

OSCAR 2018

Présentation

L'ARCNA s'est engagée depuis 2009 à réaliser un observatoire des charges alimenté par les informations communiquées par ses adhérents grâce :

- Aux Questionnaires « Profil de votre Copropriété » ... d'où l'importance de nous communiquer les évolutions sur :
 - La compagnie qui l'assure
 - Le syndic qui assure sa gestion
 - Et la société qui entretient votre ascenseur.

- Aux annexes comptables N° 2 et 3 de votre Copropriété

Grâce à cet outil, les responsables de copropriétés, les syndics bénévoles, mais aussi les copropriétaires peuvent avoir une information comparative sur les « performances » de leur immeuble avec un panel d'autres immeubles ayant des caractéristiques similaires au niveau de 3 services collectifs :

Coût du Syndic, ascenseur, assurances.

La fiabilité des résultats dépend :

- de la « **surface développée** » qui n'est pas toujours renseignée alors qu'elle figure sur le contrat d'assurance !
- du respect et de la bonne application, par les syndics, du plan comptable
 - ventilation des dépenses dans les bons numéros de compte

Exemples d'anomalies :

- Contrat d'entretien général des bâtiments ventilés en compte 614... (maintenance) au lieu du compte 611...(entretien général)
- Dépenses de téléphone / télésurveillance des ascenseurs ventilées en compte 606...(fournitures) ou 6212.. (débours) ??? au lieu d'un compte 614...
- Etc.

Quid de l'intérêt de cet observatoire national des charges ?

Les différents ratios moyens au m² (rapport entre le montant des charges et la surface habitable) obtenus en fonction des caractéristiques des immeubles permettent certes à chacun de situer la « performance » de sa copropriété.

Mais :

Le ratio au m² par rapport à la surface habitable n'est pas toujours le plus pertinent en fonction du type de charges à analyser :



Il faut choisir le bon indexe pour que les ratios puissent être comparées entre copropriétés

Pour comparer le coût des « ASSURANCES » :

Il faut utiliser le ratio se rapportant à la « surface développée », puisque les cotisations d'assurances sont calculées généralement en fonction de cette surface

Pour comparer le coût du « SYNDIC » : *(honoraires / frais postaux)*

Il faut utiliser le ratio se rapportant au nombre de lots principaux, puisque les honoraires et frais de gestion du syndic sont calculés généralement en fonction du nombre de lots principaux

OSCAR – Contribution de l'ARCNA

Pour constituer la base de données , et l'enrichir, le C.A. de l'ARCNA, en date du 8 mars 2010, a décidé que **chaque Adhérent s'engage à nous faire parvenir tous les ans** :

- Le questionnaire permettant de recueillir les caractéristiques de la copropriété :
 - ✓ Soit le document initial en cas d'adhésion
 - ✓ Soit les modifications intervenues au cours de l'année, nous permettant de mettre à jour notre fichier.
- Les annexes comptables 2 et 3 (**sous forme papier ou sous forme PDF** – **Jamais sous forme JPG**) en vérifiant qu'elles soient lisibles.

OSCAR – Contribution de l'ARCNA

Afin de permettre à l'ARCNA d'exploiter plus efficacement les résultats obtenus à partir du traitement des informations recueillies sur les annexes comptables 2 et 3, il a été décidé de demander les informations complémentaires ci-dessous :

□ Ascenseurs

- Nombre
- Marque du fabricant
- Prestataire assurant la maintenance
- Durée et type du contrat

OSCAR – Contribution de l'ARCNA

Et aussi

❑ Assurances

- Nom de la compagnie (AXA / MMA / GAN / etc.)
 - **PAS le nom du Courtier !**
- Surface développée (**Élément essentiel**)

❑ Syndic

- Nom du Groupe (FONCIA / CITYA / THIERRY / NEXITY / etc.)
- Durée du contrat

❑ **Date d'arrêté comptable → Qui doit être indiquée sur le Questionnaire « Profil de votre Copropriété »**

OSCAR – Catégories retenues par l'ARCNA

Au niveau de l'ARCNA nous avons décidé – à ce jour – de ne retenir que **3 catégories principales de charges** :

- Contrat de maintenance des Ascenseurs
- Frais de syndic : honoraires + Frais postaux
- Assurances

Selon les **caractéristiques** principales de l'immeuble :

- Nombre de lots
- Ascenseur

- Surface développée
- Syndic professionnel

OSCAR – Exploitation de la base de données de l'ARCNA

Pour cette présentation, nous avons pris en compte les annexes 2 & 3, des comptes clôturés du :

1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019

Pour cette période 141 adhérents, sur 229, nous ont fait parvenir les annexes de leur copropriété, soit 62 %.

L'année dernière nous avons reçu : 100 documents (45 %)

L'année d'avant nous en avons reçu : 79 soit (38 %)

Mais, nous espérons toujours que TOUS les Conseils Syndicaux et TOUS les Syndics Bénévoles, nous fassent parvenir les annexes comptables de leur Copropriété

Synthèse réponses "OSCAR 2018"

Adhérent	Nombre	Annexes	Pas de réponse ou pas complète	Commentaires
Conseil Syndical	107	79	28	Soit 73,83 % de retour correct
Syndic Bénévole	106	60	46	Soit 56,60 % de retour correct
Individuel	13	0	13	Pas assez d'infos pour traiter
Groupe	3	2	1	Soit 66,67 % de retour correct
Sous-Totaux	229	141	88	
ASL & P.R.L.	23	0	23	Je ne demande pas les documents comptables
TOTAUX	252	141	111	

Sans tenir compte des ASL & PRL : 61,57 % de retour correct

38 réponses n'ont pu être prises en compte dans la base de données du fait, soit d'éléments comptables incomplets ou absents, soit d'un questionnaire "Profil de votre Copropriété" incomplet : principalement sur la surface habitable et surtout la surface développée

Mais 60 adhérents n'ont pas répondu à la demande des annexes comptables et/ou du questionnaire "Profil de votre Copropriété" ... malgré au moins 2 courriels !

OSCAR – Exploitation de la base de données de l'ARCNA

L'exploitation de la base de données ARCNA, constituée à partir des annexes comptables 2 et 3 a été volontairement limitée à l'analyse des 3 types de charges suivants :

- ❑ Assurance
→ Compte 616...
- ❑ Contrat de maintenance des ascenseurs
→ Compte 614..
- ❑ Syndic (honoraires + débours + frais postaux)
→ Comptes (6211 + 6213)

Compte-tenu de la taille réduite de la base de données ARCNA, les résultats obtenus doivent être interprétés avec précaution.

Il s'agit avant tout d'indicateurs (ratios) permettant à chacun de situer sa copropriété par rapport aux copropriétés similaires

OSCAR - ASSURANCES



OSCAR - ASCENSEURS



OSCAR - SYNDICS



L'exploitation de la base de données ARCNA doit permettre aux adhérents, par une meilleure connaissance des coûts (assurances / ascenseurs / syndic) d'être plus performants dans la gestion de leur copropriété.

***Merci de ne pas diffuser les documents de synthèse transmis, qui vous
« appartiennent »
en tant qu'adhérent de l'ARCNA***