



**Association**  
**Planète Copropriété**

**MINISTRE 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**

**Rapport de fin de mission**  
**20 novembre 2012**

**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**



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

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Problématique - Présentation recherche-action.....</b>	<b>4</b>
1.1	Emergence du besoin : Le manque d'information des copropriétaires .....	4
1.2	Présentation du projet de recherche-action .....	5
1.3	Hypothèses de départ .....	5
1.4	Méthodologie .....	5
<b>2</b>	<b>Etat de l'art et pratiques de carnet d'entretien .....</b>	<b>8</b>
2.1	Obligations et préconisations .....	8
2.2	Bilan Energétique simplifié (B.E.S).....	8
2.3	Analyse des pratiques actuelles .....	9
2.4	Bilan de l'analyse des carnets d'entretien.....	10
2.5	Conclusion sur les pratiques actuelles du carnet d'entretien .....	12
<b>3</b>	<b>Spécifications du dossier entretien .....</b>	<b>13</b>
3.1	Principes généraux .....	13
3.2	Notion de nomenclature .....	14
3.3	Structure de la nomenclature retenue.....	14
3.4	Présentation des formulaires de collecte.....	15
3.5	Description des données collectées sur l'inventaire .....	16
<b>4</b>	<b>Procédure de collecte de données.....</b>	<b>17</b>
4.1	Données identification .....	17
4.2	Données annuelles .....	17
4.3	Nomenclature personnalisée .....	17
4.4	Table des libellés .....	17
4.5	Données inventaire .....	17
4.6	Parties privatives .....	18
<b>5</b>	<b>Documents de restitution .....</b>	<b>19</b>
5.1	Types de documents.....	19
5.2	Description du dossier d'entretien.....	19
<b>6</b>	<b>Comptabilité : Etat de l'art .....</b>	<b>21</b>
6.1	Règles comptables et spécificité des syndicats des copropriétaires .....	21
6.2	Nature de la relation contractuelle et comptable du syndicat avec les copropriétaires concernant ses missions.....	22
6.3	Obligations comptables du syndicat des copropriétaires versus obligations des copropriétaires ayant des obligations comptables (personnes morales type SCI) .....	22
<b>7</b>	<b>Alimentation du dossier entretien à partir des données comptables .....</b>	<b>24</b>
7.1	Données annuelles .....	24
7.2	Valorisation des composants dans le tableau des immobilisations .....	24
7.3	L'entretien de maintenance et l'entretien hors maintenance .....	24



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

<b>8</b>	<b>Intégration de l'inventaire par tenue d'une comptabilité d'immobilisations extracomptable</b> .....	<b>26</b>
8.1	Principe général.....	26
8.2	Immobilisations par composant.....	26
8.3	Restitution d'informations aux copropriétaires.....	27
8.4	Limites de cette forme de restitution d'informations.....	28
<b>9</b>	<b>Hypothèse expérimentale</b> .....	<b>29</b>
9.1	Principe.....	29
9.2	Modification du plan comptable.....	29
9.3	Règles de comptabilisation.....	30
9.4	Incidences des règles de comptabilisation.....	32
9.5	Fonctionnement des comptes.....	33
9.6	Exemple de fonctionnement.....	34
9.7	La présentation des comptes.....	35
<b>10</b>	<b>Déroulement de l'expérimentation</b> .....	<b>38</b>
10.1	Création de la maquette Excel sur copropriété pilote HSJ.....	38
10.2	Collecte des données d'inventaire HSJ.....	38
10.3	Extraction des données comptables HSJ.....	38
10.4	Point de contrôle : réunion du 26/02/12.....	39
10.5	Déroulement des expérimentations sur autres panelistes.....	39
10.6	Observations recueillies et difficultés rencontrées.....	40
10.7	Retour d'expérience HSJ.....	41
10.8	Application aux autres panélistes.....	42
<b>11</b>	<b>Perspectives</b> .....	<b>43</b>
11.1	Contraintes techniques.....	43
11.2	Contraintes organisationnelles.....	43
11.3	Contraintes comptables.....	43
11.4	Contraintes juridiques.....	43
11.5	Nécessité d'un contrôle externe.....	44
<b>12</b>	<b>Conclusion</b> .....	<b>45</b>
<b>13</b>	<b>Annexes</b> .....	<b>46</b>



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

## 1 Problématique - Présentation recherche-action

### 1.1 Emergence du besoin : Le manque d'information des copropriétaires

Les copropriétaires sont invités à voter et à payer des charges pour l'entretien des parties communes.

On distingue deux catégories de charges :

- Les charges de **fonctionnement** (gestion + entretien courant), traitées en approche budgétaire annuelle, sont relativement bien acceptées, à défaut d'être lisibles, comprises et optimisées,
- Les charges concernant les **travaux** (réparations et améliorations), objet de délibérations indépendantes en assemblée générale, sont à l'origine de nombreux conflits et blocages durables.

Parmi les multiples raisons des difficultés rencontrées, nous retrouvons essentiellement :

- Le **coût élevé** de ces réparations, dépassant largement le montant des budgets annuels, qui, à défaut d'anticipation, provoque des ruptures de la capacité financière du plus grand nombre.
- La **gouvernance très particulière** des copropriétés loi de 1965, avec sa maîtrise d'ouvrage diluée, qui complexifie la capacité de décider « la même chose en même temps » par des copropriétaires aux préoccupations divergentes.
- L'**ignorance** des copropriétaires quant à leurs responsabilités vis-à-vis des parties communes et aux enjeux techniques et financiers de l'entretien de leur patrimoine, obère leur discernement.

Il est irréaliste d'agir directement sur la question des coûts, toujours importants lorsqu'il s'agit de rénovation énergétique et très difficile d'améliorer les conditions de gouvernance, ce qui nécessitera une refonte complète de la loi de 1965.

Il est beaucoup plus facile d'intervenir pour combler le **déficit d'information des copropriétaires**, dont les causes sont identifiées :

- **Le défaut de culture de « co-proprétaire »** : de manière générale les copropriétaires ont le sentiment, en acquérant un appartement, d'avoir la jouissance d'un bien immobilier privatif, mais n'ont qu'une connaissance très superficielle du bien commun dont ils ont la charge et, par voie de conséquence, des contraintes d'entretien associées. Chaque opération apparaît comme une « mauvaise surprise ».
- **L'absence d'inventaire des biens communs** : Le **règlement de copropriété**, prévu par la loi de 1965, précise la décomposition et les limites des parties privatives mais ne donne qu'un très vague aperçu de la consistance des parties communes et des équipements communs. Lors de l'acquisition de son logement le copropriétaire connaîtra chez son notaire le niveau de charges courantes mais ne pourra apprécier le niveau de charges d'entretien à moyen et long terme (durée de son prêt).
- **L'inefficacité du carnet d'entretien** : Le journal des opérations réalisées apporte, au mieux, **une vision « dans le rétroviseur »**, mais il n'a aucune utilité comme aide au « pilotage » de la programmation de l'entretien de la copropriété.
- **L'inadaptation du plan comptable au besoin d'analyse** : Le plan comptable en vigueur répond au besoin de répartition équitable des charges (factures) entre copropriétaires par le syndic, mais ne prend pas en compte d'axe analytique permettant d'apprécier la destination (l'usage des dépenses).
- **L'absence de notion d'investissement et d'amortissement** dans le plan comptable qui oblige à présenter chaque opération comme une dépense, consommée sur l'exercice, et non comme un investissement amortissable sur une durée prédéfinie.
- **L'absence de contrôle de gestion** : Il n'existe pas de passerelle entre la comptabilité et la partie technique (inventaire, carnet d'entretien, contrats), pour apprécier la pertinence des dépenses par domaine, la performance relative des équipements communs.
- **L'absence de visibilité de besoins de travaux à long terme**. Les biens communs vieillissent et la programmation des rénovations devrait prioriser celles qui contribuent à la maîtrise de l'énergie. Actuellement ces réparations sont totalement subies, ne font pas l'objet de gestion prévisionnelle, mais seulement, dans le meilleur des cas, de plans pluriannuels de travaux concernant uniquement les éléments en fin de vie.

## 1.2 Présentation du projet de recherche-action

L'équipe pluridisciplinaire chargée de cette recherche-action propose de conduire une expérimentation, avec des copropriétés partenaires, pour définir une méthodologie et des outils visant à **combler les déficits d'information et de pilotage** dont souffre la copropriété.

L'objectif est d'étendre les fonctionnalités du carnet d'entretien actuel pour mettre en place un inventaire des biens du SDC<sup>1</sup> (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, amortissement, 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.

En effet, le bon niveau d'information des copropriétaires sur la consistance et l'état réel de leur bien apparaît, pour les membres de Planète Copropriété, 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.

Le présent projet propose de définir un **prototype** de l'outil de pilotage et de tester son efficacité auprès d'un sous-ensemble représentatif de copropriétés.

## 1.3 Hypothèses de départ

- 1) La consistance des biens du SDC (bien communs), mal connue, doit être inventoriée
- 2) La durée de vie de chacun de ses composants est « statistiquement » prévisible
- 3) Les coûts de rénovation de chaque élément peuvent être grossièrement évalués
- 4) La valeur d'un composant peut être assimilée au coût de sa rénovation
- 5) Le carnet d'entretien, peut être étendu, et rattaché à l'inventaire
- 6) Les principes de la GMAO (gestion de maintenance) sont adaptables à la copropriété
- 7) La comptabilité des SDC pourrait assimiler les notions d'investissement et d'amortissement
- 8) La comptabilité des SDC doit intégrer un axe d'analyse des charges « par destination »
- 9) Les ECV : Examen de cohérence et de vraisemblance, sont utiles pour la maîtrise de l'énergie
- 10) La gestion prévisionnelle des travaux, doit privilégier la « rentabilité » de chaque action.
- 11) L'alimentation des fonds de travaux doit s'appuyer sur la valorisation des besoins exprimés
- 12) L'application de ces principes permettra de lever les blocages aux travaux et fonds de travaux

## 1.4 Méthodologie

### 1.4.1 Une équipe pluridisciplinaire

La recherche-action est réalisée par une équipe pluridisciplinaire constituée de membres de Planète Copropriété et conduite par Cécile BARNASSON chef de projet.

Nom des partenaires	Nom des membres de l'équipe	
AEDEV-UNIVERSIMMO.COM	Alain PAPADOPOULOS	Consultant
ARC	Claude POUHEY	Responsable OSCAR
COPRO+	Pierre OLIVIER	Consultant
	Cécile BARNASSON	Consultante
Dr HOUSE ENERGIE	Stéphane CADARIO	Bureau étude thermique – consultant énergie
Sté VERNA ARCHITECTE	Eric VERNA	Architecte

<sup>1</sup> SDC : Syndicat des Copropriétaires



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

### 1.4.2 Sélection d'un SER Sous-Ensemble Représentatif de copropriétés

Constitution d'un panel de copropriétés acceptant de participer à l'inventaire de leurs biens. Le Conseil syndical est impliqué dans la démarche de recensement. Il vérifie auprès de son syndic la faisabilité de récupérer les comptes annuels (grands livres et budgets) sous un format numérique et de mettre à disposition un carnet d'entretien à jour.

6 copropriétés pilotes<sup>2</sup>

Nom	Adresse
Les Hauts de Saint Just	10 rue des Tourelles 69005 LYON
73 Bd de la Libération	73 bd de la Libération 94300 VINCENNES
137 Chemin de la Hunière	137 Chemin de la Hunière Bat A 91120 PALAISEAU
6 Rue du 18 Mai 1945	6 Rue du 18 Mai 1945 93220 GAGNY
42 Avenue du Général Leclerc BAT A2	42 Avenue du Général Leclerc BAT A2 92340 BOURG LA REINE
Le clos des cèdres	16 à 20 rue François Genin 69005 LYON

### 1.4.3 Définition des notions d'inventaire et de caractérisation des composants

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 même principe est à reprendre pour l'identification, le nommage et la description des composantes des communs (terrains, bâti et équipements) qui concourent à la destination de l'ensemble immobilier.

Cet inventaire prenant comme base le règlement de copropriété (quand la description existe) nécessite des règles de nommage et de structuration des données :

- Référentiel de composants et nomenclature hiérarchique
- Langage de caractérisation des composants (données codifiées par nature de composant)
- Règles de localisation (implantation)
- Date de mise en service (ou remise à neuf) et référence des opérations d'entretien
- Rattachement aux clés de la comptabilité (axe analytique répartition + axe destination).

Attention : cet inventaire recense les biens que le Syndicat Des Copropriétaires (SDC) est chargé d'entretenir et non ceux de l'ensemble immobilier qui intègrent bien évidemment les parties privatives hors du domaine de compétence du SDC.

Plus précisément est recensé tout ce qui est réputé s'entretenir ou s'user : les parties telles que les façades, jardins, toitures, étanchéités, revêtements, plus tous les équipements communs (chauffage, ECS, ascenseurs, réseaux,...) mais pas le foncier ni la structure générale du bâti.

Pour la phase d'expérimentation, seuls les composants participant à la maîtrise de l'énergie sont détaillés, les autres biens sont enregistrés de manière globale.

### 1.4.4 Principe d'évaluation des « biens » – Tableau immobilisations et amortissements

L'évaluation de l'espérance de vie (en années) de chaque composant, du coût de sa « remise à neuf » et éventuellement du coût estimatif de son entretien périodique (par exemple révision quinquennale) permet d'élaborer un tableau des immobilisations et amortissements.

Les opérations de maintenance préventive ou curatives entrant dans les contrats annuels constituent des charges courantes et n'entrent pas dans ces tableaux mais sont enregistrées en parallèle pour déterminer le coût global d'usage d'une ressource et inclus dans l'analyse par destination.

Nota : les organismes chargés de la gestion des ensembles locatifs sociaux ont déjà l'obligation de présenter leurs comptes annuels en application de la valorisation des biens par composant. Les normes comptables IASB font normalement obligation aux foncières d'en faire autant.

<sup>2</sup> Fiches de présentation en annexe



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

---

### 1.4.5 Développement d'un système de pilotage

Mise en place d'un ensemble de tableaux (type Excel) pour collecter :

- Les données de description générale de la copropriété
- L'inventaire des composants techniques, leurs attributs (dont âge et état) et leur valorisation
- Les opérations enregistrées dans le carnet d'entretien
- Les relevés de consommation
- L'extraction des données issues de la comptabilité

### 1.4.6 Interfaces et traitements comptables

Les opérations de la comptabilité du SDC (notamment factures) sont reprises à partir du Grand Livre pour être qualifiées, normalisées (c'est à dire restructurées autour d'un plan comptable plus détaillé) et complétées d'un nouvel axe analytique par destination (usage de la ressource correspondant à la charge), en rapprochement avec la base de description des biens et équipements.

Les résultats des travaux de recherche entrepris par COPRO+ depuis 2009 sur la collecte, la classification et l'élaboration des charges par destination sont versés à ce projet de recherche-action.

Par ailleurs la prise en compte des notions d' « actif », d'amortissement et de provision est traitée comme une extension du plan comptable en vigueur.

### 1.4.7 Interfaces carnet d'entretien

Le rapprochement des fiches inventaire et des fiches « opérations d'entretien » ainsi collectées servent à l'élaboration d'une nouvelle forme de carnet d'entretien qui n'est plus simplement un « journal des opérations » mais un véritable outil de suivi et de gestion prévisionnelle des travaux (inventaire dynamique).

L'analyse de ces données permet d'obtenir des états des opérations d'entretien ou perspectives d'entretien selon divers critères (axe calendaire ou axe équipement,...).

## 2 Etat de l'art et pratiques de carnet d'entretien

### 2.1 Obligations et préconisations

#### 2.1.1 Le carnet d'entretien : une obligation légale

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit les missions à la charge du syndic et notamment : « - d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret »

Le Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 précise le contenu du carnet d'entretien<sup>3</sup> :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice,
- les références des contrats d'assurance de la copropriété ainsi que la date d'échéance de ces contrats,
- l'année de réalisation des travaux importants tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations... ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux.
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours,
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

#### 2.1.2 Notion de carnet d'entretien étendu

Le même décret prévoit la possibilité d'extension du carnet d'entretien : *Il peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.*

Le décret ne précise pas la nature et le format des informations complémentaires laissées à l'initiative des syndicats de copropriétaires.

#### 2.1.3 Le carnet d'entretien étendu de l'ARC

Afin de canaliser les initiatives foisonnantes de nombreuses copropriétés, l'ARC propose à ses adhérents un modèle de carnet d'entretien étendu. Il s'agit d'un document hyper structuré autour de 15 paragraphes : Sommaire, Présentation, Modalités d'utilisation, Fiche d'information obligatoire d'après la loi SRU, Dossier Construction, Descriptif de l'existant, Informations pratiques, Documents du syndicat des copropriétaires, Contrats récurrents, Travaux et Garanties Dommage-Ouvrage, Désordres et sinistres importants, Travaux privatifs importants affectant les parties communes, Travaux de voisinage affectant les parties communes, Dossier Chauffage collectif, Dossier Ascenseur.

## 2.2 Bilan Energétique simplifié (B.E.S)

Le suivi des consommations énergétiques, élément important de la prise de conscience des copropriétaires, n'est pas inscrit dans les obligations ou recommandations liées au carnet d'entretien.

Afin de combler cette lacune, l'ARC a développé un outil pratique, le B.E.S (Bilan Energétique Simplifié), dont elle assure la promotion et le support et qu'elle met à la disposition de chaque syndicat de copropriétaires.

Les informations nécessaires sur la configuration de la copropriété, le type d'énergie et les consommations annuelles peuvent être collectées par le conseil syndical et/ou par le syndic (professionnel ou non) afin d'établir une analyse simple du poste chauffage collectif.

Le syndicat peut ainsi suivre ses consommations annuelles relativisées par l'intégration des DJU et connaître son positionnement par rapport aux autres ensembles (qualité énergétique des immeubles et installations).

---

<sup>3</sup> Décret en annexe



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

L'ARC propose également deux autres écobilans pour l'Eau et l'Electricité. Ces informations concourent à la maîtrise de l'énergie et des consommations d'eau.

## 2.3 Analyse des pratiques actuelles

### 2.3.1 Constitution du panel

Les carnets d'entretien de 9 copropriétés ont été étudiés<sup>4</sup> :

1. Copropriété 5/7 rue Félix Langlais 94220 CHARENTON (16 logements, syndic bénévole)
2. Résidence La Hunière 137 Chemin de la Hunière Bat A 91120 PALAISEAU (17 logements, syndic bénévole)
3. Copropriété Gagny-centre 6 Rue du 18 Mai 1945 93220 GAGNY (62 logements, syndic professionnel)
4. Résidence Le Petit Luxembourg 42 Avenue du Général Leclerc BAT A2 92340 BOURG LA REINE (36 logements, syndic bénévole)
5. Copropriété Merli 50-58 boulevard de la République 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (125 lots, syndic bénévole)
6. Le clos des cèdres 16 à 20 rue François Genin 69005 LYON (22 lots, syndic professionnel)
7. Les Hauts de Saint Just 10 rue des Tourelles 69005 LYON (194 lots, syndic professionnel)
8. Copropriété 73 bd de la Libération 94300 VINCENNES (8 lots, syndic bénévole)
9. Copropriété Peupliers Nations 9 à 21 Boulevard Des Nations 68200 MULHOUSE (174 lots, syndic professionnel)

### 2.3.2 Contenu des carnets d'entretien

#### Présentation de l'immeuble

Au-delà de l'adresse, tous les carnets contiennent une description sommaire de la copropriété, au minimum le nombre de lots et, selon les carnets, des informations supplémentaires en format libre, notamment :

- Schéma de l'ensemble immobilier
- Conseil syndical : liste des membres
- Description des bâtiments (nombre), du type de construction (murs, façades, toiture, menuiserie...)
- Surface foncière, surface habitable
- Description des équipements communs (type de chauffage, nombre d'ascenseurs, eau chaude sanitaire, jardin, présence d'interphones, de VMC...)
- Année de construction ou de constitution de la copropriété
- Personnel : nombre et catégorie d'emploi (gardien logé ou employé)
- Règlement de copropriété et avenants : année et coordonnées du notaire, conformité à la loi SRU
- Etat de division, description des lots
- Détail des mutations intervenues
- Date de l'exercice comptable, montant des 2 derniers budgets de charges courantes
- Existence d'un compte bancaire séparé

#### Syndic

Les coordonnées du cabinet sont parfois complétées par le nom du gestionnaire, de son assistant(e), de l'échéance de son mandat, références de sa carte professionnelle et de son assurance professionnelle.

#### Contrats d'assurance

Les informations du contrat d'assurance multirisques de l'immeuble sont diversement détaillées. Outre les coordonnées de la Compagnie et le N° de police, elles recensent selon les échantillons :

- Date de souscription et échéance annuelle
- Délai de préavis
- Descriptif du contrat : risques couverts, plafond d'indemnisation et franchise par type de sinistre
- Sinistres significatifs subis par la copropriété

<sup>4</sup> Exemples de carnets d'entretien en annexe



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

---

Les assurances dommage-ouvrages souscrites sont indiquées soit dans la rubrique assurance soit avec la description des travaux auxquels elles se rapportent.

### **Travaux importants**

Les carnets étudiés ne se limitent pas aux mentions prévues dans le décret, mais contiennent tout ou partie des informations complémentaires suivantes :

- Date de l'assemblée ayant voté les travaux
- Coût des travaux réalisés
- Description plus ou moins détaillée de la nature des travaux ou référence de la documentation afférente,
- Modalités de financement des travaux (appels de provision, utilisation fonds travaux, subventions, emprunts).
- Modalités des contrats dommages ouvrages le cas échéant.

La présentation des travaux réalisés est le plus souvent faite de manière chronologique comme une journalisation plus ou moins détaillée des décisions de travaux prises par l'assemblée générale.

Pour les copropriétés anciennes, la mise en place du carnet d'entretien est souvent postérieure à la création de la copropriété. Selon les cas, l'historique des travaux a donc été repris soit depuis l'origine soit à partir de la date de mise en œuvre ou encore au moment d'un changement de syndic.

### **Contrats d'entretien et de maintenance**

De même, la référence et la date d'échéance des contrats relatifs aux équipements communs sont souvent complétées :

- Coordonnées du prestataire
- Délai du préavis
- Résumé des principales prestations

### **Programme pluriannuel de travaux**

Dans le panel analysé, un seul carnet d'entretien précise un plan prévisionnel à horizon 2020.

### **Informations complémentaires**

La nature et la consistance des autres informations sont très variables :

- Plans
- Diagnostics réalisés (amiante, plomb, thermique...)
- Etudes techniques
- Autorisations, références, règlement intérieur adoptés par l'assemblée (modèles des fenêtres, stores, volets, autorisations de travaux privatifs tels que percement dalle, pose climatisation...)
- Etat des procédures en cours
- Tableau de bord de gestion
- Historique des consommations, les relevés des compteurs (eau, électricité, gaz)
- Calcul du prix du m<sup>3</sup> d'eau, bilan énergétique

## **2.4 Bilan de l'analyse des carnets d'entretien**

### **2.4.1 Un besoin reconnu mais utilisé de manière disparate**

Après un démarrage difficile, la mise en œuvre du carnet d'entretien et sa tenue sont aujourd'hui des pratiques reconnues et appliquées par l'ensemble des acteurs, conseils syndicaux, syndicats professionnels ou non professionnels.

Toutefois les conditions d'application des obligations légales et des recommandations du décret de 2001 sont très disparates. Les contenus sont très diversifiés selon les acteurs en charge leur mise en œuvre.

Les syndic professionnels s'efforcent de respecter règles et recommandations mais sont souvent « contraints » par les outils utilisés, ce qui affaiblit parfois la qualité des contenus et le niveau d'information. Les rares productions d'alimentation automatisées du carnet à partir du système de gestion des ordres de service du syndic n'ont pas, à ce jour, le niveau d'information suffisant.

D'un autre côté de nombreux syndic non professionnels prennent plus d'initiatives et « compilent » des contenus plus riches, mais selon des formes et structures personnalisées parfois éloignées des règles et recommandations. Cette documentation peut alors se révéler difficile à mettre à jour en cas de départ des initiateurs.

Enfin, on constate de nombreux carnets d'entretien spécifiques à des équipements (ascenseurs, VMC, porte de parking, chaufferie,...) tenus soit par les opérateurs en charge de la maintenance, soit par le gardien ou un copropriétaire responsable, mais qui n'ont aucun lien avec le carnet d'entretien géré par le syndic (suivi des opérations votées en AG).

Le carnet d'entretien apparaît bien comme une réponse à la nécessaire « mémoire » des opérations effectuées dans la copropriété, mais le cadre réglementaire très ouvert favorise le foisonnement des solutions selon la sensibilité et la compétence des acteurs, mais aussi selon l'outillage informatique dont ils disposent pour la tenue de ce carnet et les capacités de son exploitation.

A l'heure du « Grenelle » et face aux réticences exacerbées en copropriété quant à l'engagement de décision de travaux, il est tentant de s'appuyer sur cet outil « universel » pour faciliter la prise en compte de la dimension énergétique en copropriété.

### 2.4.2 L'ambiguïté du nom

Dans de nombreux secteurs, par exemple l'automobile, le carnet d'entretien, au-delà du journal des interventions, prend une dimension prospective en indiquant la périodicité des interventions de maintenance programmées, notamment les interventions lourdes (par exemple remplacement d'une courroie de distribution tous les 120 000 km). L'utilisateur peut donc anticiper sur les besoins de travaux et de financement.

Sous le même nom, le carnet d'entretien en copropriété ne peut répondre à cet objectif, car il se borne à constater les opérations effectuées.

### 2.4.3 Les faiblesses du système actuel

En pratique le copropriétaire n'a pas la connaissance de ce qu'il a ou aura à entretenir et de la consistance des réparations et de l'importance des enjeux financiers.

Le carnet d'entretien actuel n'apporte pas d'éclairage sur ce besoin.

- Les contrats d'entretien font référence aux opérations courantes et au mieux aux révisions périodiques, mais ne permettent pas de connaître l'espérance de vie des équipements et le coût de leur réfection ou remplacement ;
- Les carnets d'entretien relatent les travaux réalisés mais ne peuvent se référer à aucun inventaire ou référentiel de l'ensemble des biens communs à entretenir (Ils ne sont pas décrits dans le règlement de copropriété).
- Le classement chronologique des opérations correspond à un « archivage » des informations plus qu'à une mise à disposition de ces informations à fin de gestion prévisionnelle.

En conséquence le carnet d'entretien indique **ce qui a été fait** mais ne saurait spécifier le « **reste à faire** », ses coûts et ses échéances prévisibles.

L'association des suivis de consommations énergétique (type BES) est un apport indéniable pour la sensibilisation des copropriétaires, mais la dimension énergétique ne peut être appréhendée en copropriété sans une vision globale des besoins de travaux dont l'énergétique n'est que l'un des axes.

Par ailleurs, le foisonnement des formats et contenus de carnets d'entretien limite leur lisibilité. Dans certains cas la profusion d'informations juxtaposées sous des formats hétéroclites peut même obérer la possibilité de prise en compte de la masse d'information par les copropriétaires.

Enfin, l'absence de lien entre le carnet d'entretien et la comptabilité rend plus difficile la mise en place d'un contrôle de gestion orienté vers l'optimisation des ressources et des travaux et la prise en compte d'une dimension patrimoniale.



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

---

Le carnet d'entretien d'une copropriété, dans sa forme actuelle, est donc difficilement exploitable dans le cadre d'une gestion globale et prévisionnelle de l'entretien.

### 2.5 Conclusion sur les pratiques actuelles du carnet d'entretien

L'étude des carnets entretien existants confirme :

- la nécessité de recenser des informations complémentaires au-delà des obligations légales
- le besoin de structurer et de rationaliser la collecte de ces données dans un but de réutilisabilité
- l'absence d'inventaire des biens et équipements à entretenir
- l'absence de lien avec la comptabilité pour éclairer la dimension économique.

Les carnets d'entretien actuels sont donc insuffisants pour apporter aux copropriétaires l'information essentielle sur la programmation de l'entretien :

- Que faut-il entretenir ?
- Quand faut-il entretenir ?
- Quel est le coût prévisible ?

La prise en compte de ces différents éléments dans le modèle expérimental favorise la gestion prévisionnelle de l'entretien et donc l'anticipation de son financement. Il devient ainsi un véritable outil de gestion de la copropriété et d'information des copropriétaires.



## 3 Spécifications du dossier entretien

### 3.1 Principes généraux

#### Dénomination

Comme évoqué ci-dessus, la mise en œuvre de la gestion prévisionnelle de l'entretien, nécessite le regroupement de diverses informations techniques et financières complémentaires :

- Présentation générale de la copropriété,
- Eléments du « train de vie » de la copropriété et de la nature de ses charges courantes (dont énergie)
- Recensement des biens et équipements communs à entretenir
- Conditions d'entretien, état technique de chacun de ces composants et charges correspondantes
- Perspectives de travaux de réfection ou rénovation avec les coûts associés et les échéances.
- Evaluation du rythme d'usure de la copropriété et des moyens nécessaires pour y faire face.

En conséquence, le **carnet d'entretien amélioré** évoqué dans le titre du projet devient donc en pratique un **dossier d'entretien**.

#### Un référentiel et langage commun

L'inventaire apparaît comme le premier « **référentiel** » nécessaire aux copropriétaires pour connaître la consistance des biens communs à entretenir.

Il répond à un manque du règlement de copropriété actuel qui précise la nature, la localisation et la consistance des **parties privatives** d'une copropriété mais ne détaille pas les **composants communs** (foncier, bâti et équipements) que le syndicat des copropriétaires doit entretenir.

C'est donc un outil de communication entre les différents acteurs :

- Les copropriétaires qui assument les charges d'entretien afférentes à ces biens
- Le syndic qui administre les parties communes de la copropriété, tient la comptabilité et gère le carnet d'entretien
- Les intervenants techniques (architectes, BET,...) qui sont chargés d'établir un diagnostic des installations et d'évaluer leur espérance de vie et les coûts de remise en état selon leur vétusté et l'évolution de la réglementation technique
- Les financiers et institutionnels qui peuvent apprécier la nature et la teneur des investissements engagés et la portée de leurs éventuels accompagnements.

Il s'agit donc d'établir un **référentiel commun** accessible à la fois aux copropriétaires et aux professionnels.

#### L'identification

Chacun des composants de l'ensemble immobilier doit être clairement identifié, localisé et défini par sa nature, ses dimensions et ses principales caractéristiques, liées à sa nature.

#### La dimension temps

Outre l'identification, la localisation et la caractérisation des biens communs, l'inventaire enregistre **l'évaluation de l'espérance de vie** de chaque composant inscrite dans un échéancier prévisionnel des travaux probables sur une période de 20 à 30 ans. Cette évaluation est naturellement révisable tous les 5 ans en fonction de l'évolution de l'état réel et des nouvelles contraintes économiques ou réglementaires.

Il sera alors possible d'établir une programmation quinquennale des travaux, accompagnée d'une vision prospective à moyen et long terme des opérations futures.



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

### La dimension patrimoniale et énergétique

La « valeur » d'un équipement peut être rapprochée de son **coût de « remise à neuf »**. L'évaluation de ce coût permet d'estimer les besoins financiers et d'anticiper la réflexion sur la répartition entre le financement amont (fonds de travaux) et le financement aval (emprunt) de manière à favoriser les prises de décisions adéquates.

Afin de mieux éclairer les choix des copropriétaires le coût de remise en état peut être différencié :

- Le coût de remise en état « à l'identique » (appelé **réfection**)
- Le coût de **rénovation avec plus-value** : amélioration énergétique (éco-investissement), participant à la maîtrise des charges d'énergie
- Extension d'éléments de **standing** ou de **confort**, correspondant à une valorisation patrimoniale.

Cette approche permet notamment de relativiser les « surcoûts » de la prise en compte de la dimension énergétique lors des travaux sur le bâti.

### La dimension entretien

L'inventaire établit une relation entre chaque composant et le contrat d'entretien (quand il existe) décrivant les conditions de maintenance courante et les opérations de révision périodiques, avec les coûts associés.

### La dimension comptable

Le rapprochement entre les données comptables et les éléments d'inventaire permet d'éclairer les priorités des choix de rénovation en optimisant les investissements par rapport au coût de fonctionnement. Privilégier la rénovation de ce qui coûte (énergie, entretien élevé,...) est un critère de saine gestion.

## 3.2 Notion de nomenclature

La lisibilité de l'inventaire passe par l'utilisation d'un **langage commun** de description des composants.

Les principales contraintes de définition de ce langage sont :

- La grande diversité des copropriétés et de leurs équipements
- La « scalabilité », ou capacité de la nomenclature à être adaptée à des copropriétés d'importance très différentes
- La lisibilité, pour des copropriétaires non professionnels, à l'inverse de nombreux référentiels existants accessibles aux professionnels mais inaccessibles aux bénévoles à défaut de formation appropriée.
- La souplesse pour adapter la profondeur de la nomenclature à la finalité de l'usage
- Les limitations engendrées par les conditions de réalisation de la recherche-action en approche maquette sans support informatique structuré (support Excel sans base de données).

Compte tenu de ces contraintes et des objectifs visés, le groupe de travail a choisi de définir sa propre nomenclature, « simplifiée » mais **générique**, dont la mise en œuvre et la lecture sont plus faciles à partager avec des utilisateurs non professionnels que la juxtaposition de nomenclatures techniques adaptées à chaque corps d'état.

## 3.3 Structure de la nomenclature retenue

La structure de la nomenclature retenue est une arborescence de type « plan comptable » avec 4 niveaux de profondeur<sup>5</sup>.

Les niveaux 1 et 2 sont définis de manière stable et doivent être respectés dans toutes les déclinaisons.

### Niveau 1 : catégorie

Le niveau 1 de la classification (1<sup>er</sup> chiffre à gauche) permet de regrouper les éléments par **catégorie** :

1. Extérieurs
2. Bâti – Enveloppe
3. Communs intérieurs
4. Réseaux

<sup>5</sup> Nomenclature présentée en annexe



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

---

5. Chauffage ECS
6. Equipements
7. Sécurité – contrôle d'accès
8. Divers

Les installations de chauffage et d'ECS ont été isolées des autres équipements (ascenseurs, VMC,...) compte tenu de leur importance significative dans le cadre de cette étude, polarisée sur la maîtrise de l'énergie.

La catégorie 8, non déclinée, est réservée pour la prise en compte, le cas échéant, des spécificités de certaines copropriétés.

La catégorie 9 est réservée pour la description éventuelle des lots privatifs, qui, par définition, n'entrent pas dans le cadre de cette recherche-action sur les biens communs. La collecte des éléments de consistance des lots privatifs (dénombrement, localisation et caractérisation), peut toutefois s'avérer utile pour une analyse approfondie des résultats, notamment la répartition des charges.

### Niveau 2 : famille

Le niveau 2 (2<sup>ème</sup> chiffre en partant de la gauche, correspond à la notion de **famille** (toiture, façades, ouvrants,...) et permet de classer les équipements de manière homogène. La codification à deux chiffres catégorie/famille est un invariant qui sera commun à toutes les copropriétés

### Niveaux complémentaires paramétrables

Les niveaux 3 et 4 (ensemble et sous-ensemble) sont proposés de manière générique mais peuvent être adaptés (comme un plan comptable) à la configuration locale.

Les besoins de l'étude devraient pouvoir se satisfaire d'une structure à 3 ou 4 niveaux mais rien n'interdit la création de niveaux supplémentaires pour faire un « zoom » sur des équipements spécifiques sensibles.

### Exemple de déclinaison de nomenclature :

- 6           Catégorie       Equipements
- 61        Famille         Ascenseur
- 612       Ensemble       Cabine ascenseur
- 6121     Sous ensemble  Porte de cabine ascenseur

### Attributs associés aux éléments

A chaque élément de nomenclature sont associés de 1 à 4 attributs (colonnes Excel) permettant de caractériser cet élément (par exemple longueur, surface, puissance, type, nature,...) selon son contexte

Ces attributs sont précisés, pour chaque élément, lors du paramétrage local du modèle générique.

## 3.4 Présentation des formulaires de collecte

L'organisation des données collectées se matérialise par un classeur Excel regroupant 5 feuilles :

### Identification

Données administratives relatives à la copropriété et à ses acteurs, telles qu'elles pourront être reprises pour la rédaction du carnet d'entretien.

### Données annuelles

Feuille permettant de recenser de manière structurée les données annuelles nécessaire à l'analyse (éléments financiers, charges, consommation énergie, et fluides,..)

### Nomenclature personnalisée

Déclinaison de la classification générique, paramétrée au contexte local avec définition des attributs 1 à 4 associés à chaque élément.



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

---

### Table des libellés

Feuille présentant les codifications et paramètres locaux avec leurs libellés :

- Liste des groupes correspondant à la localisation physique (par ex bâtiment)
- Liste des clés de répartition
- Liste des comptes destination
- Liste des comptes immobilisation

### Inventaire

Tableau regroupant une ligne par composant recensé avec la référence à l'élément de la nomenclature et les données de caractérisation associées.

### 3.5 Description des données collectées sur l'inventaire

Les colonnes du tableau « inventaire » contiennent (de gauche à droite)

#### Identification / localisation

- Numéro d'inventaire (unique par ligne)
- Nom / Description sommaire du composant
- N° du groupe de rattachement (localisation par bâtiment, espace, entité,..)

#### Comptabilité

- Référence clé répartition des charges (imputation comptabilité)
- Référence clé destination (usage de la charge)
- Référence compte immobilisation

#### Caractérisation

- N° de référence de l'élément dans la nomenclature personnalisée (Catégorie / famille / ensemble...)
- Dénombrement : nombre de composants identiques dans le même groupe (et même compte)
- Attributs : valeur des attributs 1 à 4 selon description donnée pour cet élément dans la nomenclature

#### Entretien

- Référence du contrat d'entretien (s'il existe) concernant cet élément
- Date du contrat
- Type de contrat (P1, P2, P3, CPE,...)
- Montant annuel du contrat

#### Réfection et / ou rénovation

- Année du dernier diagnostic
- Cycle de réfection (espérance de vie, en années, après réfection)
- Année dernière réfection
- Année échéance prévisionnelle réfection (fonction du cycle de vie et diagnostic état)
- Montant prévisionnel **réfection** « à l'identique » dernier coût ou évaluation
- Supplément prévisionnel **rénovation** investissement valorisant « énergétique ou patrimoniale »
- Montant de **l'usure constatée** calculée automatiquement en fonction du montant de « remise à neuf », et du cycle de vie.

Nota : la différenciation entre le coût de remise à neuf « à l'identique » et la rénovation (énergétique et /ou patrimoniale), décidée lors de la réunion du 29 mars, permet de relativiser les surcoûts entre l'entretien classique indispensable et la rénovation « réfléchie ». L'« effort » relatif à la maîtrise de l'énergie est ainsi identifié et valorisé.



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

---

## 4 Procédure de collecte de données

La création de l'inventaire des biens communs en copropriété nécessite la coordination de plusieurs sources d'information :

### 4.1 Données identification

Les données administratives sont facilement récupérables dans le carnet d'entretien actuel avec d'éventuels compléments permettent d'établir une description générale de la copropriété comprenant :

- Coordonnées de la copropriété : nom, adresse
- Caractéristiques : nombre de lots, année de construction, les surfaces, nombre de bâtiments...
- Parties communes : équipements existants, type d'énergie, type de chauffage...
- Administration : information sur le syndic, le conseil syndical
- Informations diverses : contrat d'assurance, date de clôture de l'exercice comptable, présence de personnel...

### 4.2 Données annuelles

Les **données annuelles** sont collectées par une procédure de type BES, avec, en complément, la participation du syndic, notamment pour l'extraction des données financières.

Il s'agit de recenser sur 3 ans glissants des éléments d'appréciation du « train de vie » de la copropriété :

- La consommation d'énergie et d'eau
- le niveau de charges courantes, du fonds travaux
- la situation financière : taux d'impayés, montant des emprunts, existence de subventions...

### 4.3 Nomenclature personnalisée

La nomenclature générique proposée garantit une classification homogène applicable à toutes les copropriétés. Elle doit toutefois être paramétrée au besoin de chacune d'elles par suppression de lignes ou ajout de certains types de composants spécifiques. La nomenclature peut aussi être éclatée à plus de 4 niveaux pour « zoomer » sur certains équipements spécifiques (ex. Chauffage)

### 4.4 Table des libellés

Cette table de format est utilisée pour documenter le paramétrage appliqué dans les colonnes de l'annuaire, par exemple :

- Libellés correspondant aux codes groupe
- Libellés correspondant aux clés de répartition
- Liste des comptes « immos » utilisés
- ...

### 4.5 Données inventaire

Le recensement et la **caractérisation des composants** repose essentiellement sur la connaissance des acteurs locaux (souvent le conseil syndical). Une partie de l'alimentation provient de la reprise du carnet d'entretien et de la consultation des archives (historique détaillé des dossiers travaux, avec les métrés).

La collecte et le traitement des **données comptables** nécessitent un traitement spécifique de la comptabilité, après extraction et fourniture du grand livre par les services du syndic.

Sauf compétences très particulières, le conseil syndical et le syndic ne peuvent renseigner seuls le **volet réfection / rénovation**. Le renfort d'acteurs externes est quasiment indispensable pour évaluer les coûts de réfection et l'espérance de vie. Ce rôle sera tenu par des architectes, BET et/ou accompagnateurs disposant d'un bagage technique suffisant.

Selon la documentation existante, (par exemple existence de devis détaillés) la valorisation est collectée soit au niveau détail par composant, soit sur un niveau de regroupement supérieur, par exemple le niveau « famille ».



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

---

Le conseil syndical reste le pivot de l'opération mais doit faire appel aux compétences adéquates, selon le niveau de précision attendu.

Les obligations d'audit énergétique, ou mieux, la réalisation d'audit global sont l'occasion de la mise en œuvre de cet inventaire, à la fois outil de collecte et outil de communication pour l'ensemble des acteurs.

Naturellement l'inventaire devra être actualisé chaque année et révisé tout les 5 ans à l'occasion de nouveaux diagnostics plus ou moins détaillés selon la perception des besoins et l'évolution des réglementations.

### **4.6 Parties privatives**

L'entretien à la charge d'une copropriété porte exclusivement sur les parties et équipements communs, l'entretien des parties privatives relevant de la décision du seul copropriétaire.

Les travaux et actions en faveur de la maîtrise de l'énergie s'accrochent mal de cette distinction :

En cas de production collective du chauffage, son entretien et sa rénovation à dimension énergétique relèvent de la gestion de la copropriété mais les travaux d'isolation portent sur des parties communes (façades, toiture...) et sur des parties privatives (fenêtres).

En cas de chauffage individuel, la répartition parties communes/parties privatives penche plus encore en faveur des décisions individuelles de travaux bien que l'essentiel de l'isolation porte sur des parties communes.

Aussi, l'inventaire élaboré dans le cadre de la recherche-action ouvre sur un volet optionnel « parties privatives » à personnaliser, pour prendre en compte l'incidence globale de la rénovation commun + privatif.

## 5 Documents de restitution

### 5.1 Types de documents

Sur la même base d'information, pour être efficace, la forme des documents produits est adaptée aux différentes catégories d'utilisateurs :

- La présentation **détaillée du dossier d'entretien**, pour les professionnels et « amateurs éclairés » : syndic, conseil syndical et partenaires externes de la copropriété (architecte, BET, fournisseurs,...),
- Une présentation **synthétique** à destination de chaque copropriétaire ou candidat acquéreur.

Le **dossier d'entretien complet** comprend :

- Les formulaires de collecte (identification, données annuelles, inventaire,...)
- Les fiches entretien par famille de composants
- Le tableau des « immobilisations et amortissements »
- Le tableau de gestion prévisionnelle de l'entretien
- L'échéancier valorisé détaillé des réfections et rénovations.

La **synthèse** destinée aux copropriétaires comprend :

- La présentation générale de la copropriété
- Un inventaire résumé des biens à entretenir avec, une ligne par famille de composants
- Un échéancier valorisé des travaux prévisibles :
  - Court terme : opérations à programmer dans les 5 ans
  - Moyen terme : opérations à prévoir dans les 6 à 10 ans
  - Long terme : opérations à envisager dans les 11 à 20 ans.

### 5.2 Description du dossier d'entretien

#### 5.2.1 Identification

Les données collectées dans le volet identification sont reprises sous forme d'un document texte « Présentation générale » commun aux « professionnels » et copropriétaires.

#### 5.2.2 Données annuelles

Reprise et mise en forme des données collectées

#### 5.2.3 Inventaire

Ce document pivot décrit la consistance des biens et équipements à entretenir, leur degré d'usure, le coût de leur entretien courant, l'échéance et le coût estimé de leur maintien en état ou leur remplacement (gros travaux) ainsi que de leur amélioration (prise en compte de travaux énergétiques).

L'estimation de la « **valeur à neuf** » (VN) des biens et équipements communs est assimilée à celle de leur réfection ou remplacement.

Le montant de la colonne « **usure** » est calculé comme un « amortissement linéaire » sur la durée de vie estimée du bien ( $VN - VR$  ou « valeur résiduelle »).

Le report sur la feuille **synthèse inventaire** est fait automatiquement par addition, pour chaque famille des VN de chaque composant, sous-ensemble ou ensemble.

Le cumul de toutes les lignes détail de l'inventaire est remonté dans l'en-tête de la feuille Excel « inventaire » ce qui indique au premier coup d'œil, le montant du patrimoine (VN), de l'usure, du coût de réfection ou remplacement et du coût supplémentaire pour la prise en compte de la dimension énergétique.

Ce document pivot permet d'alimenter les autres documents : fiches d'entretien, gestion prévisionnelle, tableau des « immobilisations »...

### 5.2.4 Fiche entretien

Les fiches entretien sont élaborées à partir de l'inventaire et retiennent donc la même nomenclature.

Ainsi une fiche entretien est établie par famille (niveau 2 de la classification) et reprend :

- La description sommaire des composants de cette famille
- L'historique des travaux réalisés (extraction du carnet existant)
- Les éventuelles garanties décennales associées à ces travaux
- Les conditions de maintenance
  - Nature et référence du contrat annuel,
  - périodicité et nature des révisions
- Les conditions de réfection ou rénovation
  - Dernier diagnostic technique
  - Cycle de vie
  - Date prévisionnelle de réfection / rénovation
  - Montants prévisionnels

Le regroupement d'une fiche par « famille » apporte une vision synthétique du bien et de ses différents paramètres (usure, entretien courant, remplacement, amélioration) pour préparer les opérations d'entretien.

### 5.2.5 Tableau des « immos »

Ce document se rapproche des tableaux d'immobilisation et d'amortissement utilisés dans les entreprises.

Son orientation financière présente, par famille de biens, la valeur à neuf (**VN**), « l'**usure** consommée » sur l'année, son cumul sur les années antérieures et la valeur résiduelle (**VR**).

La VN permet d'approcher la valeur patrimoniale des parties communes, intégrées à hauteur des quotes-parts dans la valeur des lots privatifs. L'usure indique l'effort d'entretien à prévoir. En particulier l'usure annuelle ramenée à un cycle moyen (de l'ordre de 30 ans, à personnaliser) est un élément d'appréciation du montant d'abondement du **fonds travaux** en perspective d'un lissage des charges travaux.

### 5.2.6 Tableau de gestion prévisionnelle de l'entretien

Liste des travaux à prévoir (réfection ou rénovation) par nature de bien avec indication du montant et de l'échéance.

### 5.2.7 Echancier

Liste et cumul des travaux à prévoir (réfection ou rénovation) par échéance à court (5 ans), moyen (10 ans) et long terme (20 ans) :

L'échancier à court terme constitue une base de réflexion, entre les professionnels et les copropriétaires pour la mise en place de plans de travaux pluriannuels ou de programme de travaux groupés cohérents, selon les priorités et les contraintes techniques et financières.

L'analyse sera complétée par rapprochement des coûts d'investissement avec les charges récurrentes par nature (énergie, entretien et réparations,...) afin d'éclairer le choix des priorités dans les plans et programmes.

L'échancier à moyen terme (5 à 10 ans) et long terme (10 à 20 ans) facilitent la prise de conscience des copropriétaires quant aux enjeux de l'entretien. Il alerte sur les dangers de la « procrastination » consistant à reporter les travaux par « tacite reconduction ». Il indique par ailleurs le niveau de « coût de possession » c'est à dire le lissage du niveau moyen des charges nécessaires à l'entretien des parties communes. Cette donnée essentielle doit être intégrée dans les plans de financement individuels en sus des charges courantes et éventuels remboursement d'emprunt.



### 6 Comptabilité : Etat de l'art

#### 6.1 Règles comptables et spécificité des syndicats des copropriétaires

La loi "SRU" du 13 décembre 2000 a, en insérant dans la loi du 10 juillet 1965 un article 14-3, dispensé les syndicats de copropriétaires de l'application des dispositions des articles 1er à 5 de la loi n°98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière, et les a soumis à des règles comptables spécifiques définies par le décret n°2005-240 du 14 mars 2005 et l'arrêté d'application du même jour.

Ces règles comptables, et notamment la nomenclature des comptes et les instructions relatives à leur utilisation, sont censées prendre en compte la nature spécifique des syndicats des copropriétaires.

L'article 14 de la loi qui définit le syndicat des copropriétaires est ainsi rédigé :

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

« Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

« Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

« Il a pour **objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes**. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

La principale spécificité est le fait que le syndicat n'est pas propriétaire des parties communes - elles sont propriété indivise des copropriétaires (article 4 de la loi) - et qu'il n'a qu'une fonction de « conservation » (au sens large c'est-à-dire entretien mais aussi adaptation aux besoins nouveaux et amélioration si nécessaire), pour le compte de leurs propriétaires indivis que sont les copropriétaires. Ceux-ci ne sont au demeurant pas tous propriétaires de toutes les parties communes, puisqu'il y a des parties communes générales appartenant à tous et des parties communes dites « spéciales » n'appartenant qu'à certains d'entre eux seulement (article 4 précité).

Dès lors, le syndicat ne peut posséder que les instruments nécessaires à sa fonction, et force est de constater que le législateur et le pouvoir réglementaire ont pris soin de marquer le fait que tout actif collectif sur lequel interviendrait le syndicat est un actif qui n'appartient qu'aux copropriétaires ou seulement à certain d'entre eux. Cela vaut pour les parties communes et équipements communs d'origine, ceux créés par la suite, le matériel acheté pour l'entretien et la mise en œuvre des prestations aux résidents, les stocks, etc.

D'où l'absence dans le plan comptable des classes 2 et 3 (Immobilisations et Stocks) !

Cette position maximaliste est d'ailleurs critiquable concernant le petit matériel et les stocks, mais la volonté a été manifestement claire d'éviter toute concurrence de propriété entre les copropriétaires et le syndicat.

Le plan comptable défini pour les copropriétés s'inspire du plan comptable général 1999 dont il reprend la logique des classes de comptes. Dans les 2 plans, les comptes de charges et de produits organisent les opérations selon leur nature.

PCG 99	PC Copropriété
1 – Comptes de capitaux	1 – Provisions, Avances, Subventions et emprunts
2 – Comptes d'immobilisations	
3 – Comptes de stocks et en-cours	
4 – Comptes de tiers	4 – Copropriétaires et tiers
5 – Comptes financiers	5 – Comptes financiers
6 – Comptes de charges	6 – Comptes de charges
7 – Comptes de produits	7 – Comptes de produits

### 6.2 Nature de la relation contractuelle et comptable du syndicat avec les copropriétaires concernant ses missions

Le syndicat des copropriétaires engage des dépenses pour les services collectifs délivrés aux résidents, pour l'administration de la copropriété et pour la maintenance et l'entretien des bâtiments et de leurs équipements, le remplacement de composants de l'immeuble ou d'équipements ayant atteint la fin de leur durée de vie, voire même si les copropriétaires le décident pour la création de nouvelles parties communes, à savoir de nouveaux composants ou de nouveaux équipements, qui seront eux aussi propriété indivise des copropriétaires.

Pour ces opérations, il n'est ni en position de mandataire, qui contracterait pour le compte d'autrui, ni en celle de prestataire assurant un simple « pilotage » de « facility management » pour le compte des copropriétaires, seuls propriétaires de l'ensemble immobilier. Le syndicat agit comme un prestataire de « facility management » de type « multi-services », sauf que son champ d'intervention est beaucoup plus large : il achète des fournitures, embauche et gère du personnel, et contracte avec des prestataires pour son propre compte. Et - organisme à but non lucratif - il les refacture aux copropriétaires dont il assure la gestion du patrimoine au prix coûtant et en toute transparence.

Les textes relatifs à la comptabilité des syndicats de copropriétaires, se fondant sur ce présupposé, prévoient qu'il enregistre les dépenses dans ses comptes au titre des charges (classe 6) et les refacturations sous forme de provisions puis de régularisations au titre des produits (classe 7). Il est ainsi considéré comme un prestataire qui refacture - au prix coûtant - le coût des opérations de maintenance et de travaux réalisés. Il ne réalise aucun « résultat » sur ses opérations, ses produits étant, par la « répartition-régularisation » des charges qu'il réalise suite à l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires, ajustés au montant exact des charges qu'il a supporté.

Par contre, le syndicat peut aussi acquérir une partie privative pour le compte des copropriétaires - il ne peut en acquérir pour lui-même - ou vendre une partie commune leur appartenant : il le fait alors en vertu d'une mission distincte de celles visées par l'article 14, que - non sans quelque artifice - lui confère l'article 16 :

« Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

« Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui. »

Agissant cette fois comme un simple mandataire, il doit alors répartir le montant de l'opération entre les copropriétaires en passant par le compte « 461 Débiteurs divers » lorsqu'il s'agit d'une acquisition, ou « 461 Crédeurs divers » s'il s'agit d'une vente ; aucune compensation ne peut être effectuée - sauf autorisation du juge - avec des soldes créditeurs ou débiteurs des comptes des copropriétaires tenus pour les charges de copropriété et recevant les appels de provisions, les soldes de régularisation et leurs règlements.

### 6.3 Obligations comptables du syndicat des copropriétaires versus obligations des copropriétaires ayant des obligations comptables (personnes morales type SCI)

Les constats qui précèdent induisent plusieurs conséquences :

#### a. concernant les stocks et le petit matériel

- lorsque le syndicat achète des consommables d'avance (ex. du fioul, du sel de déneigement, etc.) il peut être admis qu'il n'enregistre pas un stock - puisque cela ne lui est pas permis - mais qu'il comptabilise une charge, et reporte à la clôture de l'exercice la part de cette charge non « consommée » en « 486 Charges payées d'avance ». Il extourne cette opération à la réouverture des comptes du nouvel exercice et la part reportée devient alors une charge du nouvel exercice. On peut aussi admettre qu'il procède ainsi pour des achats d'avance de cartes magnétiques, télécommandes, etc., destinées à rééquiper les résidents en cas de détérioration, perte ou panne...

- lorsque le syndicat achète du petit matériel n'ayant pas - au sens comptable - le caractère d'une immobilisation amortissable, il est également largement admis qu'il comptabilise ces achats directement en charges.



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

---

### **b. concernant les opérations sur des composants ou équipements ayant pour ces copropriétaires le caractère d'immobilisations**

Ces composants ou équipements n'ont le caractère d'immobilisations que pour les copropriétaires.

Si, parmi les copropriétaires, il existe des sociétés civiles ou commerciales ou des entités (associations) soumises à l'obligation légale d'établir des documents comptables devant respecter les règlements de l'Autorité des normes comptables, elles doivent enregistrer dans leurs comptes d'actifs au titre des immobilisations la valeur des lots acquis, qui comprennent les parties privatives et les quotes-parts attachées à chaque lot des parties communes générales et spéciales, ainsi que pour leur quote-part la valeur de toute partie commune créée ou acquise, et pratiquer ensuite les amortissements appropriés, selon leurs pratiques et contraintes propres.

Il en est ainsi y compris pour les créations de nouveaux composants aux parties communes (création de nouveaux équipements ou de nouveaux locaux, votés au titre des « améliorations » - article 26 de la loi), ainsi pour que le remplacement de composants existants des parties communes, créations ou remplacements de composants censés faire partie chez les copropriétaires de leurs actifs immobilisés, chacun pour leur quote-part.

Bien entendu seuls les copropriétaires - personnes morales - devant tenir une comptabilité dans les règles sont concernés par ces considérations, mais pour eux la norme IAS 16, qui traite des immobilisations, considère que constituent des « immobilisations corporelles » « les actifs corporels :

« - qui sont détenus par une entité soit pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loués à des tiers, soit à des fins administratives ;

« - et dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période. »

Les normes comptables prévoient pour les immeubles une comptabilisation des immobilisations corporelles « par composants ». Cette approche vaut pour la comptabilisation de l'acquisition des lots de copropriété, et supposent une décomposition des valeurs des parties privatives et de celles des parties communes ramenées à leur quote-part.

De cette façon, toute création de composant ainsi « facturée » par le syndicat, ou toute acquisition par l'intermédiaire du syndicat doit être intégrée dans les immobilisations corporelles de ces copropriétaires pour ensuite faire l'objet d'un amortissement. Dans le même esprit, pour tout remplacement de composant censé faire partie de leurs immobilisations corporelles, les copropriétaires doivent « décomptabiliser » la valeur du composant remplacé et les amortissements cumulés au jour du remplacement, puis comptabiliser le nouveau composant à sa valeur de remplacement. Enfin pour toute vente par l'intermédiaire du syndicat de partie commune censée faire partie de leurs immobilisations corporelles, les copropriétaires doivent « décomptabiliser » la valeur de la partie commune vendue et les amortissements cumulés au jour du remplacement.

Aucun texte cependant n'indique les informations que le syndicat des copropriétaires doit leur fournir, par l'intermédiaire de son syndic, pour enregistrer les composants constituant la valeur de leurs lots lors de leur acquisition - toiture étanchéité, équipements de la chaufferie, ascenseurs, portes automatiques, etc. -, composants qui doivent être amortis en fonction de leurs durées de vie respective ; par contre, pour enregistrer les remplacements de ces composants au fur et à mesure qu'ils interviennent, ils disposent des états de répartition / régularisation des travaux qui leur indiquent leur quote-part de la valeur de remplacement.

A noter que le syndicat des copropriétaires refacture - au prix coûtant - les charges réelles relatives aux travaux d'entretien sans pouvoir, même pour les gros travaux et les plus prévisibles d'entre eux, les anticiper par des dotations aux provisions pour grosses réparations. Ce n'est pas sa vocation ; en fait la dotation de provisions pour grosses réparations, par exemple pour des travaux tels que le ravalement, qui ne constitue pas un remplacement d'immobilisation, incombe aux copropriétaires, chacun pour leur quote-part, et notamment aux sociétés devant tenir une comptabilité. Encore faudrait-il que le syndicat soit obligé d'établir et mettre périodiquement à jour un plan pluriannuel de ces travaux, et le communiquer aux copropriétaires, ce qui n'est que très rarement le cas actuellement.

### 7 Alimentation du dossier entretien à partir des données comptables

Le dossier entretien recense des données financières issues de la comptabilité :

- Données annuelles
- Valorisation des biens et équipements communs
- Coût de l'entretien courant et de la maintenance des biens

#### 7.1 Données annuelles

L'alimentation des données annuelles s'effectue par la reprise des soldes de comptes comptables

Données annuelles	Origine
Eau froide coût global	Compte 601 Eau
Energie globale en euros	Compte 603 Chauffage, énergie
Montant total charges	Annexe 2 ou Annexe 3
Montant des travaux votés	PV Assemblée générale
Montant fonds travaux	PV Assemblée Générale
Montant emprunts	Annexe 1
Taux impayés	Ratio créances copropriétaires (comptes 450) / Provisions appelées
Montant subventions	Compte 711 Subventions
Montant assurance générale	Compte 616 Primes d'assurance

#### 7.2 Valorisation des composants dans le tableau des immobilisations

Dans le cas d'une nouvelle copropriété, le dossier travaux remis par le maître d'œuvre fournit les indications nécessaires à l'élaboration du tableau des immobilisations corporelles et à la valorisation des composants devant être remplacés à intervalles réguliers. Le dispositif GISELE, pour « Guide d'Information Sur les Equipements du Logement et leur Entretien », élaboré par QUALITEL, s'il est établi par le promoteur, constitue une source pertinente pour alimenter l'inventaire.

La norme comptable IAS 16 prévoit qu'en cas de difficulté de valorisation initiale d'un composant remplaçable, il soit admis que le composant soit évalué au coût d'un prochain remplacement « similaire », utilisé comme indication de ce qu'était le coût du composant existant de l'inspection au moment de l'acquisition ou de la construction de l'élément, par exemple au moyen de devis.

La réalisation de diagnostics, notamment énergétique, apporte un complément d'évaluation des coûts de remplacement des différents éléments.

Pour ceux qui ont déjà fait l'objet d'un remplacement, la valorisation s'effectue par recherche dans les archives du syndicat du coût des travaux du dernier remplacement.

#### 7.3 L'entretien de maintenance et l'entretien hors maintenance

Les charges de maintenance et d'entretien courants sont comptabilisées dans les comptes « 614 Maintenance » et « 615 Entretien ». Les charges d'entretien non courant (entretien hors maintenance) sont comptabilisées dans les comptes « 671 Travaux décidés par l'assemblée générale » ou « 672 Travaux urgents ». Cette classification par nature oblige à rechercher dans le détail des écritures comptables le coût de maintenance et d'entretien relatif à chaque composant.

Pour faciliter l'alimentation de l'inventaire, le syndicat des copropriétaires peut tenir par rapport à ses comptes de charges une ventilation suivant la nomenclature de l'inventaire des composants de la copropriété (ou de famille de composants si le détail n'est pas disponible). Chaque écriture serait affectée d'un attribut permettant de l'imputer à un composant de l'inventaire. Ainsi, ce grand livre analytique pourrait alimenter la partie charges de maintenance et entretien courant de l'inventaire. Cette solution ne modifie pas le plan comptable général mais oblige les comptables à tenir une comptabilité analytique.

Une autre solution consiste à compléter le plan comptable actuel par ajout de subdivision des comptes 614, 615, 671 et 672 en cohérence avec la codification des composants retenue dans l'inventaire.

Par exemple : la référence 5 correspond au chauffage/ECS et les subdivisions 51 à la chaufferie, 54 à l'ECS.



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

---

Le plan comptable pourrait donc décliner le compte 614 Maintenance en :

- 61451 Maintenance chaufferie
- 61454 Maintenance ECS.

La même logique serait appliquée pour l'ensemble des composants référencés dans l'inventaire et étendue aux différents comptes de charges regroupant la maintenance ou l'entretien courant.

Cette évolution du plan comptable présente 2 avantages :

- L'ajout d'une fonctionnalité supplémentaire (mise en place d'une comptabilité analytique) n'est pas nécessaire
- La codification des comptes préétablie facilite les comparaisons entre copropriétés et améliore la pertinence des analyses effectuées à partir d'un observatoire ainsi normé.

### 8 Intégration de l'inventaire par tenue d'une comptabilité d'immobilisations extracomptable

#### 8.1 Principe général

Ainsi que cela a été mentionné plus haut, rien n'empêche le syndicat des copropriétaires, dans l'objectif de fournir aux copropriétaires censés tenir une comptabilité dans les règles les éléments nécessaires pour alimenter la comptabilisation de leurs immobilisations corporelles et les amortissements, et dans celui de donner aux autres une image précise, de tenir et de communiquer chaque année un tableau détaillé des composants remplaçables de ces immobilisations, avec pour la période le montant des amortissements censés être enregistrés pour chacun, ainsi que les mouvements intervenus (entrées, sorties, remplacements, et amortissements cumulés à décomptabiliser).

Ce tableau peut alimenter une comptabilité d'immobilisations (classe 2) comme on la pratique en comptabilité de société ou d'association, mais cette comptabilité ne peut en aucun cas être intégrée dans les comptes du syndicat, qui ne peuvent comporter de classe 2. Ce ne peut être qu'un support extracomptable, tenu uniquement dans l'intérêt des copropriétaires.

#### 8.2 Immobilisations par composant

La transposition des immobilisations par composant dans les copropriétés retient la nomenclature définie dans l'inventaire. Les immobilisations ne comprennent pas l'immeuble dans son ensemble mais uniquement les composants des parties communes à entretenir, les lots privatifs restant hors champ de l'entretien assuré par le syndicat.

Comme dans le plan comptable général, chaque composant est enregistré distinctement et dispose de son propre plan d'amortissement. Le coût d'entrée du bien correspondant à l'estimation de son maintien en état inclut donc les frais accessoires attachés aux travaux tels que les frais d'études, les honoraires et l'éventuelle assurance dommage-ouvrage.

Le plan d'amortissement de chaque composant est un amortissement linéaire, lissant l'usure du composant sur sa durée de vie déterminée dans l'inventaire.

Le plan comptable général détermine des subdivisions du compte immobilisation selon la nature des biens. En appliquant la nomenclature définie dans l'inventaire au plan comptable général, la classe de comptes 2 – Immobilisations peut se présenter ainsi :

<b>2</b>	<b>Comptes d'immobilisations</b>
21	Immobilisations corporelles
212	Agencements et aménagements de terrains
21211	Voirie - circulation
21212	Park extérieur
21213	Clôture
21214	Espaces verts
21215	Eclairage extérieur
21216	Installations - jeux
213	Constructions
21321	Façades
21322	Toitures
21323	Avancées et préaux
21324	Terrasses balcons loggias
21325	Fenêtres communs
21326	Étanchéité esplanades
21327	Structure
21331	Hall d'entrée
21332	Circulations intérieures
21233	Escaliers
21334	Colonnes et gaines techniques
21335	Locaux techniques

		21336	Locaux communs
		21337	Eclairage communs
		21338	Logement de fonction
		21339	Divers locaux communs
		21341	Electricité
		21343	Distribution eau
		21344	E.P.E.U Assainissement
		21345	Circuit chauffage central
		21346	Circuit VMC
		21347	Courants faibles
		21348	Vide-ordures
214			Constructions sur sol d'autrui (même ventilation que celle du compte 213)
215			Installations techniques
	21551		Chaufferie
	21552		Régulation comptage
	21553		Emetteurs -radiateurs
	21554		Production ECS
	21561		Ascenseur
	21562		VMC
	21564		Télévision
	21566		Piscine
	21571		Portails - clôture
	21572		Interphone visiophone
	21573		Contrôle accès parking
	21574		Sécurité incendie
	21575		Serrurerie accès immeuble
	21576		Secours électrique
	21577		Télesurveillance
	21578		Divers sécurité
218			Autres immobilisations corporelles
	2182		Matériel de transport
	21863		Matériel informatique
	2184		Mobilier
	21865		Matériel d'entretien
23			Immobilisations corporelles en cours
231			Immobilisations en cours
	2312		Agencements et aménagements de terrains
	2313		Constructions
	2314		Constructions sur sol d'autrui
	2315		Installations techniques
	2318		Autres immobilisations corporelles
25			Parts et créances ASL, Union de copropriétés
27			Autres immobilisations financières (dépôts et cautions versées)
28			Amortissements des immobilisations
			Amortissements des immobilisations corporelles (même ventilation que le
281			compte 21)

### 8.3 Restitution d'informations aux copropriétaires

Cette nomenclature permet d'établir un tableau des immobilisations comprenant la liste des biens et équipements communs à entretenir et leur degré d'usure illustré par les amortissements de ces biens.

Ce tableau pourrait alors être transmis aux copropriétaires en complément des documents de synthèse obligatoires existants (ceux prescrits par les Annexes 1 à 5 du décret du 14 mars 2005), sous la forme d'une « Annexe 6 ». Cette Annexe 6 reprendrait aussi les données du dossier d'entretien relatives à la gestion prévisionnelle, de façon à apporter un éclairage sur les travaux à venir.

Ces informations, communiquées aux nouveaux acquéreurs complèteraient leur information.



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

---

### 8.4 Limites de cette forme de restitution d'informations

L'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien sont des prérogatives du syndic, qui, généralement, s'acquitte de cette mission de manière à être en règle sur le plan formel. L'analyse des carnets d'entretien actuels (cf. § 2.4) a mis en évidence la grande disparité de qualité de ces documents, qui sont peu consultés et ne présentent d'ailleurs sous leur forme actuelle, aucun intérêt comme outil de gestion.

Il est donc à craindre qu'un document extracomptable tel qu'il est autorisé par la réglementation actuelle, soit encore plus contraignant à mettre en place, sans pour autant apporter un meilleur service et répondre à la finalité attendue.

Les immobilisations correspondent à la transposition comptable de l'inventaire des biens et équipements communs à entretenir. Une gestion extra comptable affaiblit donc la notion même d'immobilisation qui se trouve ainsi déconnectée des autres données financières liées à l'entretien et notamment des fonds travaux.

Plus globalement, il semble difficile d'introduire une notion de gestion prévisionnelle de l'entretien et de gestion patrimoniale pour un patrimoine non référencé dans la comptabilité.

C'est pourquoi nous avons prolongé la réflexion en sortant du carcan du modèle comptable imposé par la réglementation actuelle, selon les hypothèses présentées ci-après.

## 9 Hypothèse expérimentale

### 9.1 Principe

La présente étude s'inscrit dans une démarche de recherche action dont l'objectif est de vérifier l'hypothèse que la gestion et la transmission aux copropriétaires des informations sur la consistance et l'état des biens et équipements communs favorise les décisions d'assemblée : constitution de fonds travaux, réalisation de travaux, prise en compte de la dimension énergétique.

Il est donc possible, dans le cadre expérimental, de s'affranchir des contraintes juridiques actuelles pour vérifier la pertinence des hypothèses de recherche et d'intégrer dans la comptabilité du syndicat une classe 2 Immobilisations.

Nous avons donc pris le parti d'imaginer une comptabilité plus étendue et des modèles de documents de synthèse afin de présenter aux copropriétaires une comptabilité reflet exact de la situation patrimoniale de leurs biens. Il est intéressant par exemple d'envisager ce que serait la comptabilité d'un syndicat des copropriétaires qui serait propriétaire des parties communes, à l'instar des Associations syndicales de propriétaires qui gèrent les voiries, espaces et équipements communs des lotissements ou des ensembles immobiliers issus d'une division en volume. La dissociation de la propriété des parties privatives et de celle des parties communes est en effet une piste qui a déjà été mentionnée parmi les évolutions possibles du droit de la copropriété, le présent développement ajoutant aux arguments déjà avancés en sa faveur à un moment où le statut actuel de la copropriété est reconnu comme inadapté à un bon entretien long terme (rapport « Braye » de janvier 2012).

### 9.2 Modification du plan comptable

#### 9.2.1 Classe 2 Immobilisations

La liste des comptes d'immobilisations présentée au § 8.2 est ajoutée au plan comptable. Elle découle naturellement de l'inventaire réalisé.

Notons, pour lever toute ambiguïté, que les immobilisations définies dans le cadre de la recherche action correspondent aux biens et équipements communs à entretenir. Ces biens, pour la plupart ne sont pas dissociables de l'immeuble. Leur valeur brute comptable correspond à leur coût de réfection, soit le coût des travaux de maintien en état (exemple ravalement pour une façade, réfection d'étanchéité pour une toiture terrasse...).

En raison du principe de comptabilité en partie double, l'intégration d'une classe 2 s'accompagne nécessairement de la création d'autres comptes et notamment d'une classe 1 Capitaux.

#### 9.2.2 Classe 1 Capitaux

Dans le plan comptable général, les comptes de la classe 1 - Capitaux recensent les dettes à long terme de l'entité. On trouve notamment le compte capital, les comptes de réserves et le résultat de l'exercice (dettes vis-à-vis des associés), les subventions, les provisions pour risques et charges et les emprunts.

Une adaptation de la classe 1 Capitaux aux spécificités de la copropriété permet de définir les comptes suivants :

1	Capitaux
10	Capital et réserves
101	Capital
106	Réserves
1061	Avance de trésorerie
1062	Réserve pour travaux
1063	Appels s/travaux en cours
1068	Autres réserves
12	Résultat de l'exercice
120	Résultat de l'exercice (excédent)
129	Résultat de l'exercice (insuffisance)
13	Subventions

131	Subventions
14	Financement par emprunt
141	Financement par emprunt
16	Emprunts et dettes assimilées
164	Emprunts auprès des établissements de crédit
168	Intérêts courus

La création du compte 101 Capital est le corollaire de l'introduction des immobilisations. En effet, l'inscription des parties communes propriété de l'indivision forcée des copropriétaires dans les comptes du syndicat traduit une **migration de la propriété de l'indivision vers le syndicat**. Dans les faits, l'indivision des copropriétaires reste propriétaire de ces biens mais par l'intermédiaire du syndicat chargé d'organiser leur entretien. Le compte 101 Capital indique alors la valeur comptable détenue par l'indivision. A la naissance d'une copropriété, cette valeur est égale à la valeur de l'ensemble des immobilisations.

Les réserves sont constituées des fonds versés par les copropriétaires pour faciliter la gestion de la copropriété : gestion courante avec l'avance de trésorerie, gestion à moyen et long terme avec les fonds travaux.

Le résultat de l'exercice correspond à la différence observée entre le budget prévisionnel de charges courantes (montant des appels pour provisions) et les charges réellement constatées. Il est comparable au résultat des associations. En effet, la copropriété, tout comme l'association, n'a pas vocation à réaliser des bénéfices mais à les équilibrer immédiatement (total des produits égal au total des charges), ou dans la durée (ajustement d'un exercice à l'autre des « cotisations » aux charges).

Un syndicat, propriétaire d'actifs, ayant la capacité d'emprunter, les emprunts, source de financement des investissements sont considérés comme des ressources et sont donc inscrits dans la classe 1. Seuls les intérêts d'emprunt remboursés sont conservés en compte de charges.

L'usage de noms correspondant à un langage usuel des copropriétaires voulu pour faciliter la compréhension des informations fournies a présidé à l'élaboration des comptes. Ainsi, le vocable « résultat » est retenu pour l'insuffisance ou l'excédent de l'exercice.

### 9.2.3 Classe 6 Charges / Classe 7 Produits

Dans le PCG 99, les opérations sur les comptes d'immobilisation sont enregistrées dans des comptes de charges et des comptes de produits.

Dans le plan comptable copropriété envisagé, il est donc créé les comptes suivants permettant de constater les diverses opérations :

68	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions
681	Dotations aux amortissements
682	Dotation aux provisions pour créances douteuses
685	Sortie des immobilisations
78	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
781	Reprises sur amortissements
782	Reprises sur provisions pour créances douteuses

La distinction actuelle entre les opérations de gestion courante et les opérations travaux votées par l'assemblée générale est conservée. Ces comptes ne sont pas retenus pour la détermination du résultat de gestion courante mais déterminent le résultat sur immobilisations dont l'affectation sera soumise à l'assemblée générale (augmentation / réduction de capital ou dotation réserve).

## 9.3 Règles de comptabilisation

### 9.3.1 Remarques préliminaires

La proposition de plan comptable (en annexe) est assortie de règles de comptabilisation décrites ci-après.

L'ensemble des dispositions relatives à la comptabilisation des opérations de charges courantes n'est pas modifié.

Pour une facilité de langage, le vocable « immobilisation » utilisé ci-après correspond, dans le contexte de la recherche action, à la valeur de remise à neuf des différentes parties communes.

De même, le capital correspond à la valeur théorique des parties communes de la copropriété (estimée au coût de son entretien). Le prix d'acquisition d'un lot privatif comprend une quote-part des parties communes de la copropriété, soit une part du capital à hauteur des tantièmes attachés au lot privatif.

Les évolutions comptables visent à dissocier la gestion patrimoniale de la copropriété des opérations de fonctionnement. Elles permettent d'établir des états de synthèse donnant aux copropriétaires la situation patrimoniale de la copropriété.

### 9.3.2 Mise en œuvre du plan comptable

Lors de la mise en place du nouveau plan comptable, la constatation des immobilisations existantes, la valeur brute des immobilisations est enregistrée au débit des comptes de la classe 2 Immobilisations.

La valorisation des parties communes réalisée dans l'inventaire vient directement alimenter les comptes d'immobilisation.

La détention de ces parties communes par l'ensemble des copropriétaires est constatée par la création d'un capital, compte 101 capital.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre dans une copropriété existante, l'usure des biens et équipements communs observés à la date de mise en œuvre est enregistrée au crédit des comptes 28 amortissements.

L'amortissement des parties communes diminue la valeur de la copropriété et donc la richesse détenue par les copropriétaires. Cet appauvrissement s'enregistre au débit du compte 101 Capital. Le total des capitaux propres (cumul des comptes de la classe 1) indique alors la valeur nette de la « richesse collective » des copropriétaires.

### 9.3.3 Réalisation de travaux

Les gros travaux votés en assemblée générale visant le remplacement d'un composant se traduisent par l'entrée du nouveau composant et la sortie du composant initial dans les comptes d'immobilisation.

L'entrée du nouveau composant entraîne l'inscription au débit du compte immobilisation de son coût par le crédit du compte fournisseur (entreprise ayant réalisé les travaux).

La sortie du composant initial se constate par le crédit du compte d'immobilisation par le débit du compte 685 sortie d'immobilisations.

A cette occasion, l'usure du composant initial enregistré précédemment dans le compte 28 amortissements est supprimé par la comptabilisation d'une reprise d'amortissement (crédit du compte 78 reprise sur amortissements) par le débit du compte 28 amortissements.

Les appels de provisions pour travaux (financement des travaux) sont enregistrés directement au crédit du compte 1063 Appels s/travaux en cours. Ces appels contribuent à l'augmentation de la valeur de la copropriété. Ils ne sont donc plus enregistrés en classe 7 (situation actuelle) mais dans les comptes de capitaux propres.

Lorsque l'opération travaux est achevée, le compte 101 capital est mouvementé :

- Augmentation par transfert du compte 1063 Appels s/travaux en cours
- Diminution correspondant à la sortie de l'immobilisation initiale (transfert du résultat sur immobilisation correspondant)

### 9.3.4 Constitution d'un fonds travaux

La constitution d'un fonds travaux décidée en assemblée générale se traduit par une opération débitant le compte copropriétaire par le crédit du compte 1062 Réserve travaux.

De même que l'alimentation au crédit du compte Appels s/travaux en cours, l'inscription du fonds travaux en classe 1 permet d'obtenir un total des capitaux propres tenant compte des efforts financiers des copropriétaires pour entretenir leurs biens communs.



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

---

### 9.3.5 Enregistrement des divers financements de travaux

Le financement direct de travaux par appels de provisions pour travaux constitue le principal mode de financement en copropriété. Cependant, d'autres sources de financement sont observées : l'emprunt, la subvention ou la cession de parties communes et droits attachés.

Pour permettre la prise en compte de l'emprunt dans les sources de valorisation de la copropriété, le mode actuel de comptabilisation : enregistrement des annuités remboursées en compte de charges ne peut être conservé. Nous proposons de comptabiliser au crédit du compte 164 emprunt le montant du capital emprunté. L'enregistrement des annuités est ventilé en remboursement de capital au débit du compte 164 emprunt et les intérêts au débit du compte 66 charges financières.

Ainsi, les dettes de la copropriété englobent le capital emprunté restant dû. (capital emprunté moins capital remboursé).

Les appels de fonds aux copropriétaires au titre du remboursement d'emprunt sont eux aussi enregistrés en constatant d'une part le montant du capital remboursé au crédit du compte 140 financement par emprunt et d'autre part, les intérêts versés au crédit d'un compte de produit (classe 7). Le compte financement par emprunt est soldé par intégration au compte capital.

Le versement d'une subvention finançant tout ou partie de travaux est enregistré en classe 1, au crédit du compte 130 Subvention reçue selon le même raisonnement.

Enfin, en cas de vente de parties communes (par exemple logement de gardien), l'immobilisation correspondante est sortie des comptes de la classe 2 (cf. §4.3) et les amortissements correspondants sont retirés du compte 28 amortissements.

Le produit de la vente est versé sur les comptes des copropriétaires. Si l'assemblée décide d'affecter ce revenu au financement de travaux ou à l'abondement du fonds travaux, le compte 1062 Réserve travaux ou le compte 1063 Réserve travaux en cours est alors crédité par le débit du compte copropriétaire.

### 9.3.6 Réalisation de travaux créant une valeur supplémentaire

Certains travaux décidés en assemblée constituent une création de richesse supplémentaire. Il s'agit de la création d'un équipement nouveau (exemple installation d'un ascenseur dans une résidence sans ascenseur) ou la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

En cas de travaux à dimension énergétique, par exemple un ravalement avec isolation par l'extérieur, le coût du ravalement constitue un remplacement d'immobilisation (schéma comptable décrit au § 4.3). Au plan de la valeur de la copropriété, le surcoût des travaux liés à l'amélioration énergétique est inscrit au compte capital afin de constater comptablement l'augmentation de la valeur de la copropriété.

## 9.4 Incidences des règles de comptabilisation

### 9.4.1 La gestion courante

La gestion courante de la copropriété n'est pas affectée par le modèle comptable proposé.

Le budget prévisionnel est élaboré à partir des charges de fonctionnement courant prévisibles. Il permet de déterminer les appels de provisions pour charges enregistrées en produits (classe 7).

Tout au long de l'exercice, les charges courantes sont comptabilisées en classe 6.

En fin d'exercice, on obtient par différence une insuffisance lorsque les charges effectives sont supérieures au budget prévisionnel et un excédent dans le cas contraire.

### 9.4.2 La gestion patrimoniale

Selon les règles en vigueur, le coût des travaux est enregistré en classe 6 (comptes 67) et les appels de provision travaux en classe 7 (compte 702). Les opérations travaux sont traitées selon le même schéma que les opérations de gestion courante. Par différence entre les produits et les charges, on obtient le solde de l'opération travaux. Ces soldes sont présentés dans les documents de synthèse distinctement des opérations de gestion courante mais elles sont vues comme des charges et non comme des investissements.

Le modèle proposé remplace les comptes de charges par des comptes d'immobilisation pour constater le coût des travaux qui sont alors affichés comme des investissements.



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

---

D'autre part, la constatation en fin d'exercice de l'usure des biens communs met en évidence leur dépréciation dans le temps.

Enfin, la création de classe 1 permet de valoriser l'effort financier des copropriétaires pour entretenir leur patrimoine et la valeur théorique de la copropriété en tant que propriété indivise.

Par comparaison entre la valeur des biens communs et la valeur de l'effort financier des copropriétaires permet d'apprécier le niveau de l'effort qui sera à faire dans les années à venir.

Les comptes de charges et de produits utilisés dans le cadre de la gestion patrimoniale déterminent par différence un résultat sur immobilisation correspondant aux mouvements sur les immobilisations constatés au cours de l'exercice. Ce résultat impactant la valeur de la copropriété, vient alimenter les comptes de capitaux.

La distinction voulue entre les 2 résultats (gestion courante/immobilisation) permet de conserver le pouvoir décisionnaire de l'assemblée : le résultat de gestion courante est réparti entre les copropriétaires dès l'approbation des comptes. En revanche, le devenir du résultat sur immobilisation dépend des décisions d'assemblée. Un traitement comptable global conduirait à une « alimentation forcée » du fond travaux à hauteur du montant de l'usure annuelle constatée. La distinction de traitement comptable entre les 2 catégories de résultat met en évidence le besoin de financement amont (usure des parties communes) mais l'assemblée générale reste libre pour la détermination du montant de l'abondement au fond travaux.

### 9.5 Fonctionnement des comptes

#### 9.5.1 Les comptes de la classe 2

Les comptes d'immobilisation enregistrent la valeur brute des immobilisations. Les entrées et sorties de biens sont renseignées. Elles correspondent aux travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés, l'ancienne valeur du bien entretenu étant retiré des comptes.

Lors de travaux s'échelonnant sur plusieurs exercices, les travaux en cours de réalisation sont comptabilisés dans le compte 23 immobilisation en cours. Lorsque les travaux sont achevés, le coût global des travaux est basculé dans le compte d'immobilisation correspondant.

Les comptes 28 Amortissements enregistrent chaque année la dépréciation (l'usure annuelle) des immobilisations. Le solde du compte correspond au cumul de l'usure observée.

La valeur nette des immobilisations s'obtient par différence entre les comptes d'immobilisations et les comptes d'amortissements.

Lors de la sortie d'un bien, les amortissements précédemment constatés devenus sans objet sont retirés des comptes.

**Les comptes de la classe 2 présentent la consistance et l'état des biens et équipements communs.**

#### 9.5.2 Le résultat sur immobilisations

La comptabilité en partie double conduit à utiliser des comptes de charges et des comptes de produits en contrepartie de ces opérations sur les comptes de la classe 2.

Ainsi, à la fin de chaque exercice, l'usure des immobilisations se constate par une dotation aux amortissements enregistrée en compte de charges (compte 68).

Lors de la sortie de l'immobilisation, le retrait des amortissements attachés se constate par une reprise sur amortissements enregistrée en compte de produits (compte 78).

La sortie de l'immobilisation se constate par une charge enregistrée en compte 685 Sortie d'immobilisation.

Dans l'hypothèse d'une vente de parties communes ou de droits attachés (droit de surélévation), le produit de cession s'enregistre en classe 7.

Les comptes de produits et de charges mouvementés lors d'opérations sur le patrimoine commun fournissent par différence le résultat sur immobilisations de l'exercice enregistré en classe 1 (compte 120 en cas d'excédent et compte 129 en cas d'insuffisance).



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

Ce résultat est ainsi obtenu :

781	Reprise sur amortissements
=	Total des produits
681	Dotation aux amortissements
685	Valeur de sortie de biens communs
=	Total des charges

**Résultat sur immobilisations    Total produits – Total charges**

### 9.5.3 Les capitaux propres

Les comptes de la classe 1 constituent les capitaux propres de la copropriété, soit la valeur comptable des parties communes de la copropriété.

La distinction entre la gestion courante et la gestion patrimoniale dans les comptes de produits et de charges est reprise dans les comptes de la classe 1 par une présentation regroupant d'une part les éléments durables liés à la valeur patrimoniale de la copropriété et d'autre part les éléments liés à la gestion courante.

Les éléments de gestion courante inscrits en classe 1 correspondent au résultat de gestion courante de l'exercice et à l'avance de trésorerie versée par les copropriétaires. Les autres comptes de classe 1 concernent les opérations financières sur le patrimoine commun.

De manière synthétique, les comptes d'immobilisations enregistrent les opérations sur les biens et équipements communs (réfection, rénovation, dépréciation...) et les comptes de capitaux le financement de ces opérations.

Par exemple, le compte réserve travaux est alimenté par chaque abondement au fonds travaux décidé par l'assemblée des copropriétaires.

Lorsque le fonds travaux est affecté au financement de travaux, son montant est imputé au compte report patrimonial. **Le solde du compte Réserve travaux indique le montant disponible pour des financements futurs.**

Le compte Réserve sur travaux en cours enregistre le montant des provisions pour travaux appelées auprès des copropriétaires. Lorsque l'opération travaux est achevée, le compte est soldé par l'affectation des provisions versées au compte capital.

Le compte subvention reçue enregistre le montant des subventions perçues. Lorsque les travaux financés par la subvention sont achevés, le compte est soldé par affectation du montant de la subvention au compte capital.

De même, la part du capital emprunté et remboursé au cours de l'exercice par les copropriétaires alimente le compte capital emprunté et remboursé au cours de l'exercice. Son solde indique l'effort de financement aval des copropriétaires. Après l'approbation des comptes, ce compte est soldé par affectation des sommes remboursées au compte capital.

Enfin, après l'approbation des comptes par l'assemblée, le résultat patrimonial de l'exercice est versé dans le compte capital.

Le mode de comptabilisation met donc en évidence la **valeur patrimoniale de la copropriété** résultant de :

- La valeur comptable de la copropriété : le capital
- Le financement amont disponible : la réserve travaux
- Le financement aval : emprunt souscrit
- Les opérations de l'exercice

### 9.6 Exemple de fonctionnement

Un exemple de fonctionnement sur plusieurs exercices des règles comptables est détaillé en annexe.

Il montre l'évolution de comptes lors de différentes opérations d'investissement : réalisation de travaux, abondement du fond travaux...

### 9.7 La présentation des comptes

L'évolution de la comptabilité entraîne naturellement la modification des documents de synthèse présentés aux copropriétaires.

Rappelons qu'actuellement, ces documents comprennent :

- L'Annexe 1 : situation financière après répartition, le détail des soldes des comptes copropriétaires est communiqué en complément
- L'Annexe 2 : situation de gestion générale (gestion courante présentée selon nomenclature du plan comptable et opérations travaux)
- L'Annexe 3 : situation de gestion courante par clés de répartition définies au règlement de copropriété
- L'Annexe 4 : opérations travaux achevés
- L'Annexe 5 : opérations travaux en cours

Nota : les Annexes 2 et 3 présentent pour mémoire la situation de l'exercice précédent, le budget prévisionnel de l'exercice ainsi que les budgets prévisionnels des 2 prochains exercices à venir.

Les comptes travaux (Annexes 4 et 5) sont détaillés par opération.

#### 9.7.1 Objectifs de la présentation proposée

Les échanges sur la présentation des comptes avec des copropriétaires et des syndic (gestionnaires et comptables) intervenus dans le cadre de nos activités nous ont alertés sur les critiques couramment exprimées :

- Le décalage de positionnement de l'annexe 1 qui présente une situation post approbation des comptes à l'assemblée des copropriétaires invités à approuver ces comptes.
- La position des comptes copropriétaires complétant l'annexe 1 qui affiche des soldes après répartition et donc des créances copropriétaires comprenant des sommes non encore exigibles ni exigées (insuffisance de l'exercice répartie sur les comptes copropriétaires)
- La complexité de l'Annexe 2 qui combine les opérations de gestion courantes et les opérations travaux
- La partie basse de l'Annexe 2 est incomprise par une large majorité de copropriétaires.
- La redondance entre l'Annexe 2 et l'Annexe 3, malgré une ventilation différente des charges
- Le volume des informations transmises
- L'absence de présentation normalisée de données dont la communication est obligatoire : montant des honoraires perçus par le syndic, taux d'impayés dont le calcul devrait être effectué à chaque clôture d'exercice, détail des comptes d'attente

Les évolutions des documents de synthèse tentent d'intégrer ces observations en répondant aux objectifs suivant :

- Transmettre une information compréhensible et lisible
- Mettre en évidence les notions de patrimoine commun à entretenir
- Fournir une information complète sur la situation financière de la copropriété
- Faciliter la prise de décision (travaux, programme de travaux et/ou fonds travaux)
- Normaliser la présentation des informations dont la divulgation est prévue par la législation, mais non inscrite dans les Annexes
- Définir une normalisation détaillée visant à gommer les disparités d'application.

#### 9.7.2 Modèles expérimentaux

Les annexes 1 à 5 sont remplacées par :

- La situation financière de la copropriété
- Un compte de résultat présentant les charges courantes de l'exercice et les opérations sur immobilisations
- Un tableau de bord gestion courante
- Un tableau de bord situation patrimoniale
- Une situation du compte individuel du copropriétaire
- Un budget prévisionnel de charges courantes.



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

---

Les modèles de ces documents sont présentés en annexe.

### Situation financière

La situation financière de la copropriété est profondément modifiée par la présence des immobilisations et des capitaux.

Dans un souci d'harmonisation, la situation financière (annexe 1) est présentée avant répartition afin de montrer la situation de la copropriété à la date de clôture de son exercice, sans préjuger des décisions d'assemblée.

Ce tableau en 2 parties regroupe à gauche les emplois et à droite les ressources.

Les emplois comprennent : les immobilisations et les emplois de gestion courante.

Les ressources comprennent : les capitaux et les dettes.

### Informations sur la gestion courante

Le compte de résultat, complété par le tableau de bord apporte un éclairage sur l'exercice et sur la gestion courante de la copropriété, notamment :

- Charges de l'exercice à répartir entre les copropriétaires
- Situation de la trésorerie
- Indicateurs de gestion : délais de règlement, taux d'impayés
- Détail des créances et des dettes

Les informations dont la communication est prévue par la réglementation sont explicitement mentionnées :

- La rémunération du syndic (complète)
- Le détail des comptes d'attente

Enfin, le taux d'impayés, constitue un révélateur fiable de la fragilité ou de la criticité de la situation (prévention des difficultés des copropriétés).

### Informations sur la situation patrimoniale

Ce tableau de bord présente l'état des biens et équipements communs :

- Valeur d'origine et valeur en fin d'exercice
- Mouvements de l'exercice (entrées, sorties)
- Usure générale (amortissement cumulé)
- Valeur nette des biens

Des indicateurs mettent en parallèle les besoins de travaux (remise à neuf ou amélioration) et les réserves constituées :

- **Taux d'usure** (montant net des immobilisations / montant brut des immobilisations) indique l'état des parties et équipements communs. Un taux élevé, révèle une situation dégradée.
- **Taux de couverture de l'usure** (réserves / amortissements cumulés) indiquant le niveau d'épargne des copropriétaires pour faire face à la dépréciation des biens communs.

Enfin, la situation patrimoniale dresse le tableau des travaux à prévoir par échéances.

L'ensemble de ces informations permettent de suivre l'évolution du patrimoine commun et d'apprécier la nécessité d'engager des travaux (ou études) et / ou de constituer des réserves. Elles introduisent la notion de gestion prévisionnelle de l'entretien (et/ou d'amélioration) des parties communes.

Elles facilitent les prises de décisions en assemblée.



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

---

### Situation individuelle du compte copropriétaire

De nombreux copropriétaires demandent une information plus lisible quant à leur situation à la fin de l'exercice (avant répartition) et à l'incidence financière individualisée de chaque décision soumise à l'approbation de l'assemblée.

La ventilation des charges par clés de répartition est indiquée pour information mais ne constitue pas un élément de vote.

### Budgets prévisionnels

Enfin, le budget prévisionnel dont le vote fait l'objet d'une question distincte de l'approbation des comptes est indiqué séparément avec indication du niveau de charges des exercices précédents.

Ces modèles de présentation de comptes sont appliqués aux copropriétés panélistes et présentées au conseil syndical afin de recueillir leur opinion :

- Lisibilité des modèles
- Pertinence des informations
- Incidence sur les décisions.

Les modèles de présentation des comptes reposent sur une refonte profonde du plan comptable des copropriétés. Dans l'hypothèse où cette refonte ne serait pas mise en œuvre, les documents transmis aux copropriétaires resteraient les Annexes 1 à 5 (documents de synthèse actuels), complétées par la gestion patrimoniale (annexe 6), établie dans ce cas, en marge de la comptabilité générale.

## 10 Déroulement de l'expérimentation

### 10.1 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 présentait plusieurs avantages :

- Sa taille (194 lots) et sa configuration représentent un « sur-ensemble » des besoins génériques et pouvait servir de « référent » aux autres panélistes.
- Le syndicat menait une démarche d'études de travaux en phases successives depuis plus de 2 ans et disposait donc d'une bonne connaissance des composants, de leur état, avec des devis ou budgets suffisamment précis.
- Le conseil syndical, très actif, était motivé pour l'élaboration d'un programme de rénovation énergétique
- Le syndic professionnel a été associé au projet et a facilité la transmission des informations nécessaires (notamment comptabilité sous forme numérique).

### 10.2 Collecte des données d'inventaire HSJ

Le recensement des composants et la collecte des informations ont été organisés par Pierre OLIVIER (COPRO+) avec le Conseil syndical HSJ en janvier et février 2012.

La constitution de la liste des biens à entretenir, base de l'inventaire, demande une très bonne connaissance des lieux. Le conseil syndical qui connaît sa copropriété a été grandement mis à contribution pour ces tests. La récupération des DCE existants a facilité le dimensionnement des composants avec un bon niveau de fiabilité.

L'alimentation des données relatives aux travaux déjà effectués avec leur date et leur coût s'est fait par reprise des éléments inscrits dans l'actuel carnet d'entretien. Une recherche dans les archives de la copropriété a permis de préciser certains éléments de métrés et de devis.

En revanche, le coût estimé de la rénovation énergétique a été complété par l'audit énergétique et les études réalisées depuis 3 ans dans cette copropriété.

Enfin, les données relatives à la maintenance, à l'entretien et aux révisions périodiques sont obtenues par l'analyse des données comptables (grand livre aimablement fourni sous forme numérique par le syndic).

Les données administratives et annuelles ne présentent pas de difficultés majeures. Elles sont déjà recensées dans le carnet d'entretien ou les documents annexes existants.

### 10.3 Extraction des données comptables HSJ

D'une manière générale, le plan comptable structure les charges selon leur nature. Le coût de la maintenance s'enregistre dans le compte 614 Contrats de maintenance.

Le comptable du syndic de la copropriété « Les Hauts de Saint Just » a éclaté ce compte selon 2 critères :

- L'axe « clé de répartition » : Pour faciliter l'affectation des charges en fonction des clés de répartition prévues dans le règlement de copropriété, les comptes de charge sont subdivisés en autant de sous comptes.
- L'axe « destination » : Chaque nature de charge (entretien, réparation, maintenance) est ventilée selon le bien auquel elle se rapporte (par exemple, maintenance ascenseur, maintenance interphones, maintenance portails, ...)

Cette déclinaison du plan comptable est spécifique.

La collecte des données comptables dans la copropriété Les Hauts de Saint Just a ainsi été facilitée par la ventilation par destination des charges de maintenance, ce qui n'est pas un cas général. Les déclinaisons du plan comptable sont spécifiques, chaque syndic crée ou non des subdivisions et en choisit la logique.

Cette approche a été reprise dans les préconisations d'évolution du plan comptable étudiées précédemment.

Par ailleurs, le premier test de collecte a soulevé la nécessité d'un traitement spécial pour les copropriétés ayant des salariés affectés partiellement à des tâches de maintenance. Par exemple, dans cette copropriété, un employé d'immeuble assure l'entretien quotidien de la piscine. Cette charge, lorsqu'elle est externalisée, fait l'objet d'un contrat de maintenance dont le coût est facilement identifiable.

Dans le cas de salariés affectés à des tâches de maintenance, un retraitement des salaires et charges, au prorata du temps passé (ou selon les unités de valeur pour un gardien logé), est nécessaire pour affecter les charges par nature de service.

### 10.4 Point de contrôle : réunion du 26/02/12

Ces opérations de collecte et d'extraction des données comptables aux HSJ ont permis de construire une première maquette qui a été présentée au groupe de travail lors de la séance du 26 février.

La méthodologie déployée a ainsi été validée. Toutefois le groupe a suggéré l'ajout d'une nouvelle information pour différencier le coût de remise en état « à l'identique » et le surcoût lié à l'investissement « énergétique » (dépenses complémentaires pour la maîtrise de l'énergie) ou pour l'enrichissement du patrimoine par ajout de nouveaux éléments de confort (ascenseurs, climatisation,...).

Cette approche est particulièrement intéressante dans le cadre de ce projet puisqu'il permet de relativiser les dépenses réellement afférentes à la maîtrise de l'énergie dans la grande masse des travaux d'entretien indispensable à la conservation de l'ensemble immobilier.

### 10.5 Déroulement des expérimentations sur autres panelistes

Le modèle a donc été complété et la maquette a été enrichie d'avril à juin en décomposant les coûts énergétiques grâce aux devis obtenus lors du dépouillement de la consultation des entreprises du projet HSJ.

Après ces adaptations, des réunions ont été organisées avec les conseils syndicaux des autres copropriétés panelistes, afin d'exposer les objectifs et les modalités de conduite de la démarche de recherche-action.

Les principes fonctionnels d'inventaire avec création de nomenclature simple, de décomposition en composants sont facilement assimilés par tous. De même le principe de caractérisation de chaque composant puis de mesure de son usure en fonction de l'échéance et du coût de sa remise à neuf est bien compris et accepté.

Pierre OLIVIER (COPRO+) et Claude POUHEY (ARC Observatoire) se sont répartis les actions d'accompagnement auprès des conseils syndicaux panelistes.

Le Président du conseil syndical de la copropriété sise à Gagny ayant quitté ses fonctions début 2012 et le nouveau conseil syndical n'étant pas motivé par cette expérimentation, l'action prévue a été reportée sur la copropriété du 37 rue Brochant à PARIS (17ème) gérée par un syndic professionnel.

Le deuxième changement a concerné la copropriété du 137 chemin de la Hunière à Palaiseau (91), qui a contribué à la mise au point de la nomenclature mais à laquelle a été substituée, pour la phase inventaire et gestion prévisionnelle, la copropriété MERLI à Boulogne, ensemble de 125 lots géré également par un syndic bénévole, vivement intéressé par la démarche. En effet, le syndicat a engagé un audit et étudie des scénarios de rénovation énergétique. Les deux opérations sont donc naturellement convergentes pour améliorer l'information transmise aux copropriétaires et favoriser la prise de décision.

La collecte des informations chez les panelistes a été délicate. Les 3 raisons principales sont :

- Le manque de connaissance du conseil syndical quant à la configuration des composants (sauf ceux qui ont fait l'objet de réparations ou de devis récents)
- La difficulté d'évaluation de « l'état », de l'échéance et du coût de réfection des composants, sans assistance de bureau d'études.
- La faiblesse de l'outil de collecte sous Excel, trop rudimentaire et trop permissif pour la population des panelistes.

C'est pourquoi, en dehors du pilote HSJ, où les éléments ont été saisis et valorisés de manière unitaire, les panelistes ont été amenés à renseigner les éléments directement dans le tableau de synthèse avec une seule ligne par famille de composants.

Cette pratique, justifiée par les difficultés énoncées et les temps impartis, apporte déjà une bonne information sur la vue globale de la copropriété, son état d'usure et les budgets à prévoir pour sa conservation. Toutefois elle ne permet pas de traiter la dimension temporelle de la gestion prévisionnelle de l'entretien. Dans le cas de la copropriété 37 rue Brochant (75017), par exemple, les façades sur rue n'ont pas le même cycle de ravalement que les façades sur cour. La saisie par composant est donc nécessaire pour atteindre l'ensemble des objectifs du dispositif.

Le dossier entretien, constitué d'une fiche par famille de composants répond bien au besoin de rassembler sur un même document à la fois la description sommaire des biens, l'historique de leur entretien, les contrats de maintenance en cours et les perspectives d'entretien futur.

Dans l'état actuel de l'outil, l'inventaire doit être retraité manuellement pour constituer autant de fiches Excel que de familles, à partir des données collectées. La réalisation de quelques fiches par copropriété a permis d'illustrer les apports. Toutefois, le système ne trouvera son utilité pratique que si l'outil mis en place propose l'actualisation automatique des fiches à partir de la mise à jour de l'inventaire.

Dans l'exemple HSJ, la saisie a essentiellement été effectuée au niveau composant. Le regroupement par famille a été fait en mode semi-automatique pour constituer un feuillet « synthèse inventaire / usure » qui constitue une « photo » du patrimoine de la copropriété et de son état d'usure. Ce document synthétique (format A4), facilement lisible, est destiné à l'ensemble des copropriétaires et contribue à la prise de conscience collective des besoins de travaux. Il permet notamment d'éclairer sur le rythme des amortissements annuels nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Les fichiers Excel de collecte des données panélistes sont présentés comme annexe du présent document.

### 10.6 Observations recueillies et difficultés rencontrées

#### Les principes

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

Les principes définis dans l'approche inventaire sont unanimement appréciés. Ils permettent une vue globale de ce qui se cache sous l'appellation de parties communes, le patrimoine commun de la collectivité et son état d'usure. Auparavant seules les parties « à réparer » étaient mises en évidence, comme un constat d'accident.

Même si la démarche est conduite de manière « approximative » les résultats obtenus sont très éloquents. La notion de **gestion prévisionnelle de l'entretien** est adoptée.

En ce qui concerne les liens comptables, le rapprochement entre les nomenclatures du plan comptable et celle de l'inventaire, pour affecter les dépenses d'entretien et de maintenance aux composants concernés, est bien compris, mais sa mise en place dépend de volonté du syndic, pour qui cela peut apparaître comme une nouvelle contrainte vis-à-vis de son organisation interne.

Si le principe de définition des notions d'investissement et d'amortissement est apprécié, leur intégration dans la structure comptable de la copropriété (dont création de la classe 2) n'est assimilée que par ceux qui bénéficient déjà d'une bonne culture comptable (expérience d'entreprise ?). De leur côté les syndics mesurent ce changement comme une remise en cause complète de leur système de gestion. Ce ne serait pas plus difficile à exploiter « après », mais la migration des systèmes existants serait longue et douloureuse.

#### Les difficultés

Le recensement des éléments d'inventaire est une opération longue et délicate que les membres du conseil syndical ne peuvent généralement pas mener seuls, un accompagnement est indispensable.

L'appréciation de l'échéance et du coût de remplacement est encore plus difficile et exige la participation de spécialistes (BET) de chaque domaine, ou à défaut l'utilisation d'abaques génériques (cycle de vie, prix moyen).

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

#### Les apports

Les panélistes sont impressionnés par les résultats chiffrés obtenus par la simple création de la synthèse de l'inventaire avec 3 indicateurs clés : la **valeur patrimoniale** des parties communes, le **taux d'usure** et l'**amortissement annuel** moyen nécessaire à la conservation de l'immeuble.



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

**La démarche constitue un excellent moyen de communication pour promouvoir la rénovation énergétique et la création de fonds travaux.**

L'exemple de la copropriété pilote Hauts de St-Just illustre cette affirmation.

### 10.7 Retour d'expérience HSJ

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 des travaux lors d'une AG le 26/09/2012.

Le périmètre des travaux comprend la rénovation des toitures terrasses, des façades, des planchers bas, des portes de halls, de l'éclairage extérieur et de la station ECS et la mise en place d'un achat groupé incitatif pour le remplacement des fenêtres et fermetures de loggias privatives.

Le programme de rénovation des parties communes prévu sur 15 mois se monte (hors parties privatives) à 2,6 millions d'euros, soit environ 15 000 € pour un F3, sans aucune subvention ou aide (hors CEE). Un financement collectif, pouvant intégrer les dépenses privatives est organisé en option.

La présentation de la démarche inventaire et gestion prévisionnelle de l'entretien, initialisée fin 2011 avec le conseil syndical et présentée en 2012 lors des réunions des copropriétaires a fortement contribué à la prise de conscience individuelle. Elle a permis d'obtenir un taux de participation de 85% pour cette AG et des votes favorable au programme de travaux proches de l'unanimité.

La démarche inventaire, dont chaque élément, traçable, est difficilement contestable (voir fichier Excel) aboutit au tableau de synthèse suivant :

Nombre de logements	194	Surface moyenne 75 m2
Valeur globale copropriété	50 000 000 €	14 500 m2 x 3 000 € + 250 garages
Dont valeur patrimoine communs brute	6 000 000 €	Voir inventaire
Dont valeur patrimoine communs nette	1 500 000 €	Valeur brute – usure (4 500 000 €) au 31/12/11
Taux patrimoine commun / global	12 %	
Taux d'usure du patrimoine commun	75 %	Valeur nette / usure (brut – net)
Amortissement annuel moyen	200 000 €	Valeur patrimoine / cycle moyen estimé à 30 ans
Budget annuel charges courantes	410 000 €	Charges courantes constatées 2011
Rapport amortis. / charges courantes	50 %	Coût de l'usure rapporté aux charges courantes
Besoins entretien court terme (< 5 ans)	2 600 000	Voir volet gestion prévisionnelle
Besoins moyen terme (6 à 10 ans)	900 000 €	«
Besoins long terme (10 à 20 ans)	2 700 000 €	«
Programme travaux voté le 26/09/12	2 650 000 €	
Dont supplément « énergétique »	240 000 €	Coût des compléments isolation / réfection
Retour sur investissement énergétique	8 à 10 ans	Selon évolution prix de l'énergie

Il est facile de comprendre que la présentation d'un tel « bilan » coupe court à toutes les tentatives de report de la démarche travaux. Il y va de la notion élémentaire de « conservation de l'immeuble ».

C'est pourquoi le programme de travaux proposé a été plébiscité.

Comme dans la grande majorité des copropriétés les travaux engagés dans cet ensemble trentenaire avaient toujours été entrepris à minima ce qui explique le taux d'usure de 75% présenté. Il faudra bien le rattraper.

L'immense effort demandé ne correspond en fait « qu'à 13 ans » d'usure normale, les efforts à moyen et long terme devront être poursuivis.



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

---

Le calcul du rythme d'amortissement est aussi très éloquent, par son montant annuel 200 000 € soit plus de 1 000 € par logement et par sa relativité, 50% des charges courantes, ce qui donne un aperçu de ce que devra être, à terme le montant de l'abondement annuel au fonds de réserve travaux.

Il est évident que le conseil syndical a pourtant différé la mise en place d'un tel fonds travaux compte tenu de l'effort exceptionnel actuel.

L'autre enseignement est la faiblesse relative du surcoût « énergétique » par rapport à la réfection classique, avec deux corollaires :

- S'il y a un besoin de réfection sur le bâti, il est indispensable et peu coûteux de penser énergétique.
- L'énergétique ne peut seul être le fait générateur d'un programme de travaux « non amortissable ».

L'ampleur des chiffres présentés montre bien l'intérêt de la gestion des biens communs de la copropriété dans la comptabilité générale (voir hypothèse expérimentale chapitre 9), qui constituerait un outil de prévention de la dégradation des immeubles ... et des difficultés des copropriétés.

### 10.8 Application aux autres panélistes

Bien entendu la légitimité de la démarche nécessite une évaluation détaillée des biens pour être incontestable, ce qui n'a pu être développé avec les autres panélistes compte tenu des difficultés précitées.

La démarche est toutefois reconnue comme un moyen efficace de sensibilisation du conseil syndical dans un premier temps et de l'ensemble des copropriétaires ensuite.

La copropriété « Clos des Cèdres » à Lyon, consciente de ces nouveaux enjeux, a ainsi voté le choix d'un compte bancaire séparé, lors de son AG de mars 2012 et prépare la mise en place d'un fonds travaux pour la prochaine AG de mars 2013.

## 11 Perspectives

La mise en pratique est conditionnée par la résolution d'un faisceau de contraintes techniques, organisationnelles, comptables et juridiques. Elle nécessitera également la mise en place de procédures de contrôle externe.

### 11.1 Contraintes techniques

Comme indiqué le recensement des composants des biens communs à entretenir est actuellement une opération très fastidieuse. La première exigence est de renforcer l'outillage avec une fonction de guidage et d'assistance développée. Les fonctions de synthèse et de production des différents documents (dont fiches entretien) doivent être automatisées.

### 11.2 Contraintes organisationnelles

L'utilisation de l'outil par le conseil syndical nécessite une formation initiale et un accompagnement. L'inventaire trouvera naturellement sa place dans la démarche diagnostic, ce qui présente de multiples avantages :

- S'assurer de l'exhaustivité du périmètre des opérations de diagnostic plutôt que de les confiner à « ce qu'il faut réparer »
- Assister le conseil syndical et/ou le syndic dans le paramétrage de la nomenclature personnalisée
- Qualifier les notions de cycle de vie et de coût de réfection
- Déterminer l'état des équipements et l'échéance
- Différencier réfection et coût de rénovation et estimer le retour sur investissement.

Le conseil syndical, formé à cette occasion devrait alors être en mesure d'entretenir le dispositif, ... jusqu'au prochain diagnostic global (réévaluation tous les 5 ans ?)

### 11.3 Contraintes comptables

Au plan comptable, le transfert de la comptabilité actuelle dans le nouveau modèle ne présente pas de difficulté particulière : il s'agit d'ajouter des éléments sans pour autant modifier l'existant. La ventilation détaillée des comptes de charges ne remet pas en cause les éléments précédemment enregistrés, les comptes de charges et de produits étant traités par exercice de manière indépendante.

En revanche, les modifications comptables sous-entendent une adaptation des logiciels des syndicats dont le module comptable devra se rapprocher des logiciels de comptabilité générale.

Les services comptables devront nécessairement être formés pour être en mesure d'appliquer les nouvelles règles. La réforme comptable introduite par le Décret du 14 mars 2005 en introduisant la notion de comptabilité d'engagement constitue une étape préparatoire aux adaptations proposées. Les compléments envisagés sont un prolongement de cette réforme et ne remettent pas en cause la logique générale initiée.

### 11.4 Contraintes juridiques

Si la migration comptable ne présente pas de difficultés majeures, sa mise en œuvre se heurte, aujourd'hui, à une incompatibilité juridique.

En effet, comme indiqué au chapitre 6 « Etat de l'Art », les biens et équipements communs ne sont pas la propriété du syndicat des copropriétaires mais la propriété indivise des copropriétaires, le syndicat étant simplement chargé de leur entretien.

Il est donc impossible d'inscrire dans les comptes du syndicat un actif qui ne lui appartient pas. Cette distinction entre la propriété et l'entretien des parties communes explique aussi pourquoi les avances et notamment avances sur travaux sont attachées à la personne et non au lot.

Au plan de l'entretien et de la gestion patrimoniale, cette distinction apparaît incohérente. Comment parler de gestion prévisionnelle si son estimation financière reste déconnectée des données comptables et financières ?



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

---

La mise en œuvre d'un dossier d'entretien isolé se heurtera aux mêmes carences que le carnet d'entretien existant dont la mise à jour et l'exploitation restent limités. Il sera perçu plus comme une obligation légale à remplir que comme un outil de gestion.

Pour l'efficacité de la mise en œuvre, il faudrait donc que les parties communes ne soient plus la propriété indivise des copropriétaires mais la propriété du syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires, qui actuellement entrent automatiquement dans l'indivision propriétaire des parties communes et dans le syndicat des copropriétaires chargé de l'entretien dès l'acquisition d'un lot, deviendraient simplement membres du syndicat. Ils resteraient ainsi co propriétaires des parties communes et co responsables de leur entretien.

### 11.5 Nécessité d'un contrôle externe

Enfin, la « professionnalisation » de la comptabilité des syndicats souligne la difficulté du contrôle. En effet, la loi attribue au conseil syndical le rôle de contrôler la gestion du syndic. Cette exception consistant à confier à une entité bénévole et présumée « non spécialiste » le contrôle de l'activité d'un professionnel se heurte aux disponibilités et aux compétences du conseil syndical.

L'intégration de la gestion patrimoniale dans la comptabilité (immobilisations, amortissements, comptes financiers) augmente le besoin de contrôle, déjà très insuffisant.

Une assistance externe à cette mission présenterait plusieurs avantages :

- Lissage des disparités entre copropriétés, liées aux compétences et disponibilités du conseil syndical
- Regard externe propice à l'objectivité
- Compétence des personnes exerçant le contrôle
- Alerte sur les situations critiques et prévention des difficultés (gestion courante et gestion patrimoniale)
- Vérification de la cohérence de la vision globale de la copropriété

La gestion patrimoniale étant indissociable de la gestion courante, notamment au plan financier, l'organisation d'un contrôle de gestion pourrait ainsi contribuer à réunir les conditions favorables à la gestion prévisionnelle de l'entretien et à l'amélioration énergétique des immeubles.

Les principaux écueils à la mise en place d'un contrôle externe portent sur son coût et sur sa cohérence et pertinence entre copropriétés.

Le principe des organismes agréés qui réalisent un contrôle des comptes des petites entreprises depuis 1974, sous tutelle de l'administration fiscale, pourrait être retenu.

En effet, les contrôles effectués sont normalisés et contrôlés par l'administration de tutelle, de même que les compétences professionnelles des opérateurs, garantissant ainsi la qualité et la pertinence des contrôles.

D'autre part, les coûts de fonctionnement de ces organismes sont mutualisés, permettant ainsi de limiter leur impact sur le budget de leurs ressortissants. A titre indicatif, le coût annuel pour une petite entreprise adhérente d'un organisme de gestion est de l'ordre de 300 €.

Enfin, la mise en œuvre de ce type de contrôle permettrait de recenser les données de l'ensemble des copropriétés, ouvrant ainsi des perspectives de statistiques sur ce secteur à partir de données traçables et fiables.

L'évolution de la comptabilité des syndicats et l'organisation de son contrôle nous apparaissent comme des éléments déterminants dans la prise de conscience des besoins d'entretien d'une copropriété et dans réunion de conditions propices à une gestion patrimoniale adaptée.

### 12 Conclusion

La démarche entreprise dans le cadre de la recherche-action « Le carnet d'entretien amélioré et le plan comptable au service de la rénovation énergétique » a été riche d'enseignements.

Dans un premier temps elle a confirmé l'insuffisance du carnet d'entretien actuel comme outil de gestion de l'entretien.

Elle a ensuite permis de faire émerger un besoin de **gestion prévisionnelle de l'entretien**, qui s'appuie sur le regroupement de données insuffisamment formalisées aujourd'hui :

- La notion d'**inventaire**, c'est-à-dire l'identification et la caractérisation des biens communs à entretenir
- La **quantification de l'état d'usure** et l'espérance de vie des composants
- L'historique de l'entretien des éléments par famille, prolongé par une vision prospective
- La différenciation des charges de réfection ou de rénovation énergétique
- L'enregistrement comptable des éléments de patrimoine et les charges associées

L'expérimentation montre que la présentation patrimoniale des biens communs, prolongée par une gestion prévisionnelle de l'entretien, sous forme d'échéancier, contribue indiscutablement à la prise de conscience des copropriétaires et à leur adhésion soit au lancement de programme de travaux énergétiques, soit à la mise en place de fonds de réserve dans la perspective inéluctable de travaux futurs.

Déjà, les conseils syndicaux « pionniers » pourront utiliser la méthode et les outils simplistes existants pour constituer un inventaire synthétique et dynamiser la gestion de leur copropriété, sur quatre axes :

- Mettre en place un **carnet d'entretien amélioré**, classé par famille, avec une dimension **prospective**,
- **Communiquer** avec les copropriétaires sur les notions d'**usure et de nécessité d'entretien**,
- **Relativiser** les coûts de rénovation énergétique par rapport aux exigences d'entretien général du bâti,
- **Justifier** et quantifier la création de **fonds de réserve travaux**.

Bien entendu, l'accès à un plus grand nombre de conseils syndicaux passe par la mise à disposition d'un outillage plus élaboré permettant une collecte assistée des informations d'inventaire et un traitement semi-automatique de la production de documents, notamment un **véritable dossier d'entretien**.

Enfin la démarche illustre la nécessité de la consolidation de l'ensemble dans une intégration comptable du patrimoine commun du syndicat des copropriétaires. Les notions d'investissement et d'amortissement (usure) sont essentielles en copropriété, comme elles le sont déjà dans toutes les autres structures, pour organiser la gestion prévisionnelle de l'entretien et éviter la dégradation chronique de nos immeubles.

L'inventaire et son intégration comptable apparaissent donc comme un moyen de généraliser, dans la gestion du syndic, la prise en compte de la nécessité d'entretien « oubliée » dans le schéma de fonctionnement actuel.

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 la rendre plus « lisible » et de donner au syndicat des copropriétaires, la légitime propriété des biens qu'il est censé entretenir !

Les enjeux sont considérables, mais les moyens de prolongement de cette recherche-action restent à définir.

Cécile BARNASSON Présidente de COPRO+ et responsable de ce projet remercie tous ses acteurs, membres du groupe de travail ou panélistes, pour leur active participation à cette réalisation prometteuse.

### 13 Annexes

Annexe	Objet	Fichiers
1	Notification du marché et avenant	Ann_1_MAPA_1502249661_et_Avenant.pdf
2	Présentation des copropriétés pilote	Ann_2_Fiches coproprietes.pdf
3	Décret du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien	Ann_3_Decret_30_mai_2001_Carnet_entretien.pdf
4	Exemples de carnets d'entretien	Ann_4_1_C_E_Luxembourg.pdf
		Ann_4_2_C_E_Argonautes.pdf
		Ann_4_3_C_E_HSJ.pdf
		Ann_4_4_C_E_CDC.pdf
		Ann_4_5_CDC liste travaux.pdf
		Ann_4_6_C_E_Hunière.pdf
5	Exemples de BES	Ann_4_7_C_E_Merli.pdf
		Ann_5_1_BES.pdf
		Ann_5_2_BES Auvergne.xls
6	Document de présentation générale des Hauts de Saint Just	Ann_6_HSJ_PresGen.pdf
7	Nomenclature du dossier entretien	Ann_7_Nomenclature.xls
8	Modèle du dossier entretien	Ann_8_Modele_Dossier Entretien.xls
9	Dossier collecte des données	Ann_9_1_Modele_Collecte.xls
		Ann_9_2_Test_HSJ_Collecte.xls
10	Plan comptable copropriété	Ann_10_Plan_comptable_copro.pdf
11	Plan comptable expérimental	Ann_11_Plan_comptable_experimental.pdf
12	Exemple : fonctionnement comptabilité	Ann_12_Fonctionnement_comptabilite.pdf
13	Modèle des documents comptables	Ann_13_Modele_documents_comptables.xls
14	Documents de synthèse des copropriétés panélistes	Ann_14_1_Restitution_compta_HSJ.xls
		Ann_14_2_Restitution compta Merli.xls
		Ann_14_3_Restitution compta_LPL.xls
		Ann_14_4_Restitution compta_Brochant.xls
15	Inventaire et dossier entretien des copropriétés panélistes	Ann_15_1_DE_HSJ.xls
		Ann_15_2_DE_Merli.xls
		Ann_15_3_DE_LPL.xls
		Ann_15_4_DE_Brochant.xls