

**PUCA**  
plan  
urbanisme  
construction  
architecture



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

Journée thématique PREBAT2

12 novembre 2012



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



# Le constat

- Problématique travaux mal gérée
  - Difficultés de décision
  - Manque d'information
  - Problème de financement
  - Manque d'implication des copropriétaires
- Carnet d'entretien insuffisant
  - Historique chronologique
  - Absence de visibilité
  - Déconnexion de la gestion



# Le besoin

## Renforcer l'information

- Les parties communes c'est quoi ?
- L'entretien c'est quand ?
- L'entretien combien ?
- Impact énergétique combien ?

## Rationaliser la gestion

- Notion d'investissement et d'amortissement
  - Travaux = investissement (et non dépenses)
  - Usure = amortissement
- Optimisation de l'entretien
  - Priorisation des réparations selon coût d'entretien
  - Planification des échéances
  - Cohérence et coordination



## Gestion prévisionnelle de l'entretien



# La réponse 1 : Inventaire

- Un inventaire des parties communes
  - Nomenclature pratique et non technique
  - Nomenclature générique et souple
  - Nomenclature lisible par les copropriétaires
- Un inventaire valorisé
  - Évaluation du coût de remise à neuf
  - Evaluation du degré d'usure
  - Evaluation échéance et cycle d'entretien lourd



# Réponse 2 : Comptabilité

- Etablir un lien avec l'inventaire
  - Plan comptable en parallèle avec nomenclature
  - Rapprochement charges et gestion de l'entretien
  - Impact sur l'optimisation de l'entretien
- Formaliser la notion d'investissement
  - Enregistrer des immobilisations
  - Constater leur usure : amortissements
- Informer annuellement les copropriétaires
  - Etat de leur patrimoine commun
  - Evaluation des fonds travaux (équilibrer l'usure)



# Réponse 3 : Dossier entretien

- Changement de format
  - Chronologique -> Thématique
  - Lien avec inventaire
  - 1 fiche par famille de composants (ex : Toiture, chaufferie)
  - Référencement des contrats de maintenance par famille
- Extension des fonctionnalités
  - Description synthétique des équipements
  - Perspectives d'entretien lourd
    - Échéance
    - Coût
    - Supplément énergétique



# Cadre d'expérimentation

Copropriétés	Lieu	Lots	Année	Syndic	Chauff	ECS	Energ
<b>Hauts St Just</b>	Lyon	194	1978	Prof.	Coll	Coll	Elec.
<b>Clos des Cèdres</b>	Lyon	21	1991	Prof.	Indiv.	Indiv	Elec
<b>Libération</b>	Vincennes	8	1904	Benev	Coll	Indiv	Fioul
<b>Hunière</b>	Palaiseau	17	1973	Benev	Coll	Coll	Gaz
<b>18 mai 1945</b>	Gagny	36	1974	Prof.	Coll	Coll	Gaz
<b>Petit Luxembourg</b>	Bourg La Reine	70	1958	Benev	Coll	Coll	Gaz



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



# Démarche expérimentation

- Etudes groupe de travail Planète Copropriété
  - Analyse carnets d'entretien existant
  - Définition prototype nomenclature et inventaire
  - Définition formats fiches entretien
  - Etudes évolutions plan et pratiques comptables
- Rencontre conseils syndicaux
  - Présentation démarche et objectifs
  - Présentation des prototypes
  - Recensement d'éléments d'inventaire
  - Collecte éléments comptables
- Restitution conseil syndicaux
  - Sensibilisation et recueil observations
  - Mesure d'impact





# Difficultés rencontrées

## Conseil syndical

- Mobilisation variable du conseil syndical
- Difficulté à alimenter seul l'inventaire
- Apparence de complexité de l'outil
- Incapacité à valoriser usure et entretien

## Qualification des données

- Etat très variable des carnets d'entretien
- Manque de fiabilité sauf études existantes



# Gagny

- Besoin de travaux lourds dont isolation et changement de chaudière
- Envie des copropriétaires mais gros frein financier
- Expérimentation arrêtée suite au départ d'un membre moteur du conseil syndical
- Remplacement par copropriété : MERLI à Boulogne : 125 lots – Année 1977 – Syndic bénévole – chauffage et ECS collectifs au gaz
- Inventaire en cours d'élaboration



# Libération - Hunière - Petit Luxembourg

- Opérations en cours
  - Recensement détaillé incomplet
  - Difficultés d'évaluation
  - A reprendre en modèle plus synthétique
- Intérêt pour la gestion prévisionnelle
- Besoin d'accompagnement



# Le Clos des Cèdres

Pas de besoin d'entretien lourd à court ou moyen terme

- Inventaire grossièrement valorisé (pas d'audit)

Quelques chiffres

- Evaluation parties communes (remise à neuf) 300 K€
- Cycle d'usure moyen :  $300 \text{ K€} / 30 \text{ ans} = 10 \text{ K€}$  (B. Ch. 33 K€)
- Usure consommée au 30/09/11 : 130 K€

Prise de conscience conseil syndical et copropriétaires

- Vote compte séparé en mars 2012
- Vote ouverture fonds travaux en mars 2013
  - Montant à délibérer.



# Les Hauts de St Just

Programme de travaux complexe : bâti et équipements en cours d'étude

- **Inventaire détaillé utilisé par le conseil syndical comme argumentaire**

Quelques chiffres :

- Valeur patrimoniale globale : avant travaux : 50 M€/ après travaux 58 M€
- Evaluation parties communes (remise à neuf) 6 M€
- Cycle d'usure moyen : 6 M€ / 30 ans = 200 K€ (50% charges courantes 420 K€)
- Usure consommée au 30/09/11 : 4,5 M€
- Programme de travaux envisagés : 2,6 M€ dont effort énergétique : 240 K€
- Retour sur investissement supplément énergétique : 8 à 10 ans (coût énergie ?)

**Vote programme de travaux en septembre 2012** (durée 15 mois)

- Taux participation AG 85%
- Vote favorable aux travaux : 98% (pas de subventions)
- Financement : emprunt collectif 10 et 15 ans

**Mise en place fonds travaux reporté à moyen terme**



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



# Observations recueillies

## Conseil syndical

- Constitution inventaire longue et parfois difficile
- Intérêt pour l'inventaire et la gestion prévisionnelle
- Etonnement sur importance montants obtenus
- Outil compréhensible (après alimentation)

## Syndic professionnel

- Peu concerné par l'inventaire
- Inquiétude sur modification paramétrage comptable
- Incompatibilité du système de gestion actuel (immobilisations)
- Impact important sur l'organisation syndic



# Limites juridiques

Incompatibilité entre législation et intégration de la gestion de l'entretien dans la comptabilité :

- Propriétaire des parties communes : Indivision des copropriétaires
- Syndicat des copropriétaires chargé de l'entretien

**Impossible d'intégrer dans les comptes du syndicat des immobilisations (parties communes) et amortissements (usure) dont il n'est pas propriétaire**



# Conclusion

- CS «technique» : attrait indiscutable, outil de mobilisation
- Syndic : adaptation du mode de gestion nécessaire
- Résultats concrets significatifs : travaux, fonds travaux
- Perspectives de développement
  - Inventaire et dossier entretien
    - Réalisable sous réserve outillage amélioré et accompagnement
    - Base de référence CS pour études et diagnostics et valorisation
    - Evolution carnet d'entretien vers gestion prévisionnelle
  - Comptabilité
    - Nécessité de paramétrage analytique pour la maintenance
    - Immobilisation : refonte globale du plan comptable et de la structure juridique

