

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



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



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
Hauts St Just	Lyon	194	1978	Prof.	Coll	Coll	Elec.
Clos des Cèdres	Lyon	21	1991	Prof.	Indiv.	Indiv	Elec
Libération	Vincennes	8	1904	Benev	Coll	Indiv	Fioul
Hunière	Palaiseau	17	1973	Benev	Coll	Coll	Gaz
18 mai 1945	Gagny	36	1974	Prof.	Coll	Coll	Gaz
Petit Luxembourg	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

