

PRÉB4T

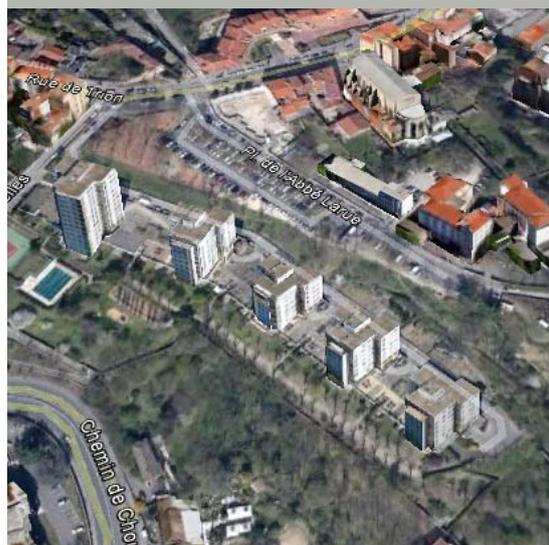
PLATEFORME DE RECHERCHE
ET D'EXPERIMENTATION
SUR L'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

Amélioration énergétique en copropriétés

Carnet
d'entretien
amélioré

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Carnet d'entretien amélioré et plan comptable au service de la rénovation énergétique

Localisation

- Les Hauts de Saint Just, rue des Tourelles, Lyon
- 73 Bd de la Libération, Vincennes
- 137 Chemin de la Hunière, Bat A, Palaiseau
- 6 Rue du 18 Mai 1945, Gagny
- 42 Avenue du Général Leclerc, Bourg-la-Reine
- Le clos des cèdres, rue François Genin, Lyon

Équipe

Planète Copropriété (mandataire)
23 rue Greneta
75002 PARIS

Contacts

Sylvaine Le Garrec
Tél : 01 40 30 42 82
Cécile Barnasson
Tél : 04 72 38 88 88

cecile.barnasson@coproplus.fr



Contexte

Les copropriétés

L'équipe a constitué un panel de copropriétés très diverses qui ont accepté de participer à l'inventaire de leurs biens. Les années de construction des bâtiments vont de 1904 à 1991.

Les copropriétaires

Sur les quelques trois cents cinquante copropriétaires concernés, les deux tiers environ occupent leur logement, un autre tiers est composé de bailleurs.

Focus sur...

L'équipe se propose de détailler le fonctionnement des copropriétés volontaires, et avant tout d'analyser l'origine des difficultés à prendre des décisions : défaut de culture de copropriétaire, absence d'inventaire des biens communs (quelle est la consistance des parties communes et des équipements communs ?), l'inefficacité du carnet d'entretien, l'inadaptation du plan comptable au besoin d'analyse, l'absence de notion d'investissement et d'amortissement, l'absence de contrôle de gestion, l'absence de visibilité de besoins de travaux à long terme... Le temps de l'habitant et celui de l'habitat n'ont pas les mêmes rythmes...

Objectif

L'objectif est d'étendre les fonctionnalités du carnet d'entretien actuel pour mettre en place un inventaire des biens du syndicat de copropriété (parties communes et équipements communs) en vue d'une gestion prévisionnelle de l'entretien. Grâce à des passerelles avec une comptabilité élargie, le système de pilotage associera la dimension technique (planification des travaux) et la dimension financière (notion d'investissement, dépréciation, provisions, charges globales par destination). Il s'agit d'adapter au contexte particulier de la copropriété les bonnes pratiques de l'entreprise et des organismes publics pour la préservation et l'entretien de leurs biens immobiliers et mobiliers. Le bon niveau d'information des copropriétaires sur la consistance et l'état réel de leur bien apparaît comme un bon moyen d'éviter les reports successifs des décisions de travaux, notamment énergétiques, et, par voie de conséquence, le glissement progressif de ces ensembles vers la situation de copropriétés en difficultés.

Démarche

Prototype opérationnel

Un premier prototype opérationnel de l'outil de pilotage a été mis au point, partant des hypothèses suivantes :

- la consistance des biens, mal connue, doit être inventoriée ;
- la durée de vie de chacun de ses composants est « statistiquement » prévisible ;
- les coûts de rénovation de chaque élément peuvent être grossièrement évalués, la valeur d'un composant peut être assimilée au coût de sa rénovation ;
- le carnet d'entretien doit être étendu et rattaché à l'inventaire ;
- la comptabilité doit assimiler les notions d'investissement et d'amortissement et intégrer un axe d'analyse des charges « par destination » ;
- la gestion prévisionnelle des travaux doit privilégier la « rentabilité » de chaque action et l'alimentation des fonds de travaux doit s'appuyer sur la valorisation des besoins exprimés.

Seconde étape

Dans un second temps l'équipe s'attachera à collecter, auprès de l'ensemble des copropriétés, un maximum de données cohérentes : description générale (nombre de lots, année de construction, etc.), inventaire valorisé des composants techniques (nature, âge, état...), opérations enregistrées dans le carnet d'entretien, relevé des consommations, données comptables. La notion de « carnet d'entretien », pour le moment à géométrie variable, mérite une attention approfondie : l'équipe a d'ores et déjà décrypté les carnets d'entretien de neuf copropriétés. Si les informations recueillies témoignent d'une volonté d'historicisation des bâtiments, il reste que les modalités de mémorisation des informations sont très disparates, et n'ouvrent pas sur la visibilité du « reste à faire ». Une seule copropriété a élaboré un plan prévisionnel à horizon 2020.

Résultats attendus

Un référentiel pour les copropriétaires

Un carnet d'entretien intégrant la gestion prévisionnelle de l'entretien de l'immeuble devrait permettre le partage d'un langage commun entre copropriétaires, syndics, intervenants techniques, acteurs financiers et institutionnels, langage commun basé sur une nomenclature apte à décrire le bâtiment, ses équipements, les travaux...

Une nouvelle comptabilité

Des recommandations d'évolution de la comptabilité seront formulées, afin, d'une part, de faciliter la collecte des données, et d'autre part, d'intégrer les biens et équipements communs ainsi que leur degré d'usure.

Extension aux parties privatives ?

L'inventaire élaboré dans le cadre de la recherche-action pourrait être avantageusement complété par un volet « parties privatives » présentant les biens et équipements privatifs concernés par la maîtrise de l'énergie.

Vincennes



Lyon, rue Genin

