

Les copropriétés, porte d'entrée vers de nouveaux marchés



En France, les copropriétés concentrent plus de 11 millions de logements. Syndics, gestionnaires de biens, copropriétaires... Le nombre de clients potentiels est important puisqu'ils sont soumis à de nombreuses obligations déjà réalisées par des diagnostiqueurs.

« Il va manquer du monde dans les copropriétés dans les années à venir », prédit Thierry Marchand, qui travaille auprès de ces acteurs depuis plusieurs années. La loi Climat et résilience impose en effet progressivement le DPE collectif et PPPT à presque toutes les copropriétés, même les plus petites d'ici 2026. Et sur les plus de 540 000 copropriétés d'habitations immatriculées en 2022, 89% ont moins de 50 lots. Des bâtiments qui ne pourront pas être tous investigués par les bureaux d'études, thermiciens, architectes ou ingénieurs.

À leurs côtés, les diagnostiqueurs sont bien placés pour prendre ce créneau, puisqu'ils sont présents sur tout le territoire et connaissent déjà très bien ces bâtiments. À condition d'avoir les compétences et de pouvoir répondre aux besoins spécifiques des copropriétés. Dans ce dossier, *Dimag* vous propose un tour d'horizon et des retours d'expériences pour avoir toutes les clefs en main.



Quelques prestations déjà bien connues

DTA, Crep, plomb dans l'eau... Ces prestations existent depuis plusieurs années et sont donc bien maîtrisées par les diagnostiqueurs comme par les professionnels de la gestion immobilière. Elles ne sont cependant pas à négliger pour autant puisqu'elles offrent un moyen simple de s'implanter sur le marché des copros.

DPE collectifs et audits énergétiques

Certains diagnostiqueurs étaient déjà amenés à réaliser des DPE collectifs, obligatoires pour tout immeuble de moins de 50 lots en cas de système de chauffage ou de refroidissement collectif (mention nécessaire) et des audits énergétiques, obligatoires pour les copropriétés antérieures à 2001 et ayant plus de 50 lots (l'obligation a disparu depuis la généralisation du DPE collectif).

C'est le cas de Philippe Schoemaeker, référent technique de SN Expertise, sollicité pour ces missions par des clients qui veulent « avoir une classification de leur immeuble, faire des travaux et connaître la classification estimative après travaux, bénéficier d'aides et subventions, ou tout simplement s'assurer que leur immeuble n'est pas une passoire thermique et qu'ils pourront louer ou vendre dans le futur. ».

Stanislas Gabeaud, cofondateur de Mention Diag, qui propose aussi le DPE collectif « depuis ses débuts », remarque que « passer la certification avec mention nous a permis de davantage travailler, car il y a moins de professionnels qui en sont détenteurs ».

Amiante

Pour Antoine Pietrini, AMO et formateur, les repérages listes A et B inclus dans le DTA représentent une opportunité pour les diagnostiqueurs. « Parfois, il ne leur manquera que la mise à jour avec la liste B nécessaire depuis 2011. Les copropriétés avaient jusqu'en 2021 pour la faire, mais avec le Covid, beaucoup sont restées en stand-by. Ce sera de petites missions, mais en termes de volume c'est colossal. » Une activité à laquelle Renald Salmon, président de Tempodiag, a consacré du temps : « Nous avons moins de demandes actuellement, mais ces missions nous ont amenés à informer plus largement sur le risque amiante. Par exemple, auprès de copropriétés avec des flocages amiantés dégradés. » Benoît Bois constate également que ces missions peuvent devenir « une porte d'entrée vers les copropriétés : on peut ensuite devenir un interlocuteur clef. Cela peut entraîner d'autres missions auprès de propriétaires qui font des travaux et que le concierge a redirigé vers nous, par exemple ».

Les repérages amiante avant-travaux peuvent en effet aussi devenir des missions récurrentes. « Depuis quelques mois, c'est le gros de notre activité puisque beaucoup de copropriétés votent

des travaux. Ce sont des missions assez particulières avec des problématiques d'accès, de matériaux, de travail en hauteur... Nous réalisons aussi des prélèvements d'air et des mesures d'empoussièrement, souvent en cas d'incident, de sinistre, ou de travaux engagés sans repérage amiante au préalable », précise Matthieu Lecoq, directeur commercial d'Elibat.

Plomb

Stanislas Gabeaud note des sollicitations régulières pour des missions concernant le plomb dans l'eau « c'est une compétence particulière en génie énergétique ». Matthieu Lecoq relève quant à lui une augmentation des demandes de repérages plomb dans les parties communes : « Les coordonnateurs SPS ont dû être alertés car ils nous sollicitent davantage depuis un ou deux ans. Nous retrouvons du plomb dans les parties communes des copropriétés jusque dans les années 1990. » Autre mission possible, le constat de risque d'exposition au plomb dans les parties communes obligatoire lors d'une mise en copropriété, pour les bâtiments construits avant 1949.

Mais aussi...

Les diagnostiqueurs peuvent également être sollicités pour les états relatifs à la présence de termites, les états descriptifs de division (concernés par une récente décision de la cour de cassation, lire *Dimag* 108) ou le calcul des tantièmes. Certains proposent aussi des missions plus « périphériques », comme un accompagnement pour la mise à jour des règlements de copropriétés, obligatoire depuis la loi Elan.

Le regard d'un syndic

« DTA, CREP parties communes, repérage amiante ou plomb avant-travaux... Pour ces prestations, l'offre et la demande s'équilibrent. Lorsque nous reprenons une copropriété qui travaillait bien avec des acteurs locaux, nous jouons la carte de la continuité, même si pour un syndic national comme nous, c'est beaucoup plus simple d'avoir un service unique », explique Luigi del Moral, directeur général du syndic en ligne Cotoit.



Le DTG n'a pas dit son dernier mot

Peu mis en oeuvre, le DTG reste un repère lors de la mise en copropriété d'un bâtiment. Une tendance qui devrait se poursuivre.

Le DTG serait-il le mal aimé des copropriétés ? On pourrait le croire tant ce diagnostic, introduit par la loi Alur, a souvent été le grand oublié des syndics. La faute à une législation changeante d'abord : dans ses premières années, le DTG a concerné l'ensemble des copropriétés, qui avaient l'obligation de le mettre à l'ordre du jour de l'AG pour le voter (ou pas), avant d'être resserré sur les bâtiments de plus de 10 ans lors de leur mise en copropriété ou à l'occasion d'une procédure d'insalubrité, sur injonction du maire ou du préfet. Une autre explication est avancée par Gilles Frémont, président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC) : « Les copropriétés n'ont pas attendu le DTG pour réaliser un audit architectural de leurs immeubles et évaluer leurs besoins de travaux... C'est une préoccupation aussi vieille que le métier. »

« Les copropriétés qui l'ont voté ont posé un cadre commun à tous les acteurs, constate Luigi del Moral, directeur général du syndicat en ligne Cotoit. Mais avec l'arrivée du PPT et du nouveau DPE à l'immeuble, il devient moins utile. Cela dit un PPT sans DTG sera moins qualitatif. » Un discours proche de celui de Francis Bourriaud, président de Syndicalur et d'ADB Conseils qui accompagne les copropriétaires. « Le DTG a été utile pour les copropriétés qui l'ont obtenu mais elles sont très peu ! Aujourd'hui, il est obsolète pour les copropriétés existantes ».

Faut-il se désintéresser pour autant de ce marché ? Pas sûr. « Le DTG volontaire intègre le PPPT mais va beaucoup plus loin, avec une vision patrimoniale, c'est un véritable diagnostic de la qualité foncière d'un bien » nuance Thierry Marchand (CEDI2M).

Malgré son recentrage sur les bâtiments de plus de dix ans mis en copropriété et les bâtiments insalubres, la demande est bel et bien là. À Marseille, Benoît Bois (Mesdiagnostiqueurs) en réalise « environ un tous les 15 jours ». Un chiffre tempéré par Renald Salmon, dirigeant de TempoDiag à Bordeaux : « On travaille à 80% avec les copropriétés, mais on ne fait qu'un petit peu de DTG, même si ça commence à se démocratiser ». De son côté, Stanislas Gabeaud, cofondateur de Mention Diag à Paris, a fait ses comptes et ne s'est finalement pas positionné : « Le rapport temps de travail/tarifification ne nous a pas convaincus ». Avec le DTG en effet, « le diagnostiqueur s'inscrit dans une démarche d'audit global, rappelle Adhel Jemai, directeur technique d'Aléa Contrôles et de

Diagamter. Comme un médecin généraliste, il étudie les différents corps d'état du bâtiment, propose des travaux chiffrés et hiérarchisés, et renvoie vers un homme de l'art en cas de pathologie plus grave ».

Une réelle demande dans certaines zones

Une mission complexe et chronophage donc, que réalise Philippe Schoemaeker (SN Expertise en Gironde) depuis son entrée dans le diagnostic, après un diplôme d'ingénieur et vingt ans dans le bâtiment. « Le diagnostiqueur DTG doit connaître les modes constructifs et les pathologies du bâtiment, mais aussi les différentes réglementations (ascenseur, accessibilité, incendie, piscine...). Par exemple, s'il n'est pas expert en structure, il doit pouvoir détecter les fissures et lézardes et en identifier l'origine. » Pour lui, le marché n'est pas prêt de se tarir. « Les mises en copropriétés de bâtiments de plus de 10 ans ont encore de beaux jours devant elles avec la densification urbaine. Cela concernera davantage les petits bâtiments que les grandes copropriétés assujetties, elles, au PPT, mais cela va continuer. D'autant qu'une fois créé, le DTG doit être mis à jour avec les travaux réalisés. »

Que contient-il ?

Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ; un état technique des obligations légales et réglementaires ; une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale ; un DPE ainsi que les travaux sur 10 ans, nécessaires pour la conservation de l'immeuble, la santé et la sécurité des occupants et permettant des économies d'énergie ainsi qu'une estimation de leur coût.

Qui peut le réaliser ?

Toute personne ayant un bac+3 dans le domaine des techniques du bâtiment, ou un titre professionnel, ou l'attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier, ou une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent. Elle doit aussi justifier de compétences listées à l'article D731-1 du Code de la construction et de l'habitation.



DPE et PPPT : les outils de demain

L'arrivée du PPPT en début d'année pour les copros de plus de 200 lots et les nouvelles obligations en matière de rénovation semblent faire bouger les copropriétaires et les syndicats, de plus en plus intéressés par un service complet. Une attente que les diagnostiqueurs pourraient satisfaire, mais pas seuls.

« Les copropriétés savent qu'elles sont soumises à ces impératifs dans les trois prochaines années. Nous avons de plus en plus de questions et de rencontres pour les informer », détaille Renald Salmon (TempoDiag), basé à Bordeaux.

Comme lui, de nombreux diagnostiqueurs commencent à voir les demandes arriver et réfléchissent encore à investir, ou pas, ces marchés. D'autant que certains déplorent un manque de clarté sur l'articulation des DTG / DPE collectifs / PPPT. Ces prestations sont en effet plus ou moins liées. « On a un système de poupées russes : le DPE collectif sert de point de départ au PPPT et au DTG. Le PPPT est contenu dans le DTG, mais ils ne se substituent pas l'un à l'autre », analyse Julien Bergeron, chef du groupe bâtiment et construction au Cerema. Des diagnostiqueurs regrettent aussi l'absence de trame de rapport pour le PPPT. « Nous naviguons un peu en eaux troubles et risquons de perdre du temps sur les premières missions, anticipe Gilles Roujas, diagnostiqueur, à Toulouse (DPI Expertise), qui a déjà réalisé plusieurs devis. Comparé au DTG qui n'a pas trop fonctionné, j'ai beaucoup de demandes pour le PPPT de grandes copropriétés. »

Benoît Bois, diagnostiqueur à Marseille (Mesdiagnostiqueurs), constate aussi « pour le PPPT, des demandes de gestionnaires, même si la plupart attendent l'obligation chez le notaire. Côté DPE collectifs, depuis cet hiver il y a des demandes de copropriétés qui questionnent la pertinence de faire une isolation par l'extérieur, ou de remplacer leur système de chauffage au fioul ou au gaz ».

Opportunité ?

Les diagnostiqueurs pourraient bien devenir des interlocuteurs clefs pour ces missions. Ils connaissent certaines copropriétés dans le cadre d'autres prestations plus classiques et notamment du DTG (lire p. 22 et 23). « C'est une opportunité pour la profession qui est très bien placée parce que la loi dit que pour chaque PPPT, il faudra assujettir un DPE à l'immeuble. Il pourra donc avoir cette double casquette », explique Adhel Jemai, responsable technique et qualité (Aléa contrôles / Diagamter).

Mais ces prestations peuvent s'avérer complexes : « Dans les copropriétés, les investigations sont bien plus longues. Certaines ont plusieurs types de murs différents (jusqu'à 15). Il faut aussi creuser pour avoir les bonnes informations. Les syndicats changent souvent, il n'y a parfois pas d'historique des travaux réalisés », illustre Renald Salmon. « Il faut des moyens d'investigations supplémentaires, notamment pour la toiture, une sécurisation plus importante et parfois solliciter les prestataires travaillant déjà sur l'immeuble », ajoute Loïc Frochet, gérant du cabinet Capdiag et basé à Noisy-le-Grand.



Prérequis nécessaires

Les prérequis nécessaires sont importants (lire aussi ci-dessous). « Il faudra une montée en compétence sur les désordres, et pathologies, tous les corps d'état du bâtiment, la conformité incendie, acoustique, la sécurité, la réglementation accessibilité. Il faut aussi bien comprendre les documents et processus qui régissent une copropriété : EDD, conseil syndical, syndic, contrat d'entretien... », liste Adhel Jemai.

« Il faut être ingénieur du bâtiment, avoir un thermicien dans l'équipe ou très bien connaître la thermique du bâtiment. Il y a des profils de diagnostiqueurs qui ont la compétence pour ces missions, mais il ne faut pas oublier qu'elles ont un poids juridique énorme. Le PPPT par exemple est un diagnostic structure dans le fonctionnement puisqu'on ne peut pas chiffrer des travaux et conclure sans faire un diagnostic de l'état initial. », ajoute Thierry Marchand, administrateur à la CDI Fnaim et gérant du cabinet CEDI2M.

Des attendus qui poussent certains diagnostiqueurs, à l'image de Renald Salmon, à collaborer avec des bureaux d'études. « Nous proposons le PPPT à nos clients dans le cadre d'un partenariat : ce sont les ingénieurs de Facil Renov (service de Bordeaux Métropole accompagnant à la rénovation énergétique) qui le font. »

Loïc Frochet a adopté une démarche similaire et travaille avec un expert en bâtiment. « Nous ne pouvons pas gérer toutes les copropriétés. Celles qui visent un gain énergétique de plus de 35% doivent de toute façon faire appel aux thermiciens pour obtenir des aides. Nous avons besoin des bureaux d'études et des ingénieurs et inversement, car ils ne pourront pas investiguer toutes les copropriétés. »



L'avis des syndics

Comment les syndics et administrateurs de biens voient-ils ces nouvelles obligations ? La plupart ont déjà commencé à sensibiliser les copropriétaires ou plus rarement, à les proposer au vote. Pour Luigi del Moral (directeur général du syndic en ligne Cotoit) « *Le DPE collectif va dans le bon sens. Nous conseillons aux copropriétés de le faire avant le PPPT, qui est aussi un outil très intéressant pour se projeter à 10 ans sur l'ensemble des travaux collectifs à mener* ».

Point de vue similaire pour Francis Bourriaud, président de Syndicalur et ADBConseils. « *Avec 60 points de mesure, le DPE est très précis et documenté. La réalisation du programme de travaux pressenti par le DPE via le PPT apporte plus de clarté.* » La plupart de ces professionnels déplorent cependant le découpage du calendrier qui oblige la réalisation du PPPT avant le DPE collectif. « *Faire accepter aux copropriétés de réaliser le DPE collectif avant qu'il y ait une obligation n'est pas simple. Leurs visions évoluent cependant face à l'incapacité de louer certains biens devenus des passoires thermiques* », relève Luigi del Moral.

Reste que pour Gilles Frémont, le président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC), ces nouveaux outils ne sont pas tout le temps adaptés. « *Pour le PPPT, par exemple, les immeubles des années 1950, 1960 ou 1970 seront peut-être plus enclins à le voter, car ils sont énergivores. En revanche, pour les immeubles haussmanniens qui ont toujours fait leurs travaux, entretenu l'immeuble et qui savent qu'il n'y a pas de possibilité d'économie d'énergie, les copropriétaires risquent de se demander pourquoi engager des frais pour quelque chose qui ne servira pas* ». D'autant plus que le coût de ces prestations peut paraître élevé aux yeux des copropriétaires : en moyenne entre 5 000 et 15 000 euros pour le DPE collectif et plutôt de l'ordre de 25 000 euros pour le PPPT.

Le DPE collectif

Pour qui ? Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots à partir de 2024 ; pour celles ayant entre 50 et 200 lots en 2025 et enfin à partir de 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. À renouveler tous les 10 ans, sauf si A, B ou C.

Que contient-il ? Comme pour le DPE individuel, une classification, la quantité d'énergie effectivement consommée par le bâtiment ou

Le Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Pour qui ? Les copropriétés de plus de 15 ans, sauf si leur DTG ne préconise pas de travaux dans les 10 ans à venir. Obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots depuis le 1^{er} janvier ; à partir du 1^{er} janvier 2024 pour celles qui ont entre 50 et 100 lots et du 1^{er} janvier 2025 pour celles de moins de 50 lots.

Que contient-il ? La liste des travaux prioritaires pour la sauvegarde de l'immeuble, la santé des occupants et permettant des économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; une estimation de ces économies ; une estimation sommaire du coût de ces travaux et une estimation des travaux qui apparaissent nécessaires sur 10 années. Il doit être établi à partir du DPE collectif et éventuellement, du DTG et renouvelé tous les 10 ans.

Quelles conditions pour le réaliser ?

Être assuré et détenir un bac+3 dans le domaine du bâtiment ou un titre professionnel ou une certification de qualification professionnelle d'un niveau équivalent ou une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.

Du PPPT au PPT : Première étape, l'inscription des modalités de réalisation à l'assemblée générale par le syndic et la proposition de plusieurs devis. Une fois un devis choisi et le PPPT réalisé, il est présenté en assemblée générale. « *Le passage de projet à plan pluriannuel de travaux (PPT) a lieu une fois qu'il est adopté, complètement, ou en partie*, précise Adhel Jemai. *Il entraînera aussi la mise à jour du carnet d'entretien et devra être mentionné au registre national des copropriétés.* » Le PPT, ou s'il n'a pas été voté, le PPPT devra être fourni à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de la promesse de vente, un an après l'entrée en vigueur de l'obligation.

estimée ; le montant des dépenses théoriques ; les émissions de gaz à effet de serre induites pour une utilisation standardisée du bâtiment ; une information sur les conditions d'aération ou de ventilation ; des recommandations destinées à améliorer ces performances.

Quelles conditions pour le réaliser ?

Être assuré et certifié DPE avec mention.



Retour d'expérience : ce que veulent les copropriétés

Intéressé-e par les perspectives offertes par le marché des copropriétés ? Pour anticiper leurs besoins, et se présenter au mieux devant elles, voici quelques conseils de professionnels.

1- Un interlocuteur unique (mais pas seul)

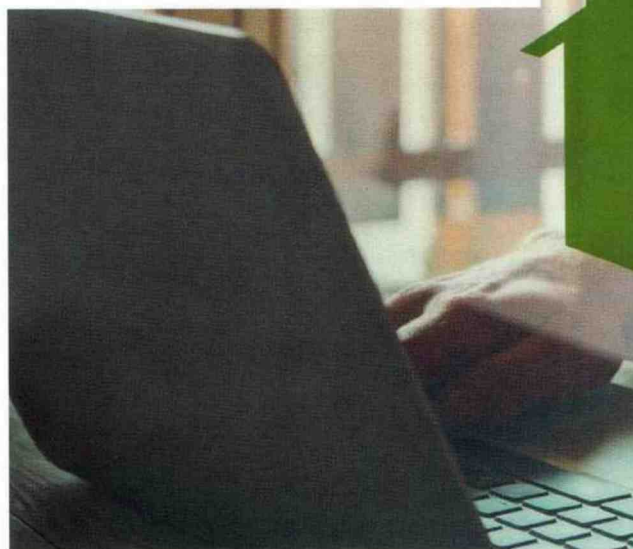
« C'est toujours plus pratique pour nous de travailler avec des acteurs nationaux. On dispose d'un interlocuteur unique pour toutes les thématiques, c'est plus simple », reconnaît d'emblée Luigi del Moral, directeur général du syndic en ligne Cotoit. Mais le responsable n'a rien contre les acteurs locaux « monomission », qui travaillent avec la copropriété depuis plusieurs années notamment. « S'ils ont la confiance de la copropriété, la prise de décision sera parfois plus fluide en AG. Nous continuons donc de collaborer avec ceux en place qui donnent satisfaction ».

D'autant que, les acteurs nationaux ne peuvent pas forcément tout gérer dans la copropriété, rappelle Thierry Marchand, dirigeant de CEDI2M : « Les contrôleurs techniques présents ne peuvent pas faire les diagnostics s'ils font la maîtrise d'œuvre ». Les diagnostiqueurs ont donc clairement une carte à jouer. « Pour chaque PPPT proposé, un DPE à l'immeuble doit être réalisé : le diagnostiqueur compétent peut clairement s'inscrire comme un interlocuteur privilégié », constate Adhel Jemai, responsable technique d'Aléa contrôles et de Diagamter.

Pour ne pas s'implanter sur ce marché avec un produit unique, des diagnostiqueurs mettent en place des collaborations diverses avec des thermiciens, des architectes ou des ingénieurs. « Nous proposons des packs, incluant éventuellement de la sous-traitance, indique Renald Salmon, gérant de TempoDiag, à Bordeaux. Et je pense que ce type d'organisation va se développer à l'avenir, il va falloir savoir se regrouper ponctuellement, être mobile... ». Même discours chez Loïc Frochet, président de Capdiag, à Noisy-le-Grand : « Pour les missions copros, je conseille de collaborer avec les acteurs en place, de s'appuyer sur des experts en bâtiment, et surtout de bien identifier son périmètre d'intervention ».

2- Des professionnels qui maîtrisent la copropriété (au-delà de la mention)

« Les syndicats cherchent des multispécialistes qui leur donnent une vision globale de leur bâtiment, pathologies incluses », relève Thierry Marchand. On est donc assez loin des besoins du vendeur particulier, en quête des seuls diagnostics nécessaires à sa vente. « Ces clients non-spécialistes sont motivés pour



améliorer leurs bâtiments, il faut donc être pédagogue et savoir de quoi on parle », poursuit Philippe Schoemaeker de SN Expertise en Gironde. Mieux vaut donc montrer patte blanche. Francis Bourriaud, président de Syndicalur et ADBConseils, qui accompagne les conseils syndicaux dans le choix de leurs fournisseurs, fait par exemple passer un véritable entretien à chaque diagnostiqueur qu'il présente à ses clients. « Je contrôle les certifications et l'assurance mais je prends également le temps de discuter avec lui, pour comprendre d'où il vient, comment il s'est formé, comment il travaille... ».

Si ce genre d'examen est une exception, bétonner son dossier est essentiel. Outre les prérequis réglementaires obligatoires, incluant des connaissances en matière de droit de la copropriété dans le cadre du PPPT (lire p. 25), « il faut ajouter une formation sur le terrain avec d'autres confrères, conseille Renald Salmon (TempoDiag), ce qui prend du temps ». Heureusement, ce travail de fond est parfois récompensé. « Avec les copros, on ne fait pas de papier pour faire du papier, ce sont des dossiers suivis parfois sur plusieurs années », remarque Benoît Bois, Mesdiagnostiqueurs, à Marseille.

3- Un accompagnement (chronophage) à chaque étape

« Comparé à des missions plus classiques, tout est démultiplié et beaucoup plus long que ce soit pour préparer la mission, la réaliser ou la rédiger », met en garde Loïc Frochet (Capdiag, Noisy-le-Grand). En amont de la mission, « il faut expliquer la réglementation, les échéanciers... », souligne Renald Salmon (TempoDiag, Bordeaux). Un constat partagé par Gilles Roujas, gérant de DPI Expertise à Toulouse : « On sent que





les syndicats manquent d'information. Ils posent des questions, nous demandent comment ça va se passer... Puis, il faut éditer un devis détaillé, ce qui implique d'avoir commencé à collecter certaines informations de l'immeuble ». Des données parfois difficiles à obtenir contrairement à ce qu'on pourrait penser. « Il faut souvent frapper à plusieurs portes », poursuit Renald Salmon. Il n'y a pas forcément d'historique du bâtiment, d'autant que les syndicats changent plus régulièrement depuis la loi Alur ».

L'organisation avec d'autres professionnels est l'une des caractéristiques fortes de ces missions. Avant un DPE, Stanislas Gabeaud, cofondateur de Mention Diag, à Paris, doit ainsi « récolter préalablement les données énergétiques puis se coordonner avec le chauffagiste pour accéder à la chaufferie, ou l'ascensoriste dans le cadre du DTA, ce qui peut prendre quelques jours ». Dans certains cas, il faudra aussi ajouter la prise de contact avec les occupants pour visiter leurs logements.

Et l'envoi du rapport rédigé ne marque pas la fin de la mission. Il est fort possible que l'on vous demande de venir expliquer ses conclusions en AG, « notamment lorsqu'il y a de l'amiante, qui représente des coûts importants », témoigne Matthieu Lecoq (co-Gérant d'Elibat, réseau Ex'im, Nantes). Pour Thierry Marchand (CEDI2M), l'AG est un passage quasi obligé pour les diagnostiqueurs « pour gagner la confiance des syndicats ».

« Comparé à des missions plus classiques, tout est démultiplié et beaucoup plus long que ce soit pour préparer la mission, la réaliser ou la rédiger »

4- Des délais et une organisation spécifiques (alignés sur leur process)

« La copropriété a besoin d'un temps long pour décider d'une prestation de services ou de travaux. Il se passe environ trois ans entre leur adoption en AG et leur réalisation. Entre-temps, on met en concurrence, on valide les budgets... Et plus la copropriété est importante, plus il est difficile de dégager rapidement une majorité », détaille Luigi del Moral (Cotoit). Ce processus décisionnel spécifique possède des inconvénients : « C'est un monde très compartimenté, où il faut se conformer à des procédures qui varient selon les gestionnaires, et toutes les sociétés ne sont pas capables de gérer cette hiérarchisation des échanges. Je pense que pour un diagnostiqueur solo, c'est compliqué. Il vaut mieux avoir une assistante pour gérer la partie administrative (devis, organisation pour les accès...) », remarque Stanislas Gabeaud (Mention Diag, Paris). Heureusement, ce temps long des copros comporte aussi des avantages. « On ne travaille jamais dans l'urgence », poursuit Stanislas Gabeaud. Et Matthieu Lecoq (Elibat, réseau Ex'im) évoque des « missions qui s'inscrivent dans la longueur, nécessitant parfois des réinterventions ».

Côté organisation toujours, Loïc Frochot (Capdiag, Noisy-le-Grand), pointe « les moyens d'investigation supplémentaires parfois nécessaires pour les copros, comme des outils d'accès plus importants, notamment pour la toiture, ou pour la sécurisation du personnel ».

5- Un prix cohérent (et compétitif)

« Pour le PPPT, j'ai vu des devis variant de 4 000 à 15 000 euros », constate Gilles Frémont, président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriétés (ANGC). Si les prix varient du simple au quadruple pour une même prestation, tous les professionnels interrogés s'accordent à dire que les missions réalisées pour le compte des copropriétés sont « financièrement plus intéressantes » à volume de travail égal que le marché de la transaction/location et ses prix sous pression. Mais la difficulté, on l'a vue, est de mise, la mission impliquant souvent une complexité technique plus élevée

et un accompagnement plus long.

et un accompagnement plus long.

Et la récurrence ne sera pas nécessairement au rendez-vous. « Les syndicats ont tendance à mettre les prestataires en concurrence sur chaque bâtiment, ils ne font donc pas forcément toujours appel aux mêmes professionnels », remarque Philippe Schoemaeker (SN Expertise). Thierry Marchand (CEDI2M) conseille lui de bien veiller à sa trésorerie avant de se lancer : « Avec certaines copropriétés, il peut être difficile de se faire payer une fois la prestation effectuée. Mieux vaut donc être costaud sur le plan financier ».

