



Association
Planète Copropriété

**MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES
TRANSPORTS ET DU LOGEMENT**
DGALMN / PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

Recherche-Action

**Le carnet d'entretien amélioré et le plan comptable au
service de la rénovation énergétique**

Note de synthèse

Marché à procédure adaptée n° 1502249661 du 25 novembre 2011

Titulaire : Planète Copropriété - Association loi 1901

SIRET 522 024 967 00021 - 23 rue Greneta 75002 Paris

1 Problématique - Présentation recherche-action

Emergence du besoin : Le manque d'information des copropriétaires

Les mesures déployées en faveur de la maîtrise de l'énergie sont plus difficiles à concrétiser dans les copropriétés privées que dans les autres secteurs de l'habitat collectif ou individuel.

Pourtant, les besoins du bâti sont les mêmes et les coûts ramenés au logement comparables. Les principaux freins à la rénovation énergétique en copropriété sont aujourd'hui communément identifiés :

- La **gouvernance très particulière** de la copropriété « loi de 1965 ». Sa maîtrise d'ouvrage diluée entre des copropriétaires aux préoccupations divergentes, peine à décider **la même chose en même temps**.
- L'**ignorance** des copropriétaires quant à la consistance des biens et équipements communs et à leurs responsabilités vis-à-vis de l'entretien de leur patrimoine.

Objectifs du projet de recherche-action

Le présent projet vise à démontrer qu'en remédiant au **déficit d'information des copropriétaires**, il est possible de combler partiellement les défauts de la gouvernance trop individualiste et de faciliter ainsi la prise de décision collective en faveur de la rénovation énergétique.

Organisation équipe projet

Mise en place par **Planète Copropriété**, association 1901, d'une équipe pluridisciplinaire composée de :

- Cécile BARNASSON (chef de projet) et Pierre OLIVIER, consultants en copropriété du cabinet COPRO+
- Stéphane CADARIO, Docteur House, bureau d'étude énergétique
- Alain PAPADOPOULOS, consultant en copropriété (AEDEV UNIVERSIMMO .COM)
- Claude POUHEY, responsable de l'observatoire des charges à l'ARC
- Eric VERNA, architecte, Président de la CAC (Compagnie des Architectes en Copropriété)

Principes et méthodologie

La démarche de l'équipe est 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. Il s'agit de définir une gestion prévisionnelle de l'entretien basée sur la tenue d'un **inventaire valorisé** et de regrouper, dans un **dossier entretien** un ensemble cohérent d'informations techniques et financières d'origines diverses.

Sélection d'un panel de copropriétés

6 copropriétés dont 4 de la région parisienne et 2 de la région lyonnaise ont été associées au projet. Le choix s'est porté sur des copropriétés dont les conseils syndicaux avaient exprimées leur motivation et qui étaient gérés soit par des syndic bénévoles soit par des syndic professionnels intéressés par la démarche.

2 Spécifications du dossier entretien

Analyse des pratiques de carnet d'entretien

L'analyse d'une dizaine de carnets tenus dans des contextes différents, par divers acteurs, professionnels ou non, dégage une impression commune : Les carnets d'entretien actuels constituent une base documentaire intéressante, plus ou moins riche, qui indique « **ce qui a été fait** » mais ne saurait spécifier le « **reste à faire** », ses coûts et ses échéances prévisibles.

Définition de la notion d'inventaire

Dans le règlement de copropriété, chaque partie privative est identifiée par un numéro de lot auquel sont rattachés les éléments de caractérisation (nature, localisation, appartenance, description, tantièmes) constituant des éléments de gestion. Le regroupement des parties privatives constitue **l'état de division**.

Le même principe est à reprendre pour l'identification, le nommage et la description des composantes des communs (terrains, bâti et équipements) qui doivent être entretenus par le syndicat. Le recensement de ces biens communs constituera donc **l'inventaire**.

Nomenclature et référentiel

Il s'agit d'établir un **référentiel commun**. Le groupe de travail a donc choisi de définir sa propre nomenclature, « simplifiée » mais **générique**, plus facile à partager avec tous les acteurs (dont copropriétaires) que la juxtaposition de nomenclatures adaptées à chaque corps d'état.

La nomenclature est déclinée à 4 niveaux dont 2 stables : catégorie et famille, constituant le socle homogène commun et 2 sont déclinables localement, selon les configurations rencontrées et le niveau de détail souhaité.



A chaque élément de nomenclature sont associés de 1 à 4 attributs permettant de caractériser cet élément (par exemple longueur, surface, puissance, type, nature,...) selon le paramétrage local.

Principe d'évaluation des composants

La « valeur » d'un équipement peut être rapprochée de son **coût de « remise à neuf »** (VN). L'évaluation de l'espérance de vie (en années) de chaque composant et de sa VN définit la **dimension patrimoniale** de l'inventaire. On distingue la **réfection** (à l'identique) et la **rénovation**, (avec plus-value énergétique ou élément de confort). Les prix différenciés mettent en évidence le surcoût relatif de la maîtrise de l'énergie.

Présentation des outils de collecte

Dans le cadre de l'expérimentation, les données sont collectées dans un classeur Excel regroupant 5 feuilles : Identification et données administratives, Données annuelles (dont consommations), Nomenclature personnalisée déclinée de la nomenclature générale, table des libellés, inventaire détaillé et valorisé.

Traitements et restitutions

A partir de la **VN** (valeur à neuf) d'un composant et de son échéance de remplacement l'outil calcule son « **usure** » déjà consommée et sa **VR** (valeur résiduelle). La restitution de ces données, cumulées par famille, sous forme de tableau des « immobilisations et amortissements », présente clairement le patrimoine commun et son état d'usure.

Un simple tri du même tableau sur les dates d'échéance donne la perspective d'une gestion prévisionnelle de l'entretien avec les montants des investissements à prévoir à court terme (< 5 ans), à moyen terme (5 à 10 ans) et à long terme (10 à 20 ans). Cette approche répond au besoin d'information des copropriétaires, il incite fortement à la définition de programme de travaux ou à la constitution de fonds travaux.

La création des « fiches entretien » permet de regrouper sur un même feuillet l'historique et les perspectives d'entretien d'une famille de composant. Dans l'état actuel de l'outil, les reports des données sont manuels.

3 Dimension comptable

Etat de l'art et spécificités de la copropriété

La loi "SRU" du 13 décembre 2000 a défini des règles spécifiques pour la tenue des comptabilités des syndicats. Le plan comptable imposé est une déclinaison du plan comptable général (PGC) dans laquelle la classe 2 Immobilisations est absente. En effet, le syndicat n'étant pas propriétaire, mais seulement chargé d'entretenir les parties communes ne peut immobiliser les charges correspondantes. Tous les coûts d'entretien sont donc comptabilisés en charges et ne peuvent être répartis sur plusieurs exercices.

Ventilation des charges par destination

Il est relativement simple d'adapter le plan comptable du SDC, pour les comptes de charges de la classe 6, afin de faciliter le rapprochement entre la nomenclature des composants et les charges spécifiques associées. On obtient ainsi un éclairage sur les priorités de rénovation. La mise en place d'une telle option est de la responsabilité du syndicat qui devra modifier son paramétrage et les modalités d'enregistrement des dépenses.

Tenue extracomptable des immobilisations de l'inventaire

La traduction en comptabilité des éléments de l'inventaire valorisé, sans remise en cause de la structure juridique et des règles comptables actuelles, nécessite une tenue extracomptable des immobilisations.

En pratique, l'ampleur des efforts, sans légitimité du résultat produit, condamne cette solution. La notion de gestion prévisionnelle de l'entretien d'un patrimoine non référencé dans la comptabilité reste, de fait, inapplicable.

Hypothèse expérimentale : intégration comptable

La démarche recherche action permet de s'affranchir des contraintes réglementaires précitées, pour vérifier l'impact d'une intégration comptable des immobilisations sur la communication avec les copropriétaires.

Le principe est d'intégrer une classe 2 Immobilisations pour constater le patrimoine commun avec des comptes d'amortissement reflétant l'usure de ses composants. Cela impose la révision complète du plan comptable en intégrant également des comptes de classe 1 Capitaux.

On obtient ainsi, de manière légitime, le reflet exact de la situation patrimoniale des biens du syndicat des copropriétaires, incitation directe à la prise de décision en faveur de leur entretien.

Une fois la transformation structurelle de la comptabilité effectuée, la mise en œuvre annuelle ne demanderait pas de travail supplémentaire au syndicat qui aurait seulement à modifier les règles d'imputation comptables.

4 Déroulement de l'expérimentation

Création de la maquette Excel sur copropriété pilote HSJ

Le modèle Excel de collecte a été créé en s'appuyant sur une copropriété pilote Les Hauts de St-Just (HSJ) à Lyon. Cette copropriété de 194 lots bénéficie d'un environnement favorable par l'existence d'un programme de rénovation énergétique en cours d'étude, source d'éléments techniques et économiques fiables.

De même, sur le plan comptable un éclatement des comptes de charges par destination a été anticipé.

Déroulement des expérimentations sur autres panelistes

Après des adaptations de la maquette, des réunions ont été organisées avec les conseils syndicaux des autres copropriétés panélistes.

Les principes fonctionnels d'inventaire valorisé sont bien compris et acceptés.

La collecte des informations chez les panelistes reste délicate du fait de la connaissance incomplète des configurations et de la « rusticité » de l'outil de collecte.

En conséquence les éléments ont été souvent collectés au niveau famille, suffisant pour la vision patrimoniale.

Résultats obtenus et difficultés rencontrées

Les défauts et insuffisances du carnet d'entretien actuel sont partagés par l'ensemble des acteurs.

Le principe d'une gestion prévisionnelle de l'entretien à partir d'un inventaire valorisé est également plébiscité.

Le rapprochement, voire l'intégration des données comptables est vivement souhaitée.

L'apport indéniable de l'approche patrimoniale vis-à-vis de la communication aux copropriétaires rentabilise largement l'investissement initial que doit consentir le conseil syndical pour créer l'inventaire.

L'outil proposé est encore trop rudimentaire pour être exploitable par des non spécialistes.

Retour d'expériences

La démarche « gestion prévisionnelle de l'entretien » a sous-tendu le projet de rénovation énergétique de la copropriété pilote HSJ en 2011-2012. Partant à l'origine d'un besoin de ravalement détecté en 2008 et précisé par audit architectural et énergétique en 2009, un programme d'études de rénovation énergétique a été lancé en 2010 pour aboutir au vote, lors d'une AG le 26/09/2012, d'un programme de travaux de 2,6 M€, sans subventions. L'ampleur des chiffres présentés dans l'inventaire valorisé a été le catalyseur de cette décision quasi unanime.

Les autres panélistes ont également confirmé l'impact favorable de l'approche patrimoniale sur la communication et le processus de décision (dont ouverture de fonds travaux).

5 Conclusion

La démarche entreprise est riche d'enseignements, elle a atteint ses objectifs.

Elle a fait émerger le besoin de **gestion prévisionnelle de l'entretien**, à partir d'un **inventaire valorisé** :

- pivot de toutes les opérations de diagnostic et d'entretien du **patrimoine commun**.
- **référentiel** de la communication entre les gestionnaires (syndic, conseil syndical) et partenaires (B.E.T)
- base de la communication avec les copropriétaires (état du patrimoine et de son **usure**)

Les principes ainsi édictés peuvent d'ores-et-déjà être déclinés par tous les conseils syndicaux souhaitant promouvoir la nécessité de travaux, la rénovation énergétique et les fonds travaux dans leur copropriété.

Bien entendu, l'accès à un plus grand nombre passe par la disponibilité d'un outillage plus élaboré avec des fonctions d'assistance et d'automatisation plus poussées pour la création et l'évolution du dossier entretien.

Enfin la démarche illustre la nécessité de la consolidation de l'ensemble dans une intégration comptable du patrimoine commun du syndicat des copropriétaires, avec prise en compte des notions d'investissement et d'amortissement (usure), essentielles en copropriété.

Toutefois, cette opération techniquement simple et déjà éprouvée dans tous les autres secteurs, nécessite une profonde réforme de la structure juridique de la copropriété afin de donner au syndicat des copropriétaires, la légitime propriété des biens qu'il est censé entretenir !

Les enjeux sont considérables.