APIL · ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES IMMOBLIERS DE LA LOIRE

LA NEWSLETTER de l'immobilier

Actualités, conseils pratiques
et indicateurs du marché

ÉDITORIAL

infos pratiques : 3 mois c’est long !!!

3 mois c’est le temps que vous devez attendre pour avoir des nouvelles de L’APIL et c’est long …

Nous avons donc pris la décision de vous donner quelques informations récentes ou un peu plus anciennes mais toujours utiles tous les mois.

En Novembre, pour la première Newsletter, nous vous proposons donc de vous informer sur l’intérêt du rôle de l’Economiste de la Construction qui est surtout connu dans les agences d’architecture mais qui peux aussi intervenir en soutien des conseils syndicaux

Le Président Gérard DAMONT

N° 01 · Novembre 2026

contact@apil3.fr · 04 77 49 33 80 · 5, rue Edmond Charpentier, Saint-Étienne 42000

VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

L’économiste de la construction, un allié pour votre copropriété

Comprendre son rôle dans vos travaux et la maîtrise des coûts

Pilier discret mais essentiel, l’économiste de la construction intervient aux côtés de votre copropriété pour analyser, chiffrer et sécuriser vos projets de travaux. Son expertise vous aide à prendre des décisions éclairées et à maîtriser les coûts, tout en tenant compte des spécificités de votre immeuble.



Une analyse sur mesure

Il étudie votre projet en détail, évalue les besoins et propose des solutions adaptées à votre immeuble et à vos objectifs.

Une maîtrise des coûts

Grâce à ses estimations précises et à son suivi rigoureux, il vous aide à anticiper les dépenses et à optimiser votre budget.

Un accompagnement tout au long du projet

Il coordonne les différents intervenants et vous conseille à chaque étape, de la conception à la réalisation des travaux.

L'économiste de la construction, un allié clé pour des travaux bien maîtrisés



L'économiste de la construction intervient dans l'analyse des devis et des métrés. Son rôle est de plus en plus reconnu dans les projets de rénovation des copropriétés, où il apporte une expertise précieuse pour sécuriser les coûts et garantir la qualité des travaux.

> **« Sans lui, notre copropriété aurait payé 425.000 euros de plus »**

Un rôle stratégique pour les copropriétés

En analysant les devis, en vérifiant les métrés et en comparant les offres, l'économiste de la construction permet d'optimiser les coûts et d'éviter les mauvaises surprises. Dans le contexte actuel de la rénovation énergétique, son expertise est devenue un atout incontournable pour les copropriétés, souvent confrontées à des projets complexes et à des budgets importants.

LE CAS DE JEAN, COPROPRIÉTAIRE À VILLEMOMBLE

Un projet de ravalement avec isolation thermique par l'extérieur

Jean, 81 ans, est un copropriétaire dans la saga de la rénovation de son immeuble de Villemomble (Seine-Saint-Denis). Le lancement du projet remonte à 2022. Le bâtiment de 40 appartements a alors laissé d'un bon ravalement et les copropriétaires veulent en profiter pour faire une isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Seulement voilà, le sujet est complexe et Jean n'y connaît pas grand-chose. Il a bien été depuis tout longtemps président du Conseil Syndical, il est aussi tout l'honneur de militer. C'est comme si on nous fiasiat passer d'un coup de la mâtine. Il est vite devenu indispensable de se faire accompagner par un professionnel pour analyser les devis, comprendre les métrés et sécuriser le budget du chantier.



Les chiffres du projet

- Ravalement de façade
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)
- 40 appartements
- Lancement du projet : 2022

Grâce à l'accompagnement d'un économiste de la construction, Jean a pu comparer les devis, comprendre les métrés et éviter de lourds surcoûts. Une expertise qui fait la différence dans la réussite d'un projet de rénovation.

Pourquoi les copropriétaires peuvent faire appel à un économiste de la construction ?



Engager un économiste de la construction permet aux copropriétaires de mieux préparer leur projet, d'éclairer leurs décisions et de sécuriser le plan de financement. Son expertise apporte une vision indépendante et chiffrée, utile à chaque étape de la démarche.

1 La préparation du projet

L'économiste de la construction intervient dès les premières réflexions pour analyser l'état de l'immeuble, évaluer les scénarios possibles et estimer les coûts. Il aide les copropriétaires à structurer leur projet en tenant compte des spécificités du bâtiment, des travaux à envisager et des objectifs à atteindre. Cette phase de préparation permet de poser des bases solides et d'éviter les mauvaises surprises.

2 Le dialogue avec le conseil syndical

L'économiste de la construction travaille en lien étroit avec le conseil syndical. Il apporte une analyse technique et financière des propositions, répond aux questions et éclaire les choix. Ce dialogue favorise une meilleure compréhension des enjeux et facilite la prise de décision collective, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Un regard indépendant pour des décisions éclairées.

3 La définition précise des besoins et contraintes financières

L'économiste de la construction aide à clarifier les besoins réels de la copropriété et à les traduire en solutions concrètes. Il prend en compte les contraintes techniques, réglementaires et financières pour proposer un projet realiste et adapté. Cette approche permet de définir un budget cohérent et de comparer les différentes options de financement, en toute transparence.

Un projet bien défini, c'est un budget maîtrisé et des travaux réussis.

Des copropriétaires plutôt que des syndic

Toutefois, les économistes travaillent surtout pour les promoteurs, les bailleurs sociaux et sur de grands projets publics ou privés. Tant et si bien qu'ils ne sont à ce jour qu'une centaine à intervenir sur des rénovations d'immeubles collectifs privés. Dans le monde de la copropriété, on est vite comme le cordonnier de gestion et le pire bouchetrou. Les prix, qui s'y pratiquent sont hors norme par rapport à ce prix, qui se fait ailleurs, confie Raphaél Morema, économiste de la construction au sein de la société ECRH.

4 Un atout pour la copropriété

Faire appel à un économiste de la construction, c'est s'offrir un accompagnement sur mesure, à chaque étape du projet. Son expertise permet d'optimiser les coûts, de sécuriser les choix techniques et de garantir la bonne exécution des travaux. Un investissement utile pour valoriser le patrimoine de la copropriété et améliorer durablement la qualité de vie des occupants.

PRÉPARATION DU PROJET

Chiffrage et analyse avant les appels d'offres



Avant de lancer les appels d'offres, une préparation rigoureuse du projet est indispensable. Elle permet de fiabiliser le budget, d'anticiper les besoins et de garantir une meilleure maîtrise des délais. Le chiffrage des travaux, l'analyse des surfaces, les métrés et la prise en compte des matériaux sont les bases d'un projet bien cadré.

Un chiffrage fiable

Le chiffrage des travaux repose sur une évaluation précise des surfaces, des métrés et des quantités de matériaux nécessaires. Il constitue une base solide pour établir le budget et comparer les offres des entreprises.

Une vision globale

L'analyse des surfaces, des métrés et des matériaux permet d'anticiper les besoins en ressources, d'éviter les imprévus et d'optimiser les coûts sur l'ensemble du chantier.

Précision du projet

La précision du projet repose sur plusieurs étapes clés. Chacune d'entre elles contribue à une évaluation juste des coûts et à une meilleure organisation des travaux.

Analyse des surfaces

L'analyse des surfaces consiste à identifier et à mesurer précisément chaque espace du bâtiment. Elle permet de déterminer les volumes à traiter et d'estimer les quantités de matériaux nécessaires.

Métrés détaillés

Les métrés permettent de quantifier avec précision les ouvrages à réaliser : murs, cloisons, ouvertures, revêtements, etc. Ils sont essentiels pour établir un chiffrage fiable et éviter les écarts en cours de chantier.

Matériaux

La prise en compte des matériaux est déterminante pour le coût global du projet. Elle inclut le choix des produits, leurs caractéristiques et les quantités nécessaires à chaque poste du travail.

Quantités nécessaires

Les quantités sont calculées à partir des métrés et des surfaces. Elles permettent de définir les besoins en main-d'œuvre, en matériaux et en équipements, et d'affiner le budget prévisionnel.

Un projet maîtrisé

En réunissant l'ensemble de ces éléments, le maître d'ouvrage dispose d'une vision claire et précise du coût des travaux. Cette préparation détaillée facilite ensuite la comparaison des offres et la sélection des entreprises les plus adaptées.



L'EXPERTISE DE L'ÉCONOMISTE

Faire intervenir l'économiste en amont : un vrai atout pour le projet



L'économiste de la construction est un allié précieux dès le début du projet. Son intervention en amont permet d'éclairer le conseil syndical, de sécuriser les choix et de poser les bases d'un projet bien maîtrisé, tant sur le plan technique que financier.

Comparer les offres

Grâce à son expertise, l'économiste analyse les différents devis et met en évidence les écarts de prestations, de prix et de qualité. Il permet ainsi au conseil syndical de comparer objectivement les offres et de choisir la solution la plus adaptée aux besoins de la copropriété.

Maîtriser les coûts

L'économiste évalue la cohérence des coûts proposés, identifie les postes de dépenses et anticipe les éventuelles dérives. Son regard indépendant aide à optimiser le budget et à sécuriser la dépense, sans mauvaise surprise en cours de chantier.

Accompagner le conseil syndical

Il conseille et éclaire le conseil syndical à chaque étape, en apportant une vision claire et pédagogique du projet. Son accompagnement facilite les échanges avec les entreprises et renforce la capacité du conseil syndical à prendre des décisions éclairées.

AVANT LE VOTE

Les 3 questions à poser

Avant de vous prononcer, prenez le temps de vérifier ces trois points essentiels sur les devis et les projets proposés :

1. Les entreprises ont-elles chiffré les mêmes travaux, sur les mêmes surfaces ?
2. Les devis détaillent-ils les quantités, les prix unitaires et les prestationscomprises ?
3. Les devis sont-ils suffisamment précis pour comparer les offres ?

Vérifiez ces points avant de voter

En vous appuyant sur l'économiste, vous aurez toutes les clés pour comparer les offres, maîtriser les coûts et être accompagné tout au long du projet.