

LETTRE D'INFORMATION AUX CONSEILS SYNDICAUX DE L'ARC

n°2 Mars 2012

LES RENDEZ-VOUS DE LA PERFORMANCE ET DE LA MISE EN CONCURRENCE DES 22 ET 23 MARS : A NE SURTOUT PAS MANQUER!

Comment faire jusqu'à 20% d'économie sur les charges de copropriété grâce à OSCAR+, COPRO-DEVIS et aux Rendez-vous de la Performance et de la Mise en Concurrence?

C'est simple !

Il suffit d'évaluer la performance de sa copropriété afin de déterminer les plans d'actions à mettre en œuvre pour réduire l'ensemble des charges et en particulier les dépenses excessives.

Il faut reconnaître que le concept de « performance d'une copropriété » à l'instar de ce qui se pratique pour les sportifs et les entreprises est une nouveauté pour beaucoup de responsables ou de gestionnaires de copropriété.

**«LES PREMIERS RENDEZ-VOUS
DE LA PERFORMANCE
ET DE LA MISE EN CONCURRENCE»**
**Les 22 et 23 mars 2012
de 9h à 18h**

(Entrée gratuite réservée aux adhérents collectifs et aux syndicats bénévoles)



ESPACE MEDIANET
11 rue Ferdinand Gambon
75020 PARIS

METRO : Marais-Châteauneuf ou Porte de Montreuil

COMMENT SAVOIR SI SA COPROPRIÉTÉ EST PERFORMANTE ? EN UTILISANT OSCAR +, BIEN ÉVIDEMMENT!

L'UNARC a mis en place l'**outil OSCAR+** qui permet de comparer les charges de sa copropriété avec celles d'un panel de copropriétés disposant des mêmes services collectifs (chauffage, ascenseur, gardiennage...).

OSCAR+ est aujourd'hui le seul outil permettant d'obtenir en ligne, c'est à dire immédiatement, le benchmark (anglicisme fréquemment utilisé à la place d'évaluation de la performance) des charges après avoir saisi les caractéristiques ADN (nombre

(nombre de lots, surface habitable, services collectifs...) de sa résidence et les montants des principaux postes de dépenses extraits **des annexes comptables 2 et 3**.

Et les résultats fournis par OSCAR+ peuvent être décoiffants pour certaines copropriétés. C'est le cas par exemple d'une résidence de 50 lots de la Région Parisienne dont le benchmark est repris ci-après.

LE COMPARETEUR DE CHARGES D'OSCAR+

Observatoire des charges de copropriété UNARC - Mozilla Firefox

ooscar.unarc.fr/observatoire/comparaisons

Interrogation OSCAR Evaluation Performance Amplitude Contrats Explications

Comparaison de vos charges de copropriété avec la base OSCAR :

Poste	base OSCAR (€ / m ² / an)	Vos données (€ / m ² / an)	ecart (%)	
Ascenseur	2.6	3.1	19.2 %	⚠
Chauffage + ECS	14.1	14.5	2.8 %	?
Parking	0.8	0.8		✓
Eau Froide	4.6	4.3	-6.5 %	✓
Frais de syndic et Honoraires	4.3	3.7	-14.0 %	✓
Assurances	1.9	2.5	31.6 %	⚠
Gardien / Employés	10.7	15.0	40.2 %	⚠
Entretien général	8.0	6.2	-22.5 %	✓
Impôts	0.4	0.3	-25.0 %	✓
Total	47.4	50.4	6.3 %	?

A partir de ce « benchmark », le conseil syndical doit effectuer un travail d'analyse préalable afin de déterminer les raisons structurelles ou conjoncturelles qui peuvent expliquer certains écarts.

Dans l'exemple présenté ci-dessus, cette analyse conduit à mettre en exergue :

- ➔ des effets conjoncturels : plusieurs sinistres déclarés lors des trois dernières années,
- ➔ des effets structurels : une copropriété constituée de 3 petits bâtiments dotés chacun d'un ascenseur, une gardienne à plein temps ce qui est sur-dimensionné pour une copropriété de 50 lots.

« l'instar d'un bilan de santé médical, le responsable de copropriété peut détecter immédiatement les dépenses qui « *font mal* » et qui nécessitent un diagnostic approfondi »

COMMENT AFFINER LE COMPARATIF FOURNI PAR OSCAR+ ?

OSCAR+ indique quelles sont les amplitudes dans lesquelles doivent s'inscrire les montants des différents contrats annuels supportés par les copropriétés : syndic, maintenance, entretien...

Il suffit alors que les responsables de copropriété exploitent le **relevé général annuel des dépenses** ou le **grand livre des comptes** pour établir un tableau équivalent à celui qui figure ci-après, établi pour la copropriété de 50 lots prise en exemple .

« en s'assurant grâce aux différents onglets d'OSCAR+ que les montants des différents contrats de la copropriété sont performants »



Equipements	Ratio 2010/équipement	Amplitude des contrats	Niveaux d'alerte
Ascenseur (contrat étendu)	3320/ascenseur	2000 à 3000	
EDF Ascenseur	337/Ascenseur	200-300	
Chauffage+ECS (P2)	21	40-80	
EDF chauffage	19	15-25	
Compteur EF/EC	24/compteur	15-35	
Désinfection des vides ordures	14/appartement	10-20	
Désinsectisation	14/appartement	10-20	
Désourisation parties communes	100/Bâtiment	50-150	
Blocs autonomes éclairage de sécurité (P2)	10/baes	5-15	
Extincteur (P2)	17/extincteur	10-30	
Colonne sèche	113/colonne	100-150	
VMC	270 /VMC	250-330	
Services			
Assurance	136/appartement	90-150	
Honoraires syndic	191/appartement	115-235	
EDF parties communes	52/appartement	30-70	

COMMENT REMETTRE EN CAUSE LES CONTRATS NON PERFORMANTS ? EN METTANT EN CONCURRENCE LES PRESTATAIRES GRÂCE EN PARTICULIER À L'OUTIL COPRO-DEVIS, AUX RENDEZ-VOUS DE LA PERFORMANCE ET DE LA MISE EN CONCURRENCE ET AU SALON DE L'UNARC.

L'UNARC a mis en place un dispositif de référencement* permettant de sélectionner des entreprises pour leurs compétences et leur savoir-faire. Dès qu'elles sont référencées, ces entreprises sont mises en ligne sur le site **COPRO-DEVIS** qui permet aux responsables de copropriété, soit de lancer des appels d'offres, soit de les consulter directement.

De plus, les responsables de copropriété ont la possibilité de rencontrer ces entreprises lors du **Salon annuel de l'UNARC** et pour la première fois cette année dans le cadre de **RENDEZ-VOUS DE LA PERFORMANCE ET DE LA MISE EN CONCURRENCE**.

L'objectif de l'UNARC est de faciliter la mise en concurrence des contrats annuels et des marchés de travaux, surtout lorsque les montants facturés ou les devis pratiqués par les prestataires actuels sont excessifs.

Trois sessions de rendez-vous sont programmées au cours du premier semestre :

Les 22 et 23 mars 2012 sur la performance et la mise en concurrence des contrats annuels récurrents

Le 3 mai 2012 sur le contrôle des comptes et l'assistance comptable des syndicats non professionnels.

Les 21 et 22 juin 2012 sur la performance et la

mise en concurrence des travaux de rénovation et d'entretien.

Les adhérents collectifs sont invités à venir à ces rendez-vous après avoir renseigné le benchmark présenté ci-dessus et ainsi détecté les contrats à renégocier prioritairement avec nos entreprises partenaires.

Dispositif de référencement de l'ARC : le rôle des adhérents :

L'ARC par l'intermédiaire de sa coopérative COPROPRIETE SERVICES sélectionne des entreprises afin de permettre aux adhérents collectifs de faire intervenir dans leur copropriété des prestataires compétents, efficaces

et garantissant un très bon rapport qualité/prix.

Les critères de référencement reposent sur une évaluation des compétences, du savoir-faire, de l'expérience (au moins 5 ans d'existence) et des interventions réussies dans des copropriétés.

Si vous êtes satisfait des prestations assurées par une entreprise au sein de votre copropriété et si vous pensez qu'elle pourrait faire partie du vivier des entreprises référencées par l'ARC, vous pouvez le faire savoir à COPROPRIETE-SERVICES à l'adresse mail suivante **contact@copropriete-services.fr**.

LES GUIDES DE L'ARC POUR FAIRE DES ECONOMIES DE CHARGES AU SEIN DE LA COPROPRRIETE

Les guides gratuits

Le Guide de la Gestion Technique et des Services en Copropriété 2011

Les éco-bilans (BES, Eau, Electricité) 2010

Sécurité Incendie en Copropriété 2010

Comment baisser vos charges en dix leçons ? 2008

Rénovation Energétique des Copropriétés : le guide des bonnes pratiques 2010

Les guides payants

Comment bien (re)négocier ses contrats ? 2010 (2 €)

Santé et Sécurité des Copropriétés (2 €)

Faites baisser les charges de votre copropriété 2009 (10 €)

Décider et contrôler les travaux en Copropriété 2011 (10 €)

Ascenseurs : comment éviter le pire? 2^{ème} édition (15 €)

Travaux et Maintenance en Copropriété 3^{ème} édition (18 €)

Le temps des économies d'énergie et du développement durable 2008 (18 €)

Guide ABC (Amélioration des Bâtiments Collectifs 2010 (35 €)

LES OUTILS INFORMATIQUES DE L'ARC POUR UNE PLUS GRANDE MAITRISE DE LA GESTION DE LA COPROPRRIETE

UNARC : www.unarc.asso.fr

Le site de l'UNARC qui communique des informations générales au grand public et des études spécialisées aux adhérents de l'UNARC.

OSCAR : www.oscar.unarc.fr

Le site permettant aux adhérents collectifs d'évaluer la performance de leur copropriété par rapport à un panel de copropriétés ayant les mêmes services collectifs.

COPRO-AUDIT : www.copro-audit.fr

L'outil permettant aux responsables de copropriété de réaliser l'audit de leurs annexes comptables 1 et 2.

COPRO-DEVIS : www.copro-devis.fr

L'outil permettant aux responsables de copropriété de lancer des appels d'offres ou de rechercher des entreprises référencées par l'ARC

COPRO-NET : www.copro-net.fr

Le site permettant d'échanger au sein de la copropriété entre les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic.

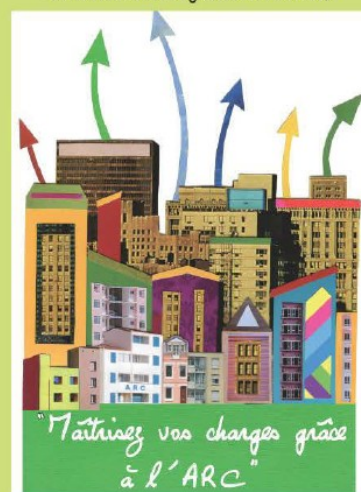
UNARCOM : www.unarcom.fr

Le forum permettant aux adhérents de l'ARC d'échanger sur les pratiques de leur syndicat commun ou sur des sujets d'actualité.

«LES PREMIERS RENDEZ-VOUS DE LA PERFORMANCE ET DE LA MISE EN CONCURRENCE»

Les 22 et 23 mars 2012 de 9h à 18h

(Entrée gratuite réservée aux adhérents collectifs et aux syndicats bénévoles)

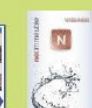


ESPACE MEDIANET

11 rue Ferdinand Gambon
75020 PARIS

METRO : Marais ou Porte de Montreuil

LES ENTREPRISES PARTENAIRES DU RENDEZ-VOUS DE LA PERFORMANCE ET DE LA MISE EN CONCURRENCE DES 22 ET 23 MARS 2012
KYO Ascenseurs et Portes de parking - LADIF Ascenseurs et Portes de parking - AC+ Conseil Ascenseurs - EMQ Conseil Ascenseurs - PICARD Portes de parking - API Sécurité Incendie
ACTICIDE Désinfection, Désinsectisation, Désinfection (3D) - NIET IMMEUBLE Nettoyage et Espaces Verts - SEPT Nettoyage et Espaces Verts - SICANET Nettoyage - ACAVENICLEAN Nettoyage
AZA L'Alternative de l'Ascenseur



«Les premiers Rendez-vous de la Performance et de la Mise en Concurrence»

L'ARC va innover en organisant en 2012, selon le calendrier présenté ci-dessous, plusieurs rendez-vous avec des entreprises partenaires dénommés «*les Rendez-vous de la Performance et de la Mise en Concurrence*» réservés aux adhérents collectifs. Au cours de ces rencontres, nos adhérents pourront consulter des entreprises référencées par l'ARC pour recueillir des offres plus intéressantes, en particulier lorsque les montants de leurs contrats sont supérieurs à la borne maximale des amplitudes fournies par OSCAR+.

Nous conseillons à nos adhérents, d'une part de renseigner le tableau ci-joint, afin de détecter quels sont les contrats qui seront à renégocier prioritairement lors de cette manifestation, et d'autre part de venir avec leurs contrats (et avenants) de maintenance. Il est impératif de préparer efficacement ces rencontres qui ne pourront durer plus d'1/2 heure.

Rendez-vous des 22 et 23 mars 2012

CONTRATS ANNUELS

- Ascenseurs
- Portes de parking et garages
- Sécurité incendie
- Nettoyage /espaces verts
- 3D : désinfection, dératisation, désinsectisation

Rendez-vous du 3 mai 2012

CONTRÔLE DES COMPTES ET ANNEXES
COMPTABLES ET ASSISTANCE
COMPTABLE DES SYNDICS NON PROFESSIONNELS

Rendez-vous des 21 et 22 juin 2012

TRAVAUX DE RENOVATION ET D'ENTRETIEN

Inscrivez -vous sans tarder auprès du secrétariat de Copropriété-Services (01 40 30 42 82) ou par envoi d'un e-mail à contact@copropriete-services.fr

LE CARNET DE SANTE FINANCIERE DES CONTRATS RECURRENTS DE LA COPROPRIETE

Ce tableau pourra être complété par les adhérents collectifs au cours des différents Rendez-vous de la Performance et de la Mise en Concurrence organisés par l'ARC tout au long de l'année 2012.

Contrats		Montant moyen TTC en euros avec TVA=5,5%	Votre copropriété	TVA* à compter du 1/1/2012	Votre copropriété
Equipements					
Ascenseur(contrat simple)	par ascenseur	2000		7%	
Ascenseur (contrat étendu)	par ascenseur	2500		7%	
EDF Ascenseur	par ascenseur	250		15-16%	
Télésurveillance Ascenseur	par ascenseur	240		19,6%	
Chauffage + ESC P2	par appartement	60		7%	
Chauffage + ESC P3	par appartement	30		7%	
EDF chauffage	par appartement	20		15-16%	
Entretien Compteur EF/EC	par compteur	25		7%	
Désinfection des VO	par colonne	100		7%	
Désinsectisation	par appartement	15		7%	
Désourisation	par bâtiment	100		7%	
Blocs autonomes de sécurité P2	par BAES	10		7%	
Extincteur P2	par extincteur	20		19,6%	
Colonne sèche	par colonne	125		7%	
Désenfumage	par bâtiment	200		19,6%	
VMC	par colonne	290		7%	
Porte de parking	par porte	1250		7%	
Services					
Assurance	par appartement	120		19,6%	
EDF parties communes	par appartement	50		19,6%	
Nettoyage parties communes	par appartement	240		19,6%	
Sortie containers	par appartement	150		19,6%	
Entretien espaces verts	par m ²	1,5		19,6%	

TVA*= 7% si construction de plus de deux ans et destination supérieure à 50% pour l'habitation