités et les processus concernant l'entretien et la rénovation.

Cette brochure éditée dans le cadre du projet de recherche «stratégies à long terme dans la propriété par étage (PPE)» résume les recommandations et les difficultés concernant un règlement de PPE et met en évidence les points auxquels les copropriétaires doivent prêter attention en matière d'entretien et de rénovation. Les domaines dans lesquels il est judicieux d'ajouter au règlement des objectifs fixés par écrit sont également précisés. Les principaux éléments sont les suivants:

Objectif A: Stratégie de conservation

Objectif B: Objectif de conservation

Objectif C: Plan de financement¹

¹ Le plan de financement au sens du présent texte comprend à la fois des éléments de planification financière et des éléments du plan de financement. La planification financière est la planification des investissements et des coûts qui en découlent. Le plan de financement recherche des solutions de financement ou des solutions pour couvrir les coûts qui en découlent.

Cette brochure s'adresse aux propriétaires de PPE ainsi qu'aux personnes intéressées par l'acquisition d'une PPE (acquéreurs potentiels). Elle doit aider ces deux catégories de personnes à évaluer un règlement existant et, si nécessaire, à proposer des corrections et des objectifs appropriés.

- Cette brochure est complétée par un rapport thématique qui contient des clauses types annotées destinées aux investisseurs, aux administrateurs et aux juristes exerçant dans le domaine des PPE. Des modèles de règlement courants, tels que celui de l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) ou du Hausverein peuvent être adaptés ou complétés par ces clauses. Sur cette base, le rapport thématique montre les articles qui concernent particulièrement la rénovation. Il contient également des propositions concrètes de formulation pour les objectifs présentés dans la brochure.

1. RECOMMANDATION ET DIFFICULTÉS CONCERNANT LES RÈGLEMENTS DE PPE

En vue de l'optimisation de l'entretien et de la rénovation d'un immeuble en PPE, il est important de vérifier si le règlement contient tous les éléments importants.

Dans une PPE, on distingue les «parties communes» et les «parties privatives». Les parties communes sont soumises à des règles de copropriété, les parties privatives sont des éléments de construction qui appartiennent exclusivement aux propriétaires de PPE, comme les éléments de construction situés à l'intérieur du logement. Il existe en outre des zones en droit d'utilisation privative, c'est-à-dire que des propriétaires individuels ont le droit d'utilisation exclusif de certaines parties communes à des fins convenues.

PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE

La description des parties privatives dans le règlement est pertinente à plusieurs égards pour l'entretien et la rénovation d'un immeuble en PPE. Il se peut que l'accord à la majorité simple des voix des propriétaires de PPE soit nécessaire pour modifier des parties privatives si ces modifications touchent l'apparence extérieure du bâtiment. Il s'agit traditionnellement des fenêtres, des stores pare-soleil ou des cloisons de séparation visuelle dans les espaces extérieurs privés. La rénovation des parties privatives doit être financée par des fonds privés. Même les remises en état dont bénéficie l'ensemble de la communauté ne peuvent pas être imputées sur le fonds de rénovation (FR).

PARTIES DE L'IMMEUBLE EN DROIT D'UTILISATION PRIVATIF

Les parties de l'immeuble en droit d'utilisation privatif ne sont guère régies par la loi. En raison de dispositions pertinentes dans l'acte constitutif ou dans le règlement, les parties en droit d'utilisation privatif sont souvent traitées de manière analogue aux parties privatives. Les propriétaires de PPE doivent souvent assumer eux-mêmes l'entretien de ces parties, mais les gros travaux d'entretien et de rénovation doivent faire l'objet d'une concertation avec la communauté (p. ex. l'assainissement d'une terrasse sur le toit).

UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES

L'utilisation des parties privatives est limitée par les droits privatifs des autres propriétaires de la PPE et par les intérêts de la communauté. Pour prévenir des conflits, l'utilisation des parties privatives doit être clairement réglementée et les infractions doivent pouvoir être sanctionnées. Le règlement doit également permettre à la communauté d'assurer une cohabitation pacifique.²

DROIT D'ACCÈS DE L'ADMINISTRATEUR

Pour assurer une bonne coopération avec la communauté des copropriétaires et la communauté des résidents (y. c. les locataires), l'administrateur et les autres mandataires éventuels doivent avoir accès aux bâtiments. Cette disposition s'applique à la fois aux tâches quotidiennes de l'administrateur qui sont d'une importance primordiale et aux professionnels de la construction mandatés dans le cadre de la planification de l'entretien et de la rénovation. Par conséquent, l'administrateur et les autres mandataires doivent pouvoir accéder aux espaces privés, sous réserve que les résidents aient été prévenus avec un délai raisonnable, pour:

- constater et réparer des dommages,
- procéder à des analyses complètes de l'état de l'ouvrage,
- réaliser des travaux de rénovation et de transformation du bâtiment, et
- effectuer les contrôles nécessaires à la répartition des charges communes (p. ex. relevé de compteurs, etc.).

UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

L'utilisation des parties communes nécessite de faire preuve de respect mutuel et d'obéir à des règles claires:

Chaque propriétaire de PPE doit pouvoir utiliser les parties communes et les équipements communs conformément à leur usage, dans le respect des règles de la communauté (règlement, règlement intérieur, modes d'emploi). Les droits des autres propriétaires de PPE et les intérêts de la communauté doivent être respectés.

Il devrait être interdit de modifier les parties communes et leur usage en déposant ou disposant des objets, en parquant des véhicules pour une longue durée ou en apposant des pancartes, des affiches, etc.³

² Des règles claires préventives peuvent permettre d'éviter des conflits. Cf. «Outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans une PPE»

³ Sauf les parties en droit d'utilisation privatif qui sont explicitement désignées comme des espaces de stockage (même dans les parties communes). Cf. «Outil n° 8: Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage»

TRAVAUX DE CONSTRUCTION DANS LES PARTIES COMMUNES

Dans le cadre des travaux de construction touchant les parties communes de l'immeuble, on fait une distinction entre

- les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires,
- les travaux utiles et
- les travaux de luxe pour l'embellissement ou le confort.

L'objectif des travaux d'entretien et de rénovation nécessaires est le maintien de la valeur dans le sens de la valeur d'assurance du bâtiment et non de la valeur du marché. En conséquence, le fait de limiter les travaux nécessaires conduit au fil du temps à une perte de valeur de l'immeuble en PPE.

Les travaux de construction utiles ne sont pas nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, mais la modernisation ou l'adaptation au progrès technique qu'ils apportent permet d'augmenter la valeur. Les travaux d'embellissement ou de confort sont considérés comme des travaux de luxe et entrent rarement en ligne de compte dans le cadre de travaux d'entretien. Comme il n'est pas toujours facile de les distinguer des travaux de construction utiles, il faut en discuter et les définir au cas par cas.

CLÉS DE RÉPARTITION DES COÛTS ET CHARGES DE LA COMMUNAUTÉ

Les coûts de la communauté comprennent les dépenses d'entretien et de rénovation des parties communes ainsi que leur administration. Sauf mention contraire dans le règlement, ces coûts sont répartis en fonction de la quote-part de chaque propriétaire de PPE.

FONDS DE RÉNOVATION (FR)

Le FR est le principal outil de financement des travaux d'entretien et de rénovation des parties communes.

Le fonds de rénovation n'est pas requis par la loi, mais sa création et sa dotation suffisante sont fortement recommandées.

Un FR bien doté peut éviter des difficultés financières aux propriétaires en cas de besoin de rénovation complète.

RESPONSABILITÉS ET MISSIONS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée des copropriétaires décide de toutes les questions administratives de la communauté à condition qu'elles n'aient pas été confiées à l'administrateur ou à un autre organe (comité). Le règlement précise les responsabilités, les missions, la convocation et la présidence des assemblées, le quorum et la prise de décision ainsi que les droits de vote et de représentation. Il régit également les délais à respecter.⁴

RESPONSABILITÉS ET MISSIONS DE L'ADMINISTRATEUR

L'administrateur s'assure que les tâches administratives sont effectuées et s'engage à observer les dispositions légales ainsi que les règles spécifiques à l'immeuble (acte constitutif, règlement, règlement intérieur, décisions de l'assemblée, etc.). C'est le point de coordination central chargé de la planification à long terme de l'entretien, de la rénovation et du financement ainsi que de la gestion des conflits.⁵

LITIGES

Les différends au sein de la communauté de copropriétaires, mais aussi entre la communauté, les propriétaires individuels et l'administrateur doivent d'abord être réglés par voie de médiation ou par d'autres stratégies de résolution des conflits extrajudiciaires. Si ces mesures ne donnent pas de résultat, il est alors possible de faire appel au tribunal compétent du lieu de l'immeuble pour régler le conflit par la voie judiciaire.

⁴ Pour plus de détails, cf. rapport thématique de l'«outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE» à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe

⁵ Pour plus de détails, cf. l'«outil n° 5: Cahier des charges annoté pour les administrateurs de PPE» et l'«outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans une PPE»

2. OBJECTIFS

Les objectifs du règlement aident à formuler les objectifs et les procédures appropriées pour la conservation de l'immeuble, et à planifier l'entretien et la rénovation.

OBJECTIF A

STRATÉGIE DE CONSERVATION

Une stratégie de conservation définit comment et avec quelles mesures une communauté de copropriétaires souhaite procéder pour réaliser l'objectif de conservation visé (cf. objectif B). Logiquement, cette approche est discutée à l'avance au sein de la communauté pour prévenir les éventuels conflits ultérieurs.

Voici un exemple de contenu pour un objectif de «stratégie de conservation»:

- Obligation de mandater un administrateur avec un cahier des charges précis dans le domaine de la gestion technique
- Constitution d'un comité technique ayant des responsabilités et des missions précises
- Mise en place et actualisation des mesures et des documents suivants:

Objectif A: stratégie de conservation (disponible)⁶

Objectif B: objectif de conservation⁷

Objectif C: plan de financement⁸

Instrument A: calendrier de rénovation⁹

Instrument B: prévision du fonds de rénovation¹⁰

Instrument C: liste des travaux¹¹

Analyse complète de l'état de l'ouvrage (env. tous les 10 à 15 ans)

En outre, cet objectif est utile si la communauté des copropriétaires se met d'accord sur une procédure spécifique de planification, préparation et réalisation de gros travaux d'entretien et de rénovation.¹²

6–8 Cf. rapport thématique «Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE» à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe

9–11 Cf. «Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

12 Cf. les étapes jalons appropriées «outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE»



OBJECTIF B

OBJECTIF DE CONSERVATION

Bien souvent, seuls des travaux de modernisation et d'adaptation au progrès technique – c'est-à-dire une combinaison de travaux utiles (destinés à augmenter la valeur) et de travaux nécessaires (destinés à maintenir la valeur) – permettront de conserver la valeur de l'immeuble à long terme, de suivre l'évolution des exigences en matière de qualité des constructions et de maintenir sa valeur marchande.

Pour la réalisation de ces travaux, il est judicieux que la communauté engage la discussion le plus tôt possible et adopte un objectif de conservation à long terme de l'immeuble en PPE. La combinaison de travaux décrite ci-dessus peut être qualifiée de «conservation de valeur plus». Si la discussion concernant l'objectif de conservation à long terme n'a pas lieu, le standing que les propriétaires visent pour leur immeuble reste imprécis, ce qui peut générer des conflits et retarder l'approbation et la réalisation des travaux d'entretien et de rénovation appropriés.

13 Composant de l'«outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

OBJECTIF C

PLAN DE FINANCEMENT

Logiquement, la dotation d'un fonds de rénovation (FR) et le montant des dépôts annuels dans ce fonds doivent être discutés au sein de la communauté des copropriétaires et faire l'objet d'un objectif. Dans un premier temps, les dépôts annuels doivent s'élever à 0,5 % de la valeur d'assurance du bâtiment et peuvent ensuite être ajustés à l'immeuble ou en fonction des besoins.

En fonction de l'objectif de conservation à long terme (cf. liens), la communauté devrait également discuter le plus tôt possible de la nature des travaux (nécessaires, utiles et/ou de luxe) qui servent cet objectif. Elle doit également définir les travaux qui seront couverts par le FR. Il est possible que la communauté se mette d'accord pour qu'une partie des coûts de rénovation soit toujours financée par des fonds privés, ce qui réduit le montant de la dotation du FR. Toutefois, cette solution comporte des risques au regard du financement effectif des travaux d'entretien et de rénovation.

Sur la base des instruments intégrés à la stratégie de conservation, les dépôts annuels dans le FR et les éventuels ajustements doivent être vérifiés par l'administrateur. Celui-ci estime les coûts des rénovations nécessaires à l'avenir conformément au calendrier de rénovation, puis il établit une prévision du FR.¹³

En outre, une stratégie de placement des fonds du FR peut faire partie intégrante de l'objectif du plan de financement.

Les objectifs font partie intégrante du règlement et, à ce titre, ils doivent figurer dans ses annexes. Ils doivent être signés par les propriétaires, qui indiquent ainsi en avoir pris connaissance. Ils permettent à la communauté des copropriétaires d'effectuer la planification stratégique de l'entretien et de la rénovation de l'immeuble. En cas de doute, ils peuvent être invoqués lorsqu'il s'agit d'interpréter les décisions de rénovation. Les objectifs de la stratégie de conservation et l'objectif de conservation sont adoptés par l'approbation de la majorité des propriétaires, qui représentent également la majeure partie de la chose (majorité des quotes-parts), tandis que la définition de l'objectif du plan de financement nécessite la majorité simple des propriétaires présents. Une fois qu'ils ont été définis, les objectifs peuvent être modifiés à tout moment si le quorum requis est atteint.

3. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage

→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.



4. SOURCES/LITTÉRATURE

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft. Zurich: éditions du Beobachter; 5^e édition actualisée; 2011

Bösch, Rene: Basler Kommentar ZGB II. Bâle; 2011

Gerster, Stefan; Czok, Benedikt W.: Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum. In Aebi-Müller, R. E.; Pfaffinger, M.; Wermelinger A. (Hg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011 (p. 87 – 114). Berne: Stämpfli Verlag AG; 2011

Hausverein: Muster-Reglement für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften. Berne; 2008

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; 1^{re} édition en 2002, texte en 6^e édition inchangé; 2012

Wermelinger, Amedeo: Das Stockwerkeigentum. Commentaire des art. 712a à 712t CCS

Wermelinger, Amedeo: Der Erneuerungsfonds: Fallstricke, in: Amedeo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013. Berne: Stämpfli Verlag AG; 2013

Wermelinger, Amedeo: Zürcher Kommentar. Zurich; 2010

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN

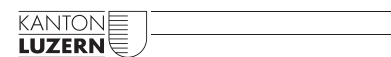


BIRRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Reto Fanger (IBR), Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

– Commission pour la technologie et l'innovation CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
– Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
– Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
– Fondation 3F Organisation
– Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz

En collaboration avec le

CREDIT SUISSE



OUTIL N° 5

CAHIER DES CHARGES ANNOTÉ POUR LES ADMINISTRATEURS DE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

Cette brochure éditée dans le cadre du projet de recherche «stratégies à long terme dans la propriété par étage (PPE)» s'adresse aux communautés de copropriétaires et aux investisseurs qui souhaitent rédiger ou concrétiser un mandat d'administration en vue d'une planification optimisée de l'entretien, de la rénovation et du financement.

Elle montre ce qui doit être pris en considération dans le choix d'un administrateur. Il arrive souvent que les prestations dans le domaine de la gestion technique soient négligées ou réglées de manière floue, ce qui peut donner lieu à des conflits concernant l'entretien ou la rénovation.¹ Dans ce contexte, nous expliquons comment décrire les prestations dans ce domaine et quels instruments doivent être mis à la disposition d'un administrateur. De façon générale, la brochure complète la check-list «Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum» (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage),² disponible en allemand uniquement, de l'Association suisse des propriétaires fonciers, qui peut servir de modèle pour le lancement d'un l'appel d'offres pour un mandat d'administrateur.

- Le rapport thématique concernant cette brochure donne des informations complémentaires à ce sujet. Nous allons également aborder ici le rôle qu'un administrateur peut jouer dans le domaine de la communication et de la gestion des conflits. Des précisions sur la manière dont un administrateur peut procéder pour préparer un plan d'entretien, de rénovation et de financement à long terme se trouvent dans les brochures «Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE» et «Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE», ainsi que dans les rapports thématiques correspondants.

¹ Outre la gestion administrative et la comptabilité, le mandat de prestations comprend la gestion technique

² HEV Suisse: Check-list: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum (uniquement en allemand). – Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; avril 2009





1. CHOIX DE L'ADMINISTRATEUR

Puisque l'administrateur joue un rôle essentiel dans la planification de l'entretien, de la rénovation et du financement, il est important d'attribuer le mandat à un professionnel.

C'est généralement soit un administrateur interne (copropriétaire de la PPE expert ou comité technique de la communauté de copropriétaires) soit un administrateur externe qui entre en ligne de compte. Les missions et les connaissances nécessaires étant variées, il est conseillé de procéder à une sélection extrêmement rigoureuse. Le montant des honoraires ne doit pas être le seul critère de décision. Voici d'autres critères à prendre en compte:

- Formation et perfectionnement en administration et gestion technique
- Expérience (professionnelle) de la gestion d'une PPE
- Références
- Proximité géographique
- Compétence sociale³
- Structure d'entreprise (suppléance garantie en cas d'absence pour congé ou maladie)

En vue de l'entretien et de la rénovation d'une PPE, il est également important que l'administrateur ait de l'expérience dans le domaine de la gestion technique d'une PPE.⁴ Quant à la communauté des copropriétaires, elle doit confier à un administrateur la planification par tranches de cinq ans afin d'assurer la continuité nécessaire.

³ Cf. à ce sujet le rapport thématique concernant l'«Outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans la PPE» (www.hslu.ch/cctp-stwe).

⁴ Surtout si le choix se porte sur la solution du comité interne, il convient de s'assurer que celui-ci dispose du savoir-faire en matière de gestion technique.

2. PRESTATIONS DANS LE DOMAINE DE LA GESTION TECHNIQUE

L'association suisse des propriétaires fonciers (HEV) propose dans sa check-list «Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum»⁵ (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage) – disponible en allemand uniquement – d'inclure dans le cahier des charges les prestations suivantes du domaine de la gestion technique:

CONCIERGERIE

Comprise dans les honoraires forfaitaires

- Établissement et suivi du règlement intérieur, du règlement de la buanderie et du planning de nettoyage
- Engagement du concierge et initiation de celui-ci aux tâches qui lui incombent à l'aide du cahier des charges, et surveillance régulière des travaux de conciergerie
- Conclusion, renouvellement et résiliation des contrats de conciergerie

GESTION DES INSTALLATIONS

D'EXPLOITATION

Comprise dans les honoraires forfaitaires

- Contrôle de l'état des installations, équipements et éléments de construction communs (comme l'ascenseur, le chauffage, la ventilation, les machines à laver, les équipements des aires de jeux, la maçonnerie, les installations de sécurité, les portes de garage, etc.) ainsi que des abords (chemins d'accès, état des arbres etc.)
- Établissement de rapports d'état et de listes des défauts relevés à l'attention de la communauté
- Approvisionnement en énergie de chauffage

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Compris dans les honoraires forfaitaires

- Visites de contrôle régulières de l'immeuble et de ses abords pour en examiner l'état général
- Enregistrement des vices de construction et des défauts couverts par la garantie dans les parties communes, et information des copropriétaires
- Traitement des ordres de travaux urgents pour prévenir un dommage immédiat ou imminent
- Passation de commandes dans le cadre de la propre compétence financière et des budgets approuvés pour les réparations et la remise en état
- Enregistrement et règlement des sinistres et des cas d'assurance

AUTRES PRESTATIONS

Rémunération séparée

- Préparation et accompagnement des gros travaux d'entretien et de rénovation à partir de CHF.....⁶
- Enregistrement des défauts couverts par la garantie dans les parties communes
- Mise en œuvre et surveillance des travaux de garantie
- Travaux supplémentaires qui ne sont pas expressément convenus dans le contrat d'administration

⁵ HEV Suisse: Check-list «Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum» (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage)- disponible en allemand uniquement. Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; avril 2009

⁶ Le montant des sommes budgétisées doit être défini par le mandant dans l'appel d'offres du mandat d'administrateur

PROPOSITIONS DE PRESTATIONS

COMPLÉMENTAIRES

Rémunération séparée

En l'absence d'instruments

- indiquant l'horizon temporel et le besoin financier à long terme pour la rénovation des éléments de construction communs,
- donnant un aperçu concret de tous les travaux de construction prévus à court et moyen termes,
- comportant les objectifs communs d'un plan de conservation à long terme,

les prestations suivantes doivent être ajoutées dans la description de la gestion technique à des fins de planification optimisée de l'entretien, de la rénovation et du financement à long terme:

- Désignation de professionnels de la construction pour effectuer une analyse de l'état de l'ouvrage afin de déterminer les besoins de rénovation nécessaires (dans la première année suivant la mise en service, ensuite tous les 10 à 15 ans)
- Élaboration de l'«instrument A: calendrier de rénovation» et d'un plan de financement approprié avec l'«instrument B: prévision de FR»⁷ (une seule fois)
- Élaboration de l'«instrument C: liste de travaux»⁸ (une seule fois)
- Élaboration des «objectifs» du plan de conservation à long terme⁹ avec la communauté de copropriétaires et intégration dans le règlement¹⁰ (une seule fois)
- Mise à jour/actualisation des instruments A, B et C susmentionnés (annuellement)
- Actualisation/adaptation des «objectifs» (tous les 10 ans)
- Actualisation/adaptation du règlement (tous les 10 ans)

⁷ Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

⁸ Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

⁹ À savoir l'«objectif A: stratégie de conservation», l'«objectif B: objectif de conservation» et l'«objectif C: plan de financement».

¹⁰ Basé sur l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

La formulation suivante montre comment les objectifs peuvent être intégrés dans le contrat d'administration:

«Le mandataire (administrateur) assure¹¹ la planification de l'entretien et de la rénovation des parties communes, qu'il prendra en charge dès le début du contrat. Une analyse complète de l'état de l'ouvrage, l'élaboration des «objectifs» d'un plan de conservation à long terme¹² ainsi que l'élaboration d'un «calendrier de rénovation» à long terme contenant un aperçu du besoin de financement fournissent une base à cet effet.¹³ La planification de la rénovation est fondée sur une stratégie de rénovation globale élaborée par des professionnels de la construction. Les (lots de) travaux de construction (y compris les informations relatives aux coûts) sont présentés par le mandataire dans une «liste des travaux».¹⁴ Les instruments élaborés sont actualisés chaque année par le mandataire. Dans le cadre de l'assemblée des copropriétaires, le mandataire présente chaque année l'état actuel du plan d'entretien, de rénovation et de financement à l'aide des instruments. Ce plan doit être discuté et approuvé graduellement par la communauté des copropriétaires. La préparation, l'accompagnement et le suivi du plan de rénovation ne sont pas compris dans les honoraires d'administration annuels et doivent faire l'objet d'honoraires supplémentaires en fonction du temps qui y a été consacré.»

Si les instruments cités précédemment à la page 7 (2^e colonne) ou si des instruments équivalents existent déjà, il est recommandé d'intégrer dans le contrat les «prestations complémentaires» mentionnées à la page 6.

Il pourrait alors être précisé que la préparation, l'accompagnement et le suivi de l'ensemble des travaux de construction (gros travaux d'entretien et de rénovation) comprennent les prestations suivantes:

- Information des copropriétaires en temps opportun sur les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires au maintien de la valeur et à l'usage des parties communes.
- Soumission de propositions à l'assemblée des copropriétaires (fondées sur des études de variantes, un projet préliminaire et une stratégie de rénovation¹⁵)
- Réalisation des travaux dans les parties communes conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires
- Surveillance de la bonne exécution de l'ensemble des travaux dans les parties communes, en particulier des travaux d'entretien et de rénovation de l'immeuble et de ses abords, par des professionnels de la construction

11 En collaboration avec les délégués d'un éventuel comité

12 Basé sur l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

13 Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

14 Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

15 Cf. «Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE»



3. HONORAIRES

Le montant des honoraires forfaitaires des administrateurs (tâches administratives, gestion technique et comptabilité) se compose généralement d'honoraires de base d'environ 2000 à 2500 CHF par immeuble par an et d'une contribution d'environ 350 à 500 CHF par appartement par an, auxquels il faut ajouter environ 30 à 50 CHF par garage par an.

Les prestations décrites concernant la planification de l'entretien et de la rénovation doivent être rémunérées séparément (env. 100 à 150 CHF de l'heure).

Les règlements de la SIA concernant les honoraires peuvent servir de base pour l'ensemble des travaux de rénovation

4. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage

→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.



5. SOURCES/LITTÉRATURE

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft – Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis, 5^e édition révisée. – Zurich: éditions du Beobachter; 2011

HEV Suisse: Check-list: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage) – disponible en allemand uniquement. – Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; avril 2009

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. – Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; 1^{re} édition en 2002, texte en 6^e édition inchangée; 2012

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN

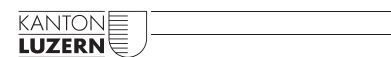


BIRRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSCI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

– Commission pour la technologie et l'innovation CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
– Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
– Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
– Fondation 3F Organisation
– Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

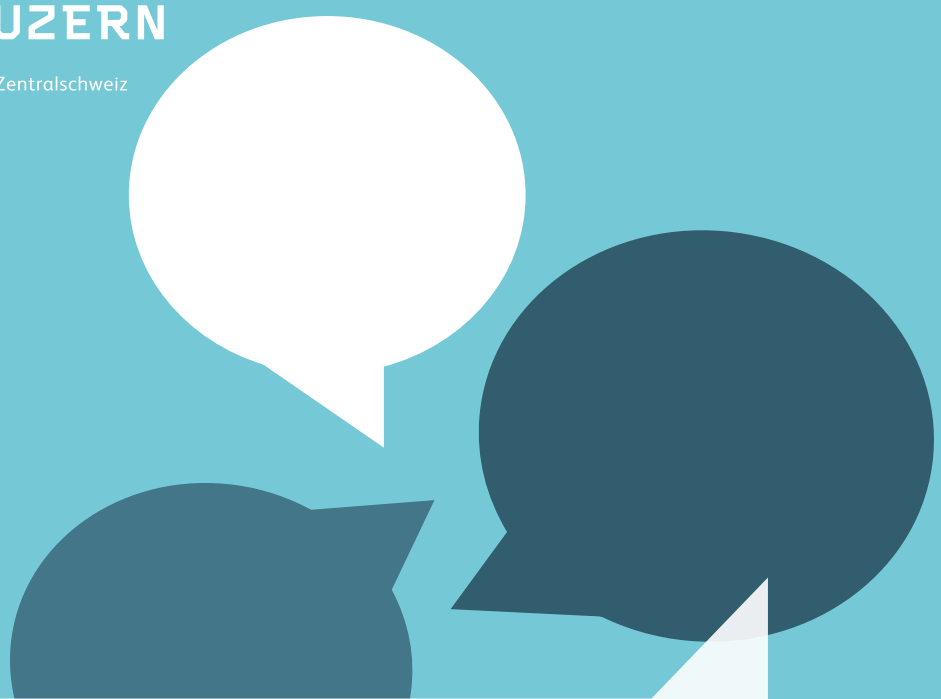
CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe



OUTIL N° 6

COMMUNICATION ET GESTION DES CONFLITS DANS UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

À l'inverse d'une «propriété classique», les décisions au cours du cycle de vie d'un immeuble en copropriété sont toujours prises par plusieurs parties. Par nature, différents besoins et objectifs s'affrontent, ce qui peut donner lieu à des conflits.

Cette brochure éditée dans le cadre du projet de recherche «stratégies à long terme dans la propriété par étage (PPE)» donne un aperçu des conflits typiques qui peuvent survenir au sein d'une communauté de copropriétaires au cours du cycle de vie d'un immeuble et qui s'accumulent dans le cadre du plan d'entretien, de rénovation et de financement.¹

Cette brochure s'adresse en premier lieu aux acquéreurs potentiels d'une PPE, mais également aux administrateurs qui assument la responsabilité des différents aspects touchant le vivre ensemble au sein de la communauté. Les investisseurs et les entreprises qui construisent des immeubles en PPE peuvent également utiliser cette brochure pour informer les futurs habitants.

- Les contenus se fondent sur un rapport thématique, qui contient des informations détaillées sur l'origine et le contexte des conflits dans une PPE, sur leur évaluation, mais également sur les stratégies et mesures à prendre dans les domaines de la prévention et de la résolution de conflits (cf. page 16).

¹ Le plan de financement au sens du présent texte comprend à la fois des éléments de planification financière et des éléments du plan de financement. La planification financière est la planification des investissements et des coûts qui en découlent. Le plan de financement recherche des solutions de financement ou des solutions pour couvrir les coûts qui en découlent.





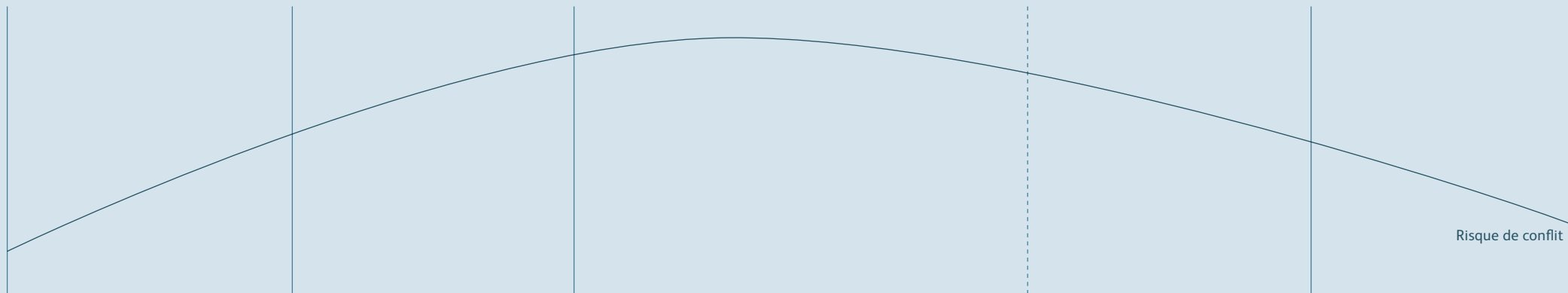
1. CYCLE DE VIE ET PROCESSUS DÉCISIONNELS TYPIQUES

Le cycle de vie d'un immeuble en PPE se compose de plusieurs phases, au cours desquelles différents conflits peuvent survenir entre les acteurs impliqués.

Le graphique des pages 6 et 7 montre des décisions courantes et le risque de conflit correspondant. Pour chaque phase, certaines mesures de prévention et de gestion des conflits sont présentées. Dans l'optique d'une planification à long terme de l'entretien, de la rénovation et du financement, elles sont complétées² par des mesures et instruments structurels.³

² Cf. «Outil n° 3: instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE» avec «Instrument A: calendrier de rénovation», «instrument B: prévision du fonds de rénovation (FR)» et «instrument C: liste des travaux».

³ Les mesures et instruments sont présentés sous forme d'aperçu dans le rapport thématique correspondant à cette brochure, et sont expliqués de manière plus approfondie dans l'«Outil n° 2: processus de conservation d'une PPE», de même que les situations de décision.



AVANT L'ACQUISITION	PHASE D'UTILISATION 1	AU MOMENT DE L'ENTRETIEN/DE LA RÉNOVATION		PHASE D'UTILISATION 2	
	Après l'acquisition	Annonce des besoins de rénovation et planification des travaux requis		Appels d'offres et de réalisation des travaux de rénovation	Après les travaux de rénovation
PROCESSUS DÉCISIONNELS					
En premier lieu, il y a la décision d'achat individuelle.	La revendication des droits liés à la garantie pour défauts des parties communes ainsi que la remise d'un mandat à un administrateur et à un comité peuvent constituer les premiers processus décisionnels communs.	Le plan de rénovation et de financement est discuté au sein de la communauté des copropriétaires. Le financement doit être assuré. Les copropriétaires s'entendent sur les travaux de	rénovation à réaliser. Les travaux décidés passent en phase d'étude. Avant la demande de permis de construire, le voisinage est informé des travaux prévus.	Les contrats de réalisation des travaux de rénovation sont attribués. Les travaux sont réalisés et réceptionnés.	Dans cette phase, une analyse de l'efficacité des travaux effectués est réalisée par la communauté de copropriétaires.
RISQUE DE CONFLIT					
Faible risque de conflit Dans cette phase, les conflits au sein de la communauté de copropriétaires sont plutôt faibles, puisqu'aucune décision commune n'est prise.	Risque de conflit moyen Des conflits peuvent surgir lors de l'établissement du cahier des charges de l'administrateur et de la définition de ses missions. La formulation et la délimitation des activités du comité technique représentent également un défi.	Risque de conflit très important Ici, les positions peuvent considérablement diverger en raison de convictions individuelles et de marges de manœuvre (en particulier financières) différentes. Même s'il existe un accord de principe sur le plan de rénovation et de financement, des points de vue différents sur la nécessité et l'ampleur des		Risque de conflit important Des conflits peuvent survenir lors de l'accord sur la structure organisationnelle et de la sélection des entreprises. En outre, la réalisation de travaux d'entretien et de rénovation recèle également de nombreux risques de conflits (p. ex. concernant la satisfaction, le déroulement du projet et les responsabilités).	Risque de conflit moyen Des positions critiques et des différences d'opinion en ce qui concerne la réalisation des travaux et la perception des avantages sont possibles.
MESURES DANS LE DOMAINE DE LA PRÉVENTION ET DE LA GESTION DES CONFLITS					
	Il est important de définir les responsabilités et les rôles du comité technique et de l'administrateur (cf. chap. 3). Sur cette base, les personnes compétentes peuvent préparer et prendre des décisions pendant la phase d'utilisation.	Les risques de conflit peuvent être réduits en définissant clairement, p. ex. dans le règlement, les structures et processus décisionnels permettant de préparer les travaux de rénovation. D'autre part, des règles permettent d'éviter des conflits dans le domaine de la communication (cf. chap. 3).	Ensuite, des mesures structurales peuvent contribuer à la prévention des conflits (cf. «Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE» et «Outil n° 3: instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»). Si un conflit survient, il doit être analysé et géré. À cet effet, il convient de déterminer quelles	méthodes de modération utiliser et s'il faut faire appel à un modérateur externe ou interne (cf. chap. 4).	Même lors de cette discussion, une culture de communication clairement définie peut permettre de prévenir les conflits (cf. chap. 3).

2. CLASSIFICATION DES CONFLITS

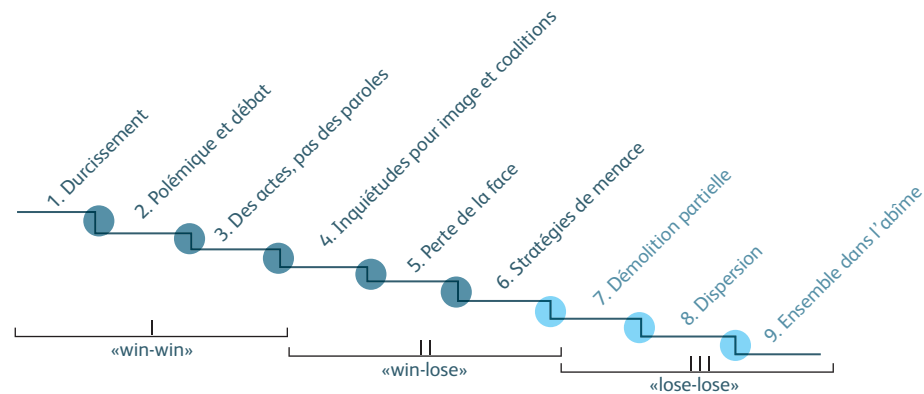


Illustration 1: Stades d'évolution du conflit d'après Friedrich Glasl (2000)

En général, d'après la recherche moderne sur les conflits, un «conflit» survient quand il existe des différences objectives et surtout relationnelles⁴ entre deux ou plusieurs parties. À partir de ce constat, une distinction est faite entre conflits chauds et conflits froids.⁵ Les conflits chauds sont réglés ouvertement, des positions et des émotions (souvent incontrôlées) sont échangées et défendues. Dans le cas de conflits froids, les malaises et les blessures ne sont pas formulés, mais ils continuent de produire leurs effets en sourdine. Les deux types de conflits sont «vécus» d'une manière particulière, et neuf stades d'évolution ont été identifiés.⁶ Chaque stade est caractérisé par certains comportements des parties au conflit comme illustré ci-dessus sous une forme schématique.⁷ En l'absence de solution à un stade, le conflit passe au stade suivant (escalade).

⁴ C.-à-d. au niveau interpersonnel

⁵ Glasl F. (2000). D'après Hess et Duss-von Werdt, un conflit survient lorsqu'au moins une des deux parties se sent blessée. Avant, on parle de problème.

⁶ Sur les neuf stades de conflit cités, ce sont essentiellement les stades 1 à 6 qui s'appliquent à une PPE. Source: Glasl F. (2000).

⁷ Pour une représentation plus détaillée, cf. le rapport thématique de l'«Outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans une PPE».

3. COMMENT GÉRER UN CONFLIT DE MANIÈRE OPTIMALE?

Des conflits se produisent sans arrêt. Ils peuvent survenir, puis être résolus et disparaître. La question fondamentale est de savoir comment les acteurs d'une PPE peuvent gérer des situations de conflit existantes ou potentielles.

De manière générale, il est très utile d'aborder les conflits au sein d'une PPE au moyen d'un règlement clair des structures et des processus, et en prenant des mesures préventives dans le domaine de la communication.

RÈGLEMENT DES STRUCTURES ET DES PROCESSUS

Il est important de définir clairement les responsabilités, de fournir en permanence à tous les acteurs les informations nécessaires et de laisser les processus décisionnels suivre un déroulement clair. Des structures et processus appropriés doivent être établis à l'avance; dans les immeubles neufs, ce doit être fait idéalement au cours des trois premières assemblées de copropriétaires. Même pour les communautés affichant des liens amicaux au moment de leur fondation, la clarification est un point essentiel, même si elle peut paraître artificielle au début.⁸ L'administrateur ou un copropriétaire intéressé peut prendre l'initiative de lancer une conversation à ce sujet. Les personnes qui achètent un appartement dans une communauté de copropriétaires existante doivent se renseigner sur les structures et les processus existants et y réfléchir de manière approfondie avant l'achat (cf. page suivante).

⁸ Le fait d'insister pour clarifier les choses de façon détaillée est souvent payant a posteriori, surtout quand il s'agit de prendre des décisions concernant l'entretien et la rénovation.

Aperçu des structures et processus d'une PPE qui contribuent à prévenir les conflits concernant l'entretien et la rénovation

Organisation

Organes et mandats

Outre les copropriétaires, l'administrateur est un acteur clé en ce qui concerne l'entretien et la rénovation d'une PPE. De plus, la constitution d'un comité technique ou la désignation de délégués peut être avantageuse. Chacun d'eux reçoit un mandat de la communauté des copropriétaires. Il est possible d'attribuer d'autres mandats pour certaines missions spécifiques (p. ex. pour une analyse de l'état de l'ouvrage). En cas de conflit, il faut désigner des interlocuteurs (y c. des instances supérieures).

Compétences

Cahiers des charges et listes de contrôle

Il convient de définir les missions relatives à l'entretien et à la rénovation qui seront confiées à l'administrateur. Les missions et compétences en matière de gestion technique notamment doivent être consignées avec précision dans un cahier des charges.⁹ Même en ce qui concerne les activités du comité technique, la définition écrite des tâches et compétences revêt de l'importance.

Calendrier

Assemblées des copropriétaires

Il est recommandé d'augmenter la fréquence des réunions (généralement annuelle), surtout lorsque de gros travaux d'entretien ou de rénovation sont prévus, afin de discuter en détail des objectifs de la communauté, des variantes de rénovation ou du modèle d'organisation pour la planification et la réalisation.

Processus

Réglementation des processus de gestion

Il faut déterminer la fréquence, les participants ainsi que les points fixes et facultatifs de l'ordre du jour des assemblées de copropriétaires, et définir avec clarté les règles de vote. En vue d'éviter des conflits concernant l'entretien, la rénovation et le financement d'un immeuble en PPE, il est recommandé de traiter l'ordre du jour suivant à chaque assemblée:

- État du plan de financement et du fonds de rénovation ainsi que prévisions¹⁰
- État du plan d'entretien et de rénovation avec indication des coûts¹¹
- Vivre ensemble: questions actuelles, ressenti du moment

Flux d'informations interne et externe

Si l'administrateur s'est vu confier la recherche et la diffusion d'informations, il convient de déterminer quels documents envoyer et à quel moment il faut le faire.¹² Ces points doivent être consignés dans le cahier des charges. En cas de collaboration entre l'administrateur et le comité technique, un échange constant d'informations doit être assuré.

Autres règles

Il convient de discuter le plus tôt possible de l'objectif de rénovation à long terme visé par la communauté des copropriétaires. Ceux-ci doivent clarifier ce qu'ils entendent par travaux nécessaires, utiles et de luxe, et lesquels parmi ces travaux seront couverts par le fonds de rénovation.¹³

COMMUNICATION

Dans une communauté de copropriétaires, la communication a lieu sous deux formes: par différents vecteurs et processus de communication définis (p. ex. assemblée des copropriétaires) et par le vivre ensemble au quotidien.

Les informations sont soit échangées dans un cadre officiel, soit lors de rencontres informelles spontanées. Tous les acteurs peuvent contribuer à une bonne entente entre voisins grâce à des règles de communication appropriées.

À cet égard, les aspects suivants sont utiles:¹⁴

- Exprimer les besoins: une culture du dialogue ouvert est essentielle et favorise la confiance au sein de la communauté.
- Connaître ses droits et ses devoirs: s'ils ne sont pas respectés ou s'ils ont atteint leurs limites, il faut en discuter ouvertement.
- Renoncer à la culpabilisation et aux jugements moraux: remettre en question ses propres modèles de perception et d'évaluation, et éviter de les projeter sur les autres.
- Renoncer aux comparaisons dévalorisantes: remettre délibérément en question et empêcher des comparaisons dévalorisantes et marginalisantes basées sur des idéaux personnels.

⁹ Cf. «Outil n° 5: Cahier des charges annoté pour les administrateurs de PPE»

¹⁰ Cf. «Outil n° 3: instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE», «instrument B: prévision du fonds de rénovation (FR)»

¹¹ Cf. «Outil n° 3: instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE», «instrument A: calendrier de rénovation», «instrument C: liste des travaux»

¹² Il faut tenir compte à cet égard des procédures et délais contraignants qui figurent dans le règlement par exemple.

¹³ Cf. «Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

¹⁴ Basés sur: Rosenberg Marschall B. (2005). Communication non violente. Paderborn: édition Junfermann

4. PROCÉDURE DE GESTION DES CONFLITS

De manière générale, il est important de ne pas considérer l'émergence de conflits comme un problème en soi, mais de les gérer de façon positive et de croire au changement.

Nous présentons ci-après les étapes jalons d'une gestion des conflits productive et abordons les phases et procédures ainsi que les points de départ de la gestion de différents types de conflits.¹⁵

PHASE D'ANALYSE

La gestion d'un conflit se fonde sur un principe important: chaque situation conflictuelle doit être de nouveau analysée. Une phase d'analyse minutieuse sert de point de départ à la planification et à l'exécution des étapes suivantes. Il est notamment important de clarifier les points suivants: Où se situe exactement le problème? Qui est impliqué? Quel stade d'évolution a-t-il atteint?

DÉCISION

En se fondant sur l'analyse de la situation initiale, on prend une décision concernant les grandes lignes de la gestion du conflit: Quelles questions doivent être concrètement traitées? Le conflit doit-il être géré en interne ou en externe? Qui pourrait jouer un rôle de médiation? Les réponses à ces questions permettent de prendre une décision qui doit être consignée par écrit dans un accord. L'accord doit fournir au minimum des informations sur les points suivants:

- Thèmes et/ou questions à traiter
- Nombre de réunions prévues pour régler le conflit
- Choix de l'intermédiaire
- Traitement des résultats (p. ex. des visualisations et des procès-verbaux de réunion sous forme de photos peuvent être utiles)
- Traitement des questions de confidentialité
- Financement des éventuelles dépenses

PHASE DE GESTION

Au cours de la phase de gestion, il est primordial de clarifier et de présenter les points de vue des parties au conflit. L'objectif est de donner la parole à chaque partie pas à pas et de veiller à ce que les autres points de vue ne soient pas dévalorisés.¹⁶ Au cœur de cette phase, il y a l'échange des points de vue: les parties au conflit sont invitées à adopter le point de vue de chacune des autres parties et à percevoir la situation sous cet angle. La communication qui en ressort permet à chaque partie adverse d'initier des changements. Là encore, une perception et une description conscientes et objectives de la situation sont essentielles. Les bases pour l'élaboration d'options et de solutions communes sont ainsi posées.¹⁷

PHASE DE SUIVI

Dans le cadre de la phase de suivi, les résultats de la gestion du conflit sont consignés par écrit. Il est recommandé de rédiger un rapport interne ou, selon les besoins, un accord spécial.

INTERNE OU EXTERNE: VARIANTES

La question de savoir si un conflit doit être géré en interne ou en externe dépend de plusieurs facteurs, à savoir: personnalité et capacités des personnes de référence et des spécialistes,¹⁸ capacité de résistance des parties au conflit, situation elle-même. Il faut prendre en compte ces points pour pouvoir décider quel type de gestion de conflit adopter. En outre, la décision concernant le mode de gestion du conflit et le choix de la variante doit toujours être prise par tous les acteurs impliqués, car la gestion d'un conflit contre la volonté d'une des parties concernées est d'emblée vouée à l'échec.

¹⁵ Cf. Lenz, Christina. (2003). In: Ferz, Sascha; Pichler, Johannes. (Éd.).

Des informations complémentaires sur la gestion des conflits ainsi qu'une description détaillée de la procédure se trouvent dans le rapport thématique de l'«Outil n° 6 Communication et gestion des conflits dans une PPE».

¹⁶ Cf. également à ce sujet les principes de la communication non violente énoncés au paragraphe 3.

¹⁷ Des informations complémentaires sur les méthodes d'élaboration de variantes se trouvent dans le rapport thématique.

¹⁸ Des informations complémentaires sur le rôle du médiateur se trouvent dans le rapport thématique de l'«Outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans une PPE».

On peut distinguer trois variantes de gestion des conflits qui sont recommandées pour les différentes phases d'un conflit.

AUTOGESTION INTERNE

- La communauté des copropriétaires gère elle-même le conflit. Aucun médiateur n'est explicitement désigné, mais une clarification commune est recherchée par le dialogue.
- Selon une règle empirique, cette variante n'est envisageable que jusqu'au stade 3 d'évolution du conflit (cf. graphique de la page 8).¹⁹ Dans des cas exceptionnels, si une très bonne culture de la gestion de conflit existe au sein de la communauté, on peut envisager l'auto-identification et l'autogestion des conflits jusqu'au stade 4.

GESTION INTERNE PAR L'ADMINISTRATEUR

- L'administrateur compétent assume le rôle de médiateur.
- Sa position lui confère une certaine distance par rapport à la communauté de copropriétaires. Dans ces circonstances, on part du principe qu'il est possible de gérer un conflit jusqu'au stade 4.²⁰

GESTION EXTERNE PAR DES EXPERTS

- Un spécialiste externe assume le rôle de médiateur.
- Le recours à un spécialiste externe est généralement possible à tous les stades du conflit, et il est particulièrement recommandé à partir du stade 4.

GESTION EXTERNE PAR VOIE DE DROIT

- En cas de conflit très dur (à partir du stade 7), il est recommandé dans tous les cas de faire appel à un spécialiste externe (un avocat par exemple), voire même à une autorité.²¹

GESTION PAR UN INTERMÉDIAIRE EXTERNE

Si un conflit ne peut pas être géré en interne, trois catégories de spécialistes sont généralement envisageables:

MÉDIATEUR²²

Un médiateur dispose des compétences nécessaires pour travailler de manière constructive dans un contexte où règnent positions divergentes et sentiments blessés entre les parties au conflit. Lors du choix d'un médiateur, le fait que celui-ci ait une certaine connaissance ou expérience du contexte de la PPE est un avantage. Mais dans certains cas, il peut être judicieux qu'il ait une certaine distance par rapport au thème concerné.

SUPERVISEUR

Une deuxième variante consiste à choisir un spécialiste de la supervision, une forme de conseil très répandue dans les professions psychosociales. Dans le cadre des supervisions, des personnes, des groupes et des organisations apprennent à réfléchir à leurs actes. En termes de contenu, on met généralement l'accent sur les dynamiques des rôles et des relations. À cet égard, il est important de déterminer avec le superviseur dans quelle mesure il faut approfondir la gestion du conflit. Si l'option de la supervision est retenue, il faut dans tous les cas veiller à ce que le spécialiste choisi ait une certaine connaissance ou expérience du contexte de la PPE.

AVOCAT OU AUTRE PERSONNE MORALE SPÉCIALISÉE

Dans des situations difficiles, il peut également se révéler judicieux d'avoir recours à la voie de droit, sachant qu'il s'agit d'une procédure longue et parfois coûteuse.

Si un avocat est contacté, il assume généralement le rôle de porte-parole de son client. Autrement dit, il le représente, surtout devant un tribunal, mais aussi dans les négociations avec l'avocat de la partie adverse. L'avocat est un expert des questions juridiques et cherche dans le droit des éléments qui soutiennent et protègent son client. Si l'un des acteurs de la PPE souhaite la décision d'un juge, il est le plus souvent utile et judicieux de se faire représenter par un avocat. Selon ses connaissances et ses intérêts, l'avocat explique à son client qu'il existe d'autres instruments de gestion des conflits. Même dans ce cas, le fait qu'il ait une expérience du contexte de la PPE est bien entendu un avantage.

¹⁹ Cf. Glasl F. (2000). *Selbsthilfe in Konflikten*. Berne: Verlag Haupt

²⁰ La prudence est de mise s'il existe un risque de conflit d'intérêts, dans la mesure où l'administrateur est le mandataire de la communauté des copropriétaires. Ce point est à clarifier avant l'attribution du mandat.

²¹ À partir de ce stade, des conflits au sujet du mandat ou des conflits d'intérêts sont prévisibles; il peut également exister des éléments constitutifs d'un délit. Cette brochure ne fait pas explicitement référence aux conflits durs évoluant à partir du stade 7, mais elle se concentre sur les conflits des stades 1 à 6.

²² P. ex. un médiateur ayant une formation correspondant aux exigences de la norme de la Fédération suisse des Associations de médiation (FSM) www.infomediation.ch (état: 14.12.2013).

5. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage

→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.



6. SOURCES/LITTÉRATURE

Glasl, Friedrich: Selbsthilfe in Konflikten. Berne: Édition Haupt; 2000

Lenz, Christina: Die Bedeutung der Pre-Mediation bei der Mediation im öffentlichen Bereich. In: Ferz, Sascha; Pichler, Johannes. (Éd.).

Mediation im öffentlichen Bereich. Salzburg: Schriften zur Rechtspolitik des österreichischen Instituts für Rechtspolitik; 2003

Rosenberg, Marschall B.: Communication non violente. Paderborn: Édition Jufermann; 2005

www.infomediation.ch (état 14.12.2013)
http://de.wikipedia.org/wiki/Konflikteskalation_nach_Friedrich_Glasl (état: 02.12.2013)

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz

KANTON LUZERN
Umwelt und Energie (uwe)

brenet
Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Markus Hess (IBR), Amelie-Theres Mayer (CCTP),
Simon Brombacher (ISE), Stefan Haase (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

- Commission pour la technologie et l'innovation CTI
- Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
- Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
- Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
- Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
- Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
- Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
- BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
- Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
- Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
- Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
- Fondation 3F Organisation
- Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz



OUTIL N° 7

MESURES INCITATIVES À LA RÉNOVATION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

Les gros travaux de rénovation d'une propriété par étage (PPE), en particulier ceux qui touchent à l'enveloppe du bâtiment¹ ou au système de chauffage, impliquent des moyens financiers importants pour la communauté de copropriétaires. Pour y faire face en temps utile, il est indispensable de planifier l'entretien, la rénovation et le financement à long terme en constituant des réserves appropriées dans le fonds de rénovation (FR). Dans le cadre de la préparation et de la planification des travaux de rénovation nécessaires dans un immeuble en PPE, il est toujours intéressant de se renseigner sur les programmes actuels de soutien de l'État. Généralement, ces programmes sont soumis à des périodes et à des conditions temporelles particulières, et ne concernent pas spécifiquement la PPE. On peut toutefois imaginer que la perspective d'aides financières encourage la communauté des copropriétaires à prendre des décisions.

Cette brochure éditée dans le cadre du projet de recherche «stratégies à long terme dans la PPE» s'adresse aux propriétaires par étage. Elle vise à présenter les mesures existantes d'incitation à la rénovation d'immeubles en PPE qu'il convient de prendre en considération dans le cadre la réflexion en matière de rénovation.

¹ P. ex. dans le domaine de la rénovation énergétique



1. MESURES D'INCITATION À LA RÉNOVATION

Il n'existe pas de programmes d'aide à la rénovation d'immeuble pour les PPE. Cependant, il existe des mesures incitatives en faveur de la rénovation énergétique dont les communautés de copropriétaires peuvent aussi profiter.

LE PROGRAMME BÂTIMENTS

Le programme Bâtiments fonctionne dans toute la Suisse jusqu'en 2020. Il accorde des subventions pour l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment qui sont versées proportionnellement à la surface isolée en m². Le remplacement de fenêtres est également subventionné, mais seulement si les surfaces de toit ou de façade qui les entourent sont elles aussi assainies.

Voici les principales conditions pour obtenir une subvention:

- L'immeuble a été construit avant 2000 et il est chauffé.
- La demande doit être déposée avant le début des travaux.
- Le montant de la subvention s'élève au moins à 3000 CHF (sans compter les subventions cantonales).
- La décision d'octroi d'une subvention est valable pendant deux ans et le projet doit être réalisé avant l'expiration de ce délai.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site web:

www.dasgebaeudeprogramm.ch.

SUBVENTIONS CANTONALES

Les conditions précises de la subvention varient d'un canton à l'autre. Une liste des liens vers les services cantonaux de l'énergie se trouve à la page 7. En principe, des subventions pour la mise en application de certaines normes telles que Minergie-A® ou Minergie-P® peuvent être versées dans de nombreux cantons. Outre les travaux d'assainissement, la construction de bâtiments neufs est en partie subventionnée. Dans certains cas, les cantons ne versent pas directement de subventions mais prennent en charge les coûts de certification pour l'obtention d'un label.

SUBVENTIONS CANTONALES POUR L'UTILISATION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans ce cas également, les conditions d'octroi d'une subvention diffèrent d'un canton à l'autre, mais en principe, l'utilisation d'énergies renouvelables est favorisée dans tous les cantons. Dans certains cantons, le remplacement d'anciens systèmes de chauffage (électriques, à mazout ou au gaz par exemple) est particulièrement encouragé. Les subventions se composent généralement d'un montant forfaitaire ainsi que de montants variables calculés en fonction de la performance en kW/h du nouveau système.

DÉDUCTIONS FISCALES

Dans tous les cantons, il est possible de déduire des impôts les montants affectés à des assainissements, soit sous forme d'un forfait annuel, soit en fonction des dépenses engagées.

Il convient de noter que les dépenses qui correspondraient à celles engagées pour un bâtiment neuf (par exemple en cas d'érosion du bâtiment) ne sont pas déductibles.

Pour la communauté des copropriétaires, il est possible dans la plupart des cantons de déduire fiscalement le montant des dépôts annuels dans le fonds de rénovation (FR). Cependant, cela ne fonctionne que si le règlement de la PPE établit que les fonds disponibles dans le FR ne peuvent être utilisés qu'à des fins de remise en état. Si ce n'est pas le cas et si les fonds peuvent également servir à payer des travaux destinés à augmenter la valeur ou à couvrir des frais de fonctionnement (eau, chauffage, électricité, etc.), les montants ne pourront être déduits qu'une fois les travaux d'entretien réalisés.

En outre, la déduction fiscale concerne soit les dépôts dans le FR soit les coûts réels de la rénovation. Une double déduction n'est pas possible.

2. LISTE DES LIENS VERS LES SERVICES CANTONAUX DE L'ÉNERGIE²

AG	www.ag.ch/energie
AI	www.ai.ch/de/verwaltung/aemter/?amt_id=95
AR	www.bit.ly/1rTm28r
BE	www.energie.be.ch
BL	www.energiepaket-bl.ch
BS	www.energie.bs.ch
FR	www.fr.ch/sde/de/pub/index.cfm
GE	www.ge.ch/cbe
GL	www.dasgebaeudeprogramm.ch
GR	www.bit.ly/1wdZFZg
JU	www.jura.ch/energie
LU	www.energie.lu.ch
NE	www.bit.ly/YpPPZu
NW	www.dasgebaeudeprogramm.ch
OW	www.ow.ch
SG	www.energieagentur-sg.ch
SH	www.sh.ch/Foerderprogramm-Formulare.905.0.html
SO	www.energie.so.ch
SZ	www.energie.sz.ch
TG	www.energie.tg.ch/xml_76/internet/de/intro.cfm
TI	www.ti.ch/incentivi
UR	www.ur.ch/energie
VD	www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions/
VS	www.vs.ch/energie
ZG	www.zug.ch/energiefachstelle
ZH	www.starte-zh.ch

² État: octobre 2015 – Liens actuels vers www.dasgebaeudeprogramm.ch ou directement auprès des services cantonaux

3. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage

→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.



4. SOURCES/LITTÉRATURE

OFEN, Office fédéral de l'énergie (2005). Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotentiale im Wohnbaubestand. Rapport final. Recherche sur les bases de l'économie énergétique. Office fédéral de l'énergie (OFEN), Office fédéral du logement (OFL) Econcept AG, Zurich. Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), EPF Zurich. 30.11.2005.

OFS, Office fédéral de la statistique (2015). Indice des prix à la consommation (IPC) – Indicateurs Prévisions du renchérissement. Estimations de l'OFS pour 2015 et 2016 Consultable à l'adresse suivante: www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/05/02/blank/key/teuerungsprognosen.hfml

Dürr, D.; Hatz, M. et Zollinger, D. (2005). Weiterentwicklung des Modells «Kleines Wohnungseigentum». Property Light AG. Étude à l'intention de l'Office fédéral du logement.

Dürr, D. (1999). Kleines Wohnungseigentum. Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 68. Office fédéral du logement (OFL).

SIA, Société suisse des ingénieurs et des architectes (2000). Cahier technique 2017 Valeur de conservation des ouvrages. Édition 2000. SIA. Zurich.

www.dasgebaeudeprogramm.ch

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNTSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz

KANTON LUZERN

Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Melanie Lienhard (IBR), Stefan Bruni (IBR),
Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

– Commission pour la technologie et l'innovation CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjörg Etter
– Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
– Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
– Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
– Fondation 3F Organisation
– Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

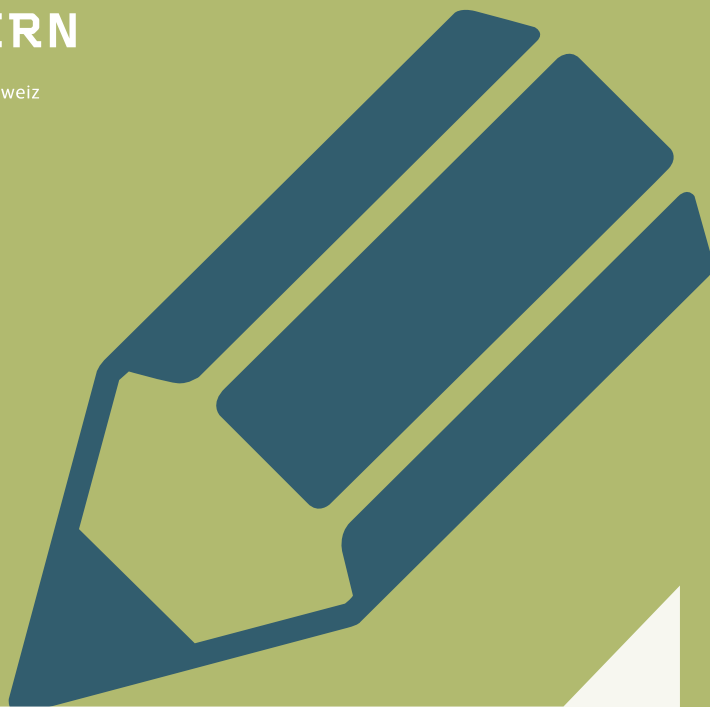
«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz



OUTIL N° 8

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA PLANIFICATION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

L'aspect extérieur est déterminant pour la façon dont un immeuble en copropriété est perçu et a donc une influence sur sa valeur. La qualité de la construction et des espaces est essentielle et, dans le cas d'une propriété par étage (PPE), la fonctionnalité joue également un rôle prépondérant. À cet égard, les planificateurs de PPE ont un défi particulier à relever.

Cette brochure éditée dans le cadre du projet de recherche «Stratégies à long terme dans la PPE» présente les critères de planification d'un immeuble en copropriété qui, s'ils sont pris en compte, peuvent améliorer la fonctionnalité du bâtiment ou faciliter sa rénovation et réduire les conflits typiques qui surviennent tous les jours au sein de la copropriété. Cette brochure s'adresse à la fois aux architectes et aux investisseurs, à qui elle donne des solutions, ainsi qu'aux acquéreurs de PPE, car les critères indiqués peuvent les guider dans leur décision d'achat.

- Cette brochure est essentiellement consacrée aux critères de conception d'une PPE. Pour donner des perspectives, elle ébauche également une proposition d'«objectif de configuration extérieure». Pour conclure, elle aborde les caractéristiques spécifiques aux processus de planification d'une PPE.



1. SOLUTIONS EN TERMES DE FLEXIBILITE

La séparation rigoureuse des éléments de construction des systèmes primaire, secondaire et tertiaire constitue la base pour une rénovation simplifiée d'une PPE.

Les sous-systèmes peuvent être différenciés comme suit:

SYSTÈME PRIMAIRE

immuable ou nécessite une intervention de grande ampleur

- Structure porteuse
- Enveloppe du bâtiment
- Raccordements extérieurs
- Raccordements intérieurs
- Structure de base pour les installations techniques (gainés, locaux techniques)

SYSTÈME SECONDAIRE

modifiable à moyen terme, intervention de moyenne ampleur

- Finitions intérieures
- Installations techniques
- Éclairage, installations de sécurité et de communication

SYSTÈME TERTIAIRE

modifiable à court terme

- Équipement et mobilier
- Appareils
- Câblage informatique

À partir de là, les indications suivantes concernant la planification s'appliquent pour favoriser la flexibilité dans la PPE:¹

SÉPARATION DES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION

La séparation des éléments de construction en fonction de leurs durées de vie et d'utilisation différentes devrait être prise en compte dès la phase de planification. Cela permet, par la suite, de remplacer ces éléments individuellement, sans avoir à détruire d'autres composants encore opérationnels. Les rénovations exigent ainsi moins de temps et des coûts réduits. En particulier, la rénovation des installations techniques communes d'une PPE devrait pouvoir être réalisée sans interventions majeures sur la substance du bâtiment. Globalement, la séparation des éléments de construction d'une PPE basée sur une planification de l'entretien et de la rénovation à long terme facilite la modernisation progressive des installations techniques, l'échelonnement des travaux et les investissements partiels qui vont de pair. Ce point est particulièrement important lorsque, par exemple, des travaux de rénovation doivent être échelonnés dans le temps à cause de dépôts insuffisants dans le fonds de rénovation (FR). L'échelonnement des travaux et les investissements partiels sont également rendus nécessaires par la propension différente de chacune des parties à entreprendre des travaux de rénovation.

UNE SÉPARATION CLAIRE DES DISTRIBUTIONS TECHNIQUES HORIZONTALES ET VERTICALES

Dans le domaine des installations, les distributions principales doivent être séparées des distributions secondaires, de façon que des adaptations individuelles puissent être intégrées à l'ensemble du système au sein de la PPE. À cette fin, une réserve de place supplémentaire de 10 % doit être prévue pour les développements futurs dans le domaine technique. Toutes les installations techniques doivent être accessibles à tout moment pour les travaux d'entretien, le service ainsi que l'installation éventuelle d'équipements supplémentaires. Dans une PPE, il faut le prévoir dans la mesure du possible à partir des zones de distribution des parties communes. Cela simplifie la préparation, la planification et la réalisation ultérieures des travaux d'entretien et de rénovation appropriés, puisque le besoin de coordination ou les risques de conflit concernant les procédures et l'organisation diminuent.

FLEXIBILITÉ AU NIVEAU DE LA STRUCTURE PORTEUSE ET DE L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT
Puisque l'on part du principe que la structure porteuse du système primaire ne subit aucun changement durant toute la durée de vie de l'objet, elle doit permettre une certaine flexibilité dans la mesure où les propriétaires de la PPE peuvent entreprendre de nombreuses adaptations dans les parties privatives. Pour cela, la trame de base de la structure porteuse et la géométrie du bâtiment doivent permettre de réaliser différents aménagements de surface. Quant à la façade, elle doit permettre le raccord ultérieur de cloisons supplémentaires.

FLEXIBILITÉ D'UTILISATION

Il est particulièrement important pour les propriétaires de PPE de pouvoir utiliser leurs parties privatives comme bon leur semble durant les différentes phases de vie de l'immeuble. C'est possible si les pièces sont conçues pour un usage neutre (nombreuses possibilités d'ameublement) et si l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est assurée. Cela signifie entre autres que les étages doivent être desservis par un ascenseur.²

¹ Cf. Directives relatives à la séparation des systèmes.
– Berne: Office des immeubles et des constructions du canton de Berne: 2009.

² En complément, il est possible d'augmenter la flexibilité d'utilisation de logements sur plusieurs niveaux lorsque leur configuration permet de n'utiliser qu'un seul niveau. En ce qui concerne les logements plus grands, la planification de zones de distribution permettant un accès individuel à une partie de l'habitation utilisable séparément favorise la flexibilité d'utilisation.



2. SOLUTIONS POUR RÉDUIRE LES CONFLITS QUOTIDIENS

Certains travaux peuvent contribuer à prévenir les risques de conflit du quotidien dans une PPE.

Les conflits surviennent majoritairement dans des PPE lorsqu'il y a un chevauchement direct d'utilisation des parties privatives, des parties en droit d'utilisation privatif et des parties en propriété commune. La réalisation de travaux visant à réduire ces conflits est judicieuse, mais ne devrait pas conduire à un «cloisonnement». Il faudrait plutôt trouver différentes solutions spatiales, afin que chacun puisse décider individuellement de participer à la communauté ou de se retirer dans son espace personnel. Dans les parties privatives, lorsqu'ils se retrouvent à l'intérieur de «leurs quatre murs», les propriétaires de PPE doivent pouvoir agir le plus librement possible sans que cela ne génère de conflits.

Les travaux suivants peuvent contribuer à réduire les conflits du quotidien ou à promouvoir la bonne entente dans la communauté:³

1. POSSIBILITÉ DE RÉGLEMENTER LA SPHÈRE PRIVÉE ET LA COMMUNAUTÉ

- Gradation des espaces publics, semi-privés et privés à l'extérieur comme à l'intérieur
- Création de «zones de transition» entre les espaces communs et privés⁴
- Intégration d'éléments de construction permettant de contrôler la participation à la communauté de résidents⁵
- Répartition ciblée des logements visant à réduire la visibilité des zones les plus privées
- Meilleure isolation acoustique à l'intérieur⁶

2. CONCEPTION DE ZONES DE DISTRIBUTION/ ESPACE D'ARRÊT

- Concevoir une cage d'escalier de qualité favorisant la communauté⁷
- Offrir des zones de stockage communes près de l'entrée de l'immeuble⁸
- Offrir des zones de rangement individuelles et privatives à côté de la porte de l'appartement et près du garage
- Prévoir suffisamment d'espace de rangement dans les appartements⁹

3. CONCEPTION DE L'ESPACE EXTÉRIEUR PRIVÉ

- Conception claire des zones de transition entre les espaces privatifs et les espaces communs

4. CONCEPTION DE L'ESPACE EXTÉRIEUR COMMUN

- Utiliser des matériaux/plantations robustes, qui vieillissent bien et demandent peu d'entretien
- Offrir des espaces communs destinés à différents groupes d'utilisateurs¹⁰

5. PROMOTION DU VIVRE ENSEMBLE EN BON VOISINAGE

- Créer des lieux de rencontre dans les espaces extérieurs et/ou les espaces communs¹¹
- Élaborer des processus de planification participative dans le cadre desquels les futurs habitants feront connaissance¹²

On constate généralement que certaines typologies de logement, telles que les maisons en terrasse par exemple, se prêtent plutôt mal à la PPE lorsqu'on se penche sur les questions de rénovation. La difficulté à évaluer le volume rend difficile la classification des éléments de construction privatifs, en droit d'utilisation privatif et/ou en propriété commune. Cela se traduit notamment par un règlement de financement des travaux d'entretien et de rénovation souvent difficilement compréhensible par les copropriétaires, ce qui peut augmenter le risque de conflits et retarder la rénovation.

3 En outre, les mesures réglementaires et organisationnelles aident à promouvoir le vivre ensemble en bon voisinage ou à réduire les conflits. Cf. à ce sujet l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE» et l'«Outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans une PPE».

4 P. ex. par des jardins, jardins de devant, ou des décalages de hauteur ou une conception de la façade appropriée.

5 P. ex. fenêtre sur la cage d'escalier équipée d'un rideau ou élément de protection visuelle coulissant pour les balcons privés.

6 Selon les prescriptions de la SIA pour les bâtiments neufs, le défi à relever réside notamment dans la rénovation de parcs d'immeubles.

7 Contrôlable p. ex. par l'exposition, l'ameublement et les dimensions spatiales, mais également par les espaces jouxtant la zone d'accès, qui servent à la communauté (buanderie, boîtes aux lettres, etc.).

8 P. ex. pour des vélos, des poussettes mais également pour des conteneurs. Leur «conception» doit contribuer à éviter le désordre, c'est-à-dire que les espaces de rangement doivent être clairement identifiés comme tels et ne doivent pas bloquer les allées et venues quotidiennes.

9 P. ex. par des placards intégrés ou des débarras séparés.

10 Zone de repos, bancs, aire de jeux pour enfants; lors de la conception de ces espaces communs, les facteurs spatiaux jouent également un rôle important, p. ex. soleil/ombre ou espace ouvert/ fermé.

11 Le cas échéant, en impliquant les résidents.

12 P. ex. par un accompagnement à la composition des groupes de futurs propriétaires de PPE pour favoriser la création d'une communauté aux intérêts homogènes.

3. SOLUTIONS AU MOYEN D'UN «PLAN DE CONCEPTION»

Les «plans de conception» comprennent en général des informations sur le type et le degré d'utilisation, l'emplacement, la taille et la structure des bâtiments ainsi que leur espacement. On y trouve en complément des informations spécifiques sur des thèmes comme les espaces libres, la conception des espaces extérieurs, les plantations et l'aménagement du terrain.

En outre, il est possible d'intégrer dans les plans de conception des exigences qualitatives qui concernent également l'architecture: ils abordent par exemple la conception de la façade, l'orientation des corps de bâtiment, la conception de la toiture et celle des jardins, des rues et des places.

Si l'on transposait l'idée de «plan de conception» à la PPE, cela signifierait que des spécifications seraient données pour certaines zones, avec les marges de manœuvre appropriées, pour définir un «objectif d'apparence extérieure».

Plus précisément, les plans de conception (au sens de concept global d'espaces verts et d'architecture favorisant la qualité p. ex. pour les espaces extérieurs privatifs ou en droit d'utilisation privatif) pourraient concerner les espaces extérieurs communs, la façade et les espaces intérieurs communs tels que la cage d'escalier. Par exemple, des spécifications de conception pourraient être données sur les thèmes suivants:

- Espaces extérieurs communs: type de plantations, aménagement des limites
- Espaces extérieurs privatifs ou en droit d'utilisation privatif: balustrade, vitrage, couleurs et matériaux
- Façades: type, couleur et matériaux des portes et fenêtres, stores pare-soleil, volets
- Entrée et cage d'escalier: type, couleur et matériaux des portes, éléments d'ameublement
- Espaces communs: ameublement

Il est important que l'«objectif d'apparence extérieure» autorise la diversité tout en conservant un aspect harmonieux. L'accord pourrait être élaboré par les planificateurs lors de la création du nouvel immeuble en PPE. Sinon, ce type d'«objectif d'apparence extérieure» pourrait être défini dans le cadre d'un plan de rénovation stratégique.¹³ Au lieu de spécifications strictes, des variantes de conception seront proposées, car il est très important de laisser une certaine liberté individuelle aux propriétaires.¹⁴

¹³ Cf. «Outil n° 2: Processus de conservation d'une PPE», étape jalon n° 18 «Évaluation des besoins».

¹⁴ Exemples de plans de conception de quartiers, sur la base d'une analyse minutieuse, ou des spécifications qui ont été intégrées, cf. Sources/littérature.

4. SOLUTIONS DANS LE DOMAINE DU PROCESSUS DE PLANIFICATION

De manière générale, les processus de planification d'une PPE sont souvent plus complexes que ceux d'autres bâtiments en raison du nombre de décideurs impliqués. C'est particulièrement vrai lorsqu'un processus participatif visant à promouvoir la communauté entre en jeu (cf. chap. 2) ou lorsqu'il s'agit d'élaborer et de mettre en œuvre une stratégie globale de rénovation de l'immeuble.

Les mesures suivantes peuvent aider à faire face aux dépenses supplémentaires engendrées par les processus de planification dans une PPE:

- Aider les propriétaires de PPE à définir l'objectif d'un grand projet de rénovation et à discuter des variantes (p. ex. dans le cadre d'ateliers)
- Faire appel à un spécialiste expérimenté dans la médiation pour aider les propriétaires à définir l'objectif et à prendre des décisions
- Identifier tôt la valeur ajoutée résultant d'une planification à long terme coordonnée, mais également les coûts supplémentaires pour la communauté des copropriétaires
- Déterminer tôt les différentes étapes des travaux de rénovation dans le cadre de l'objectif «stratégie de conservation»¹⁵

¹⁵ Cf. «Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE» et «Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE».

5. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage
→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.

6. SOURCES/LITTÉRATURE

Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie du canton de Berne: Directives relatives à la séparation des systèmes. – Berne: Office des immeubles et des constructions du canton de Berne; 10.08.2009
URL: www.bve.be.ch/bve/de/index/grundstuecke_gebaeude/grundstuecke_gebaeude/downloads_publikationen/systemtrennung.html; 03.08.2012

Département des travaux publics, des transports et de l'environnement, Section de l'aménagement du territoire (Éd.): Recommandation relative au plan d'affectation (art. 15 OC). Plan de conception d'après l'art. 21 LC; 2009 URL: https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/regionale___kommunale_planung_1/nutzungsplanung_1/Empfehlung_fuer_Gestaltungsplaene_nach__21_BauG.pdf; 21.05.2014

Ville libre et hanséatique de Hambourg. District de Bergedorf. Département construction de Vier- und Marschlande: Bauen in den Vier- und Marschlanden; 2006 URL: <https://www.hamburg.de/content-blob/78190/data/gestaltungsleitfaden-bau-en-in-den-vier-und-marschlanden.pdf>; 21.05.2014

Ville libre et hanséatique de Hambourg. Administration fiscale. District de Wandsbek. Jenfelder Au. Conversion de l'ancienne caserne de Lettow-Vorbeck à Hamburg-Jenfeld. Leitlinien des Städtebaulichen Entwurfs, Gestaltungsprinzipien, Gestaltungsleitfaden; 2011 URL: <http://immobilien-lig.hamburg.de/contentblob/3158028/data/download-gestaltungsleitfaden.pdf>; 21.05.2014

Mayer, Amelie-Theres; Sturm, Ulrike; Schwehr, Peter et al.: Kommunikationsgrundlagen zur Vermittlung der Vorteile von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten; 2012 URL: www.hslu/cctp; 21.05.2014

Richter, Peter G.: Architekturpsychologie. Eine Einführung – Lengerich; Pabst Science Publishers; 2008

Institut suisse de droit comparé (Éd.): Étude de droit comparé portant sur les aspects de la propriété par étage – Lausanne; Institut suisse de droit comparé; 2008

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN

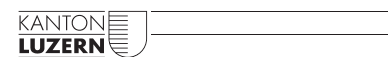


BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNTSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

– Commission pour la technologie et l'innovation CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
– Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
– Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
– Fondation 3F Organisation
– Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe