



rhône roannais

Contrôle interne et immobilier en OGEC

Sensibilisation : points de vigilance et bonnes pratiques

13 Octobre 2022

SOMMAIRE

Préambule : Contrôle interne et immobilier en OGEC : une vision extensive pour des enjeux de gestion « à 360 degrés » **10 min**

Partie 1 : **Préconisations de l'Enseignement Catholique** en matière de gestion immobilière **30 min**

Partie 2 : **Contrôle de gestion et IMMOBILIER** : Zones de risques et bonnes pratiques **30 min**

Partie 3 : **Illustration d'une politique immobilière « sur mesure »** : **30 min**

Partie 3 : **Le décret tertiaire** : obligations et enjeux **20 min**

Partie 4 : Echanges complémentaires et questions/réponses **20 min**

Préambule :

Pourquoi veiller (chef établissement, salariés et administrateurs) à la mise en place d'un dispositif de contrôle interne au sein de l'OGEC ?

Qu'est ce que le contrôle interne « au sens large » ? Pour quels objectifs ?

Le contrôle interne est un processus mis en œuvre par le conseil d'administration et les chefs d'établissement pour s'assurer à chaque instant du bon fonctionnement de l'organisation de l'activité et des décisions de l'OGECS

- **Il permet entre autres de :**
 - Sécuriser et améliorer le fonctionnement de l'établissement ou du groupe scolaire (procédures, détection des risques)
 - Une meilleure coordination entre les différents niveaux, intervenants de l'organisation et les nombreuses parties prenantes sur la question de l'immobilier
 - Garantir que les décisions prises par les chefs d'établissement et le conseil d'administration sont appliquées et en conformité avec les lois, les règlements, les statuts, la convention collective..
- ❖ **Sauvegarder les actifs de l'association et cerner ses passifs court terme et long terme**
- ❖ **Minimiser les risques d'erreurs ou de fraudes ;**
- ❖ **Améliorer la performance, l'efficacité et la sécurisation de la gestion.**

Quelles sont ses particularités au regard de l'organisation de l'EC et le rôle des OGEC ?

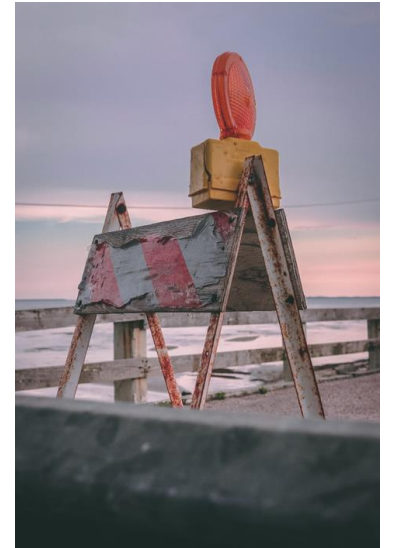
- Une multiplicité de parties prenantes toutes avec des statuts différents: Chef établissement, salariés et enseignants, Dirigeants bénévoles (bureau et administrateurs), Familles, Pouvoirs publics, Tutelle, propriétaires
- ❖ Un environnement de contrôle marqué par une forte tradition historique, orale et une forte confiance a priori des parties prenantes
- ❖ Des profils de chef d'établissement et de membres du bureau pas toujours armés sur les thématiques de gestion de l'immobilier
- ❖ Une gestion caractérisée par des enjeux, des équilibres et engagements appréciés sur un temps court mais également un temps long au service des générations futures
- ❖ La question de l'adaptabilité des locaux au regard des contraintes techniques, réglementaires, opérationnelles et démographiques dans un secteur où cette adaptabilité est cruciale et permet seulement de maintenir l'activité (pas de hausse mécanique et immédiate des recettes de fonctionnement qui nécessite des autorisation d'ouverture de classes

Le contrôle interne doit ainsi sécuriser de nombreux types de risques dont le « social/RH »

Risques stratégiques	Risques opérationnels	Risques informatiques			
❖ Faiblesse projet associatif ❖ Perte attractivité offre ❖ Désintérêt (donateurs, bénévoles, financeurs) ❖ Communication externe mal maîtrisée ❖	❖ Incapacité à financer un projet ❖ Non respect des calendriers ❖ Contrôle interne défaillant ❖ Confidentialité ❖ Conformité activité/agréments ❖	❖ Destruction volontaire, accidentelles ou frauduleuses des données ❖ Défaillance des systèmes ❖ Sauvegarde ❖ Accessibilité aux données ❖ ...			
			Risques Immobilier	Risques social/rh	Risques juridiques
			❖ Des prises de risque liés à des locaux et installations non conformes ❖ Une absence de plan de travaux court et long terme déconnecté de tout schéma directeur financier ❖ Des sélections de fournisseurs empiriques (absence de procédures) ❖ Absence de couverture assurance	❖ Défaillance recrutement ❖ Difficultés au départ de salariés clés ❖ Dysfonctionnement de la gouvernance ❖ Séparation de fonction insuffisante ❖ Situation de conflits d'intérêts ❖ Intervention des dirigeants en dehors des délégations ❖ ...	❖ Activité non conforme aux statuts ❖ Utilisation subventions inappropriée ❖ Outils de délégation inexistant ❖ Couvertures assurance inadaptées ❖ ...

Partie 1 : les préconisations de l'Enseignement Catholique

Raphaëlle de MARLIAVE
Resp.immobilier DEC Lyon



Pour l'enseignement catholique, les enjeux immobiliers :

Adapter le patrimoine de l'enseignement catholique aux
besoins

Sécuriser l'immobilier des établissements

Soutenir le maintien de locaux dignes et les projets

Adapter : La démarche prospective

- Dégager les éléments de prévision
- Adapter les projets immobiliers selon les modifications de structures décidées par le CODIEC
- Recenser les projets d'implantation ou d'extension **significative** : la démarches des « grands projets »

Sécuriser l'immobilier : Connaître son patrimoine

Sur le plan technique :

Recenser plans et surfaces, diagnostics, contrôles techniques, DOE, commissions sécurité...

Sur le plan juridique :

Conserver actes notariés, baux ou conventions d'occupation, assurance...

Sécuriser l'immobilier : la propriété

Dissocier propriété et gestion :

article 250 statuts de l'EC : « *La gestion économique et la propriété immobilière des établissements doivent être distinguées notamment par le recours à des personnalités juridiques séparées et autonomes.* »

S'assurer de la pérennité de la destination des biens à l'EC :

Qui est mon propriétaire ?

Que disent les statuts de la structure propriétaire ?

Quelle est la durée de mon titre d'occupation ?

Sécuriser l'immobilier : la propriété

Disposer d'un titre d'occupation (4 principaux) :

- clair sur le partage des responsabilités en matière d'entretien et travaux lourds
- cohérent entre contre partie financière et responsabilités de chaque partie

Dialoguer avec son propriétaire :

- Pour maintenir un niveau de loyer cohérent avec ses capacités
- Partager la vision des projets d'investissement

Sécuriser l'immobilier : **L'ALDEC, un propriétaire dédié**

- Outil créé par l'EC pour l'EC
- Accueillir des locaux, **dans un but désintéressé**
- Les mettre à disposition de toute organisation éducative de caractère catholique **reconnue par l'autorité diocésaine**
- **Ainsi, elle permet :**
 - de **dissocier la propriété et la gestion des locaux**
 - d'assurer la **destination des biens à l'EC**

Sécuriser l'immobilier : l'effort à l'immobilier

Consacrer suffisamment de ressources pour :

Maintenir des **locaux dignes** de notre mission
ET

Garantir la **pérennité économique** de l'OGEC

=> **Réserver au moins 20% des Produits Courants** pour :

- . Conduire des projets d'investissement,
- . Entretenir les bâtiments,
- . Payer les charges (loyers, taxes, assurances...)

Indice : ratio « maintien des locaux et équipements »

Sécuriser l'immobilier : préserver les équilibres financiers des OGEC

- La revue de gestion par l'Uniogec : Un préalable à tout projet
- La commission finances : dossier instruit par l'Uniogec

Elle est obligatoire à partir d'un certain seuil financier de projet :

- ✓ Investissement > à 25% des produits courants (moy. des 3 derniers exercices)
- ✓ Et/ou Si endettement total > 4 X CAF (moy. des 3 derniers exercices)

Com. Finances

AVIS

Validation par le CODIEC

Soutenir un projet de rénovation ou de développement :

- Le préparer : les grandes étapes en amont des travaux
- Le présenter et le faire valider par le CODIEC
- Le conduire : les grandes étapes techniques

Dès l'émergence : **informer l'adjoint DEC**, référent de votre bassin

Soutenir par la solidarité diocésaine

- Travaux d'urgence, de sécurité, d'accessibilité
- **Extension** en lien avec la prospective
- Création d'établissements dans le cadre des « **grands projets** »
- Etude d'un programmiste afin d'explorer de façon exhaustive des scénarii liés à la prospective

Com. solidarité  Validation par le CODIEC

Préconisations de l'EC en matière de gestion immobilière

- « Bien connaître » son patrimoine
- Dissocier propriété et gestion
- Echanger avec la DEC (adjoint / pôle immobilier)
- Faire valider ses projets par le CODIEC
- Se faire accompagner par l'Uniogec pour l'analyse économique
- Consacrer 20 % minimum de ses ressources annuelles à l'effort à l'immobilier
- Dialoguer avec son propriétaire, et chercher la pérennité de la destination

Un Vademecum : 9 fiches-outils en lien avec l'immobilier



- La démarche prospective
- Le déroulement et la validation d'un projet financier
- La validation financière
- La commission finance
- La solidarité diocésaine
- L'effort à l'immobilier
- La revue de gestion
- Les titres d'occupation
- L'ALDEC

Partie 2 : contrôle de gestion et immobilier en secteur OGEC : zones de risques et bonne pratiques

- I.I Les axes de la gestion immobilière
- I.II Contrôle de gestion opérationnel
- I.III Le schéma immobilier long terme (PPI technique et financier)
- I.IV Zones de risque en matière de contrôle interne et procédures de bases
- I.V Illustrations pratiques de cas de défaillances
- I.VI Zoom lié aux risques d'assurance sur investissement immobilier

I/ Contrôle de gestion immobilier : axes de gestion

- Comparer ses agrégats immobiliers (surfaces, nature de locaux et coûts) à ceux d'autres groupes scolaires + analyse interne pluriannuelle
- Raisonner au plan financier sur des projections et des anticipations nécessitant un PPI et schéma financier directeur après diagnostic de l'état des patrimoines et de projections quant aux besoins futurs de locaux des OGEC :
- Approche court terme : 1 à 3 ans
- Approche moyen terme : 5 à 10 ans

Ratios observés par la FNOGEC (extraits) et reco.

4 indicateurs majeurs de la gestion

Critères et seuils de notation dont un dédié à l'immobilier



Capacité d'autofinancement (% des produits courants)

Seuil	Note
<5%	0
5 à 10%	1
10 à 15%	2
>15%	3

Fonds de roulement (en j de charges décaissables)

Seuil	Note
<0	0
0 à 60 jours	1
60 à 90 jours	2
>90 jours	3

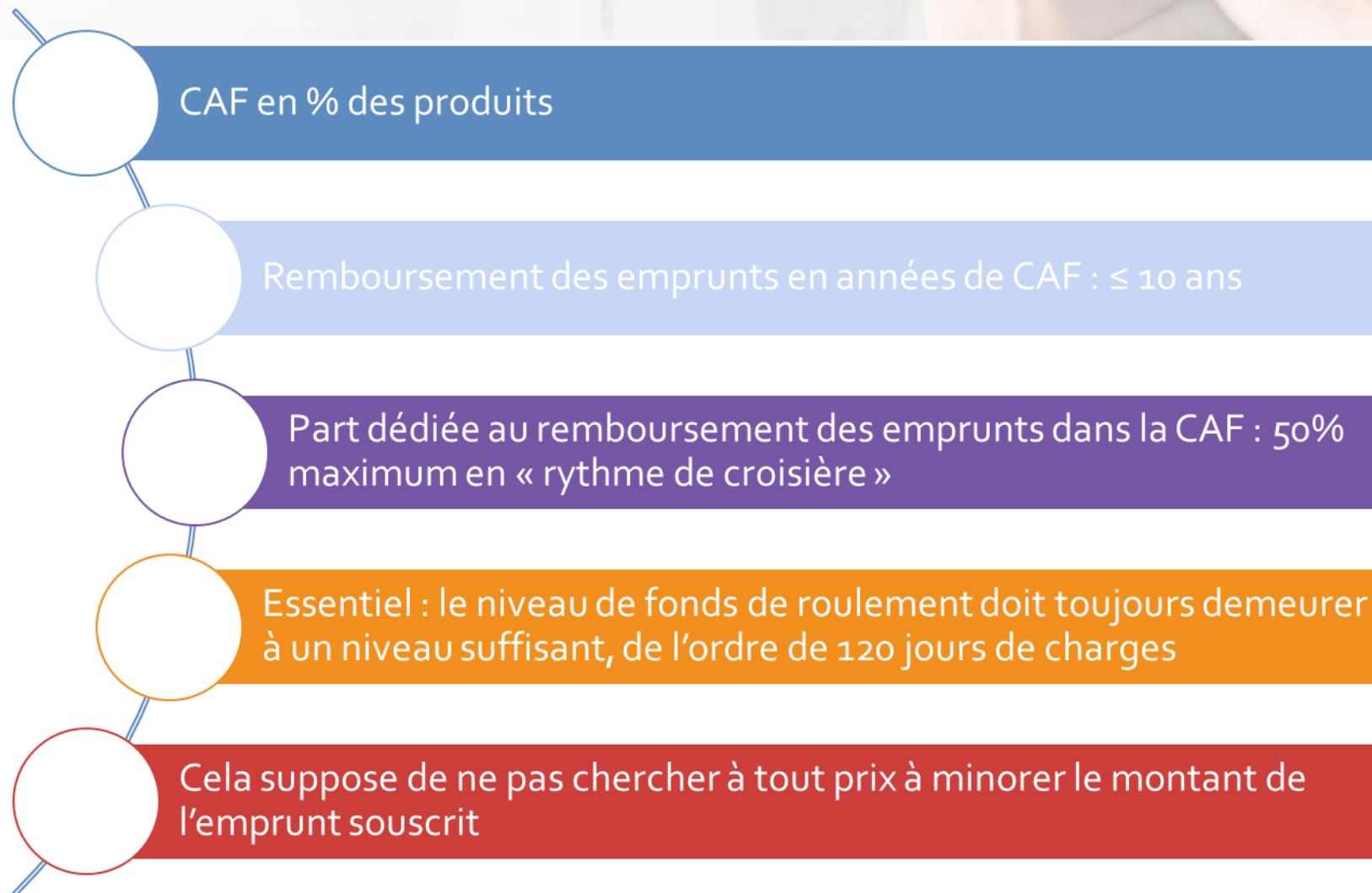
Effort à l'immobilier (% des produits courants)

<15%	0
15 à 20%	1
20 à 23%	3
>23%	3

Frais de personnel (% des produits courants)

Seuil	Note
<47%	3
47 à 49%	2
49 à 52%	1
>52%	0

Ratios de mesure financière liés à l'immobilier



Exemple à travers le comparatif avec les ratios nationaux observés par la FNOGEC (extraits)

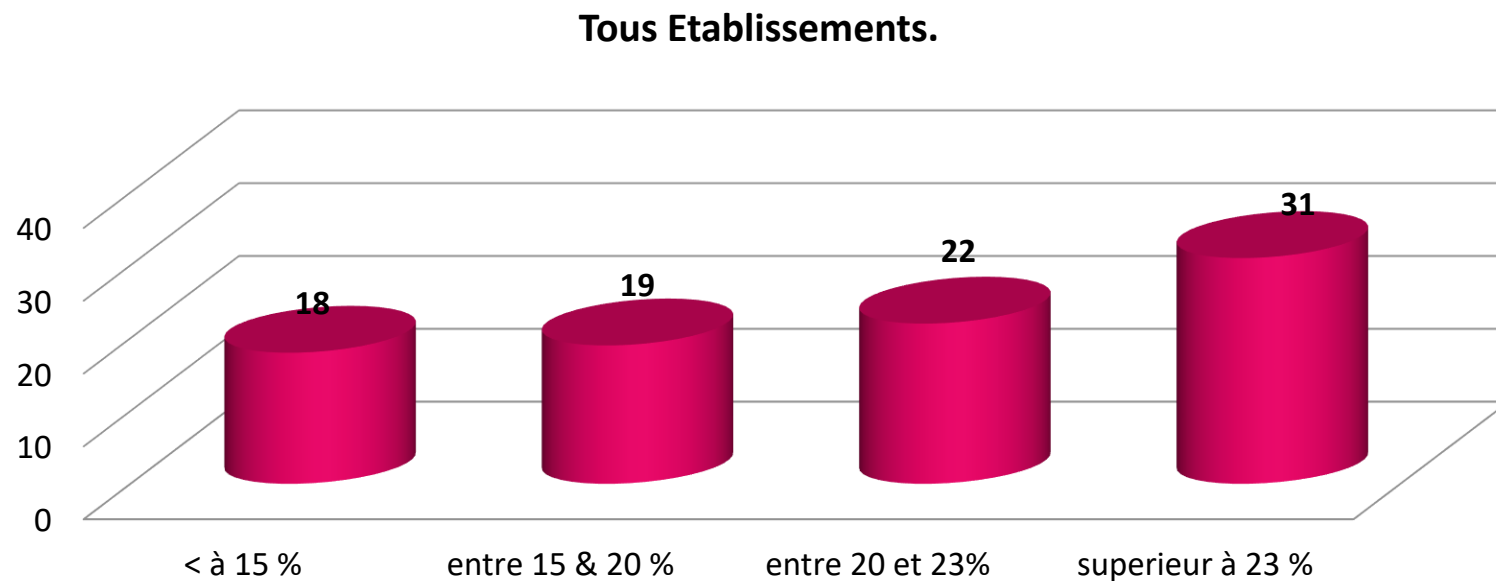
L'enjeu immobilier au cœur du projet éducatif

Contributions des familles : Quel niveau pour financer l'effort à l'immobilier ?

	Ecoles	Collèges	Lycées
Surface moyenne nécessaire (m ² /élève)	7	9	12
Coût TDC reconstruction à neuf (€/m ²)	2 210 €	2 210 €	2 210 €
Coût TDC reconstruction à neuf (€/élève)	15 470 €	19 890 €	26 520 €
Equivalent loyer (4%)	619 €	796 €	1 081 €
Maintien des locaux/équipements	314 €	649 €	971 €
dont effort "propriétaire"	235 €	448 €	749 €
écart par rapport à l'équivalent loyer	-305 €	-147 €	-90 €
écart / effort "propriétaire"	-384 €	-348 €	-312 €
en % de l'équivalent loyer	62%	44%	29%
Taux de vétusté	57%	63%	62%
Contribution des familles	387 €	510 €	839 €
écart / effort "propriétaire" en % de la contribution des familles	99%	68%	37%

Source : Journée immobilier 2021

Ratios observés par l'Uniogec et la DEC : indices Effort à l'immobilier / produits courants de l'OGEC



Etat des lieux Indices 2020-21- diocèse de Lyon

Ratios observés par l'Uniogec et la DEC : indices Effort à l'immobilier / élèves exprimé en €

	Ecoles					Tous établissements			
	17/18	18/19	19/20	20/21		17/18	18/19	19/20	20/21
Aca. de Lyon	307 €	320 €	357 €	397 €		433 €	430 €	438 €	568 €
Théor.				619€					

I.II/ Le contrôle de gestion opérationnel

- ❖ Suivi des **coûts annuels liés aux locaux** + suivi des effets prix et des effets volume sur les coûts
- ❖ Définition d'un **budget annuel d'investissement** scindé entre renouvellement et croissance et présentant le financement prévu (fonds propres de l'exercice, fonds propres pris sur les réserves, prêts, subventions, autres)
- ❖ Définition de procédures de suivi précises des écarts entre budget et réalisation (effet prix, effet volume) aux plans financiers et qualitatifs pour les dépenses de fonctionnement et d'investissement liées aux locaux et

I.II/ Le contrôle de gestion opérationnel

- ❖ Mise en place d'un système comptable analytique a minima pour les actifs en fin de période d'amortissement comptable voire **d'équivalent loyer** de PGE en lien avec un « PPI procéduré »
- ❖ Mise en place de **mécanisme comptable (analytique)** permettant de calibrer un **autofinancement/CAF cible cohérent et dimensionné au regard du PPI moyen terme (démarche itérative)**
- ❖ Objectif : caler les ressources de l'ogec aux besoins d'investissement restant à charge (que l'ogec soit propriétaire ou pas des locaux)

I.II/ Le contrôle de gestion opérationnel : PPI et équivalent loyer

- Objectifs :
- Eviter que les contributions appelées aux familles ne se limitent à couvrir les coûts historiques des locaux (nuls ou quasi en cas de mise à disposition gracieuse....) parfois sans commune mesure avec les besoins futurs d'investissement (qui ne donnent pas lieu hors cas d'ouverture de classe à des recettes additionnelles...) à plus ou moins longue échéance...
- Eviter une impossibilité financière à assumer le coût des investissements de renouvellement de l'immobilier sauf à rehausser très fortement les contributions familles (ce qui, au surplus, ne peut, de fait, être réalisé que sur plusieurs années ...)
- A l'inverse (mais plus rare), des OGEC présentent des situations financières confortables parfois de façon excessive.... du fait d'excédents dégagés (et, ce, après constatation du coûts des locaux actuels) largement supérieurs au besoin financier nécessaire pour couvrir les coûts prévisionnels liés aux locaux

I.III/ Le schéma immobilier long terme ou PPI

Une démarche prévisionnelle

- Mettre en œuvre une démarche prévisionnelle, c'est anticiper les projets futurs d'un établissement.
- C'est également prévoir les besoins d'investissement à financer et s'assurer de pouvoir continuer à répondre à la question : la pérennité de l'établissement est-elle assurée ?

▪ des BESOINS

▪ des RESSOURCES

▪ un plan pluriannuel
d'investissement (PPI)
à 5 ans

▪ des INDICATEURS
FINANCIERS

I.III/ Le schéma immobilier long terme ou PPI

EXEMPLE DE PLAN DE FINANCEMENT							
		2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026
Effectif		200	210	210	210	210	210
Rappel du Fonds de Roulement au 31/08/N-1		300 000	590 000	270 000	474 000	108 000	142 000
Rappel du Fonds de Roulement au 31/08/N :		590 000	270 000	474 000	108 000	142 000	176 000
Dépenses courantes décaissées	256 595	300 382	331 770	325 255	329 001	332 800	
soit par jour, sur 365 jours/an	703	823	909	891	901	912	
Autonomie Financière		839	328	521	121	158	193
Repères Indices en jours		90-120	90-120	90-120	90-120	90-120	90-120
Evolution du fonds de Roulement :							
. Reprise Capacité nette Autofinancement	130 000	80 000	54 000	65 000	66 000	67 000	
. Subventions Falloux	0	0	0	0	0	0	
. Subventions Taxe Apprentissage (Invest)	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
. Autres Subventions Publiques (ASTIER)	180 000	180 000	180 000	0	0	0	
. Emprunts Nouveaux	0	300 000	0	0	0	0	
. Dons (Fondation)	0	0	0	50 000	0	0	
. Remboursement des Emprunts nouveaux	0	0	-25 000	-26 000	-27 000	-28 000	
. Acquisitions Nouvelles Mob et Immob	-30 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	
. Acquisitions : Travaux Bâtimets actuels	0	-760 000	0	0	0	0	
. Acquisitions : Travaux sur maison	0	-115 000	0	0	0	0	
. Réhabilitation des préfabriqués	0	0	0	-450 000	0	0	
. Acquisition nouvelle immobilière Cédas	0	0	0	0	0	0	
Variation du Fonds de Roulement	290 000	-320 000	204 000	-366 000	34 000	34 000	

I-IV Défaillances de contrôle interne : illustrations en OGEC ...

- ❖ Un responsable qui a détourné des fonds par un système de surfacturation (partagée)....de la part des fournisseurs de travaux
- ❖ Des travaux de renouvellement d'immobilisation et des gros entretiens subis au gré des dysfonctionnements techniques sans aucun diagnostic ni planification préventive ...
- ❖ Des OGEC asphyxiés au plan financier et face à des locaux à renouveler en absence d'anticipation financière long terme (une gestion court-termiste ...)*
- ❖ Des procédures de sélection des fournisseurs empiriques
- ❖ Des circuits de délégation et de validation (service fait, compta et paiement) sans séparation de fonction suffisante

I-IV Défaillances de contrôle interne : illustrations en OGEC ...

- ❖ Une association immobilière augmentant fortement son loyer lors du renouvellement du bail de façon non concertée avec l'OGEC ...
- ❖ Un Ogec qui ne peut plus assumer financièrement le remboursement de son emprunt immobilier ...
- ❖ Un contrat d'assurance non ajusté au regard de la situation contractuelle de l'OGEC avec son propriétaire...
- ❖ Une association propriétaire qui n'assume plus son rôle ...

I.IV/ Zones de risque majeures de contrôle interne

Analyse de la qualité des procédures de gestion en place afin de pallier les principaux risques suivants :

- Choix et suivi des fournisseurs de travaux et suivi des marchés (aspects quantitatifs, qualitatifs et financiers)
- Détournement de l'usage de l'actif
- Coûts de fonctionnement et d'investissement pris en charge non conformes aux contrats ou conventions d'occupation
- Dépenses obligatoires non faites
- Sanctions ou injonctions d'organismes de sécurité non pris en compte ou non diffusés
- Absence de démarche technique et financière prospective sur l'immobilier par les propriétaires et occupants des locaux scolaires (pas assez de pilotage long terme)
- Carence sur les dossiers ASSURANCE

I.IV Documentation (a minima) du contrôle interne immobilier

❖ « Etat des lieux » patrimoine immobilier :

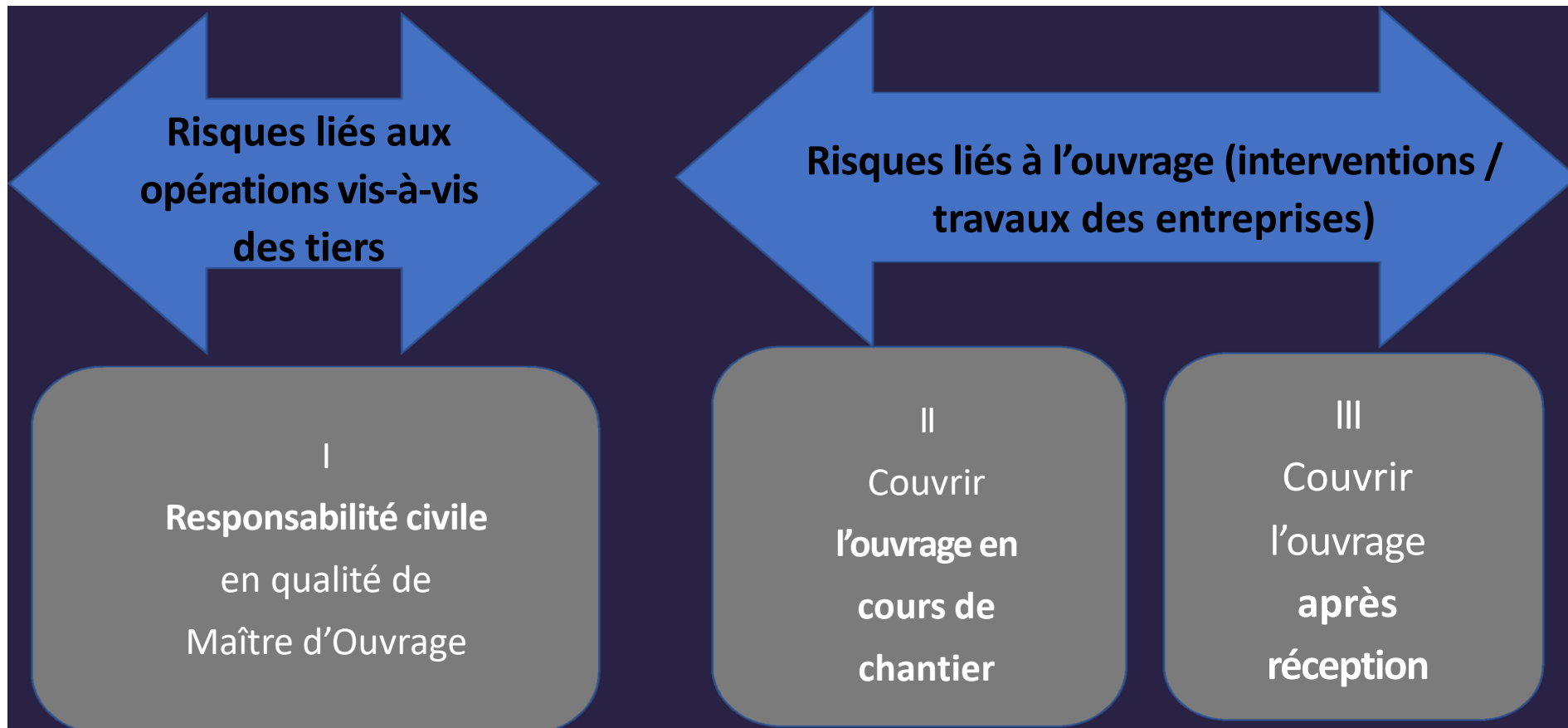
- ❖ Recensement des surfaces > plans
- ❖ Diagnostic des biens > état des biens /renouvellements à prévoir par un professionnel en priorisant (système de notation) les actions d'investissement de croissance ou de renouvellement

❖ Archivage des documents par site significatif

- ❖ Actes notariés (legs, apport, acquisition, construction....)
- ❖ Baux ou autres conventions liées à l'occupation
- ❖ Rapports d'expertise
- ❖ Contrôles techniques
- ❖ Assurance

I.V/ Risques et assurance du maître d'ouvrage

Les 3 familles de risques du maître d'ouvrage



I) Dommages causés aux tiers: responsabilité civile maître d'ouvrage



Troubles anormaux
de voisinage

Risques
environnementaux



Dommages aux biens
immobiliers avoisinants

Erreur d'implantation...

II) En cours de chantier : Assurance Tous Risques Chantiers



Couvrir l'ouvrage en cours de chantier et les matériaux sur chantier contre :

Incendie, Vandalisme,
Vol, Tempêtes, Dégâts des
eaux, Glissement de terrain,
Effondrement...

III) Après réception: Assurance Dommage- Ouvrage (Loi Spinetta de 1978)



Garantie **obligatoire**

Garantie **décennale**

Garantie **de préfinancement rapide des réparations :**

(des désordres matériels, de nature décennale, affectant la construction)

III) Assurance Dommage- Ouvrage

Personnes assujetties à l'assurance DO:

Le propriétaire de l'ouvrage (ou preneur dans le cadre d'un bail long terme) ou son mandataire

Constructions concernées : Ouvrages neufs / Réhabilitation

Bénéficiaires de l'assurance DO: propriétaire au jour du sinistre

Prise d'effet: 1 an après réception (Garantie de Parfait Achèvement)

De quelques bons reflexes du maitre d'ouvrage ...

1. S'entourer de professionnels compétents sur les opérations :

- le choix du maître d'oeuvre est crucial: « c'est le chef d'orchestre du chantier»
- Les contrôleurs techniques, bureau d'étude sol

2. Vérifier les attestations d'assurance des intervenants sur chantier :

- les activités assurées correspondent-elles aux travaux réalisés?
- les montants de garanties, les limites de coûts de chantiers indiqués sur le contrat d'assurance sont-ils suffisants?

S'il y a doute: demander une attestation nominative de chantier

De quelques bons reflexes du maitre d'ouvrage ...

3) S'agissant des bâtiments avoisinants le chantier :

Ensemble des ouvrages se trouvant à proximité du chantier et susceptibles d'être endommagés par les travaux en cours : **ne pas hésiter à initier un référé préventif (expert judiciaire) ou à minima un constat d'huissier contradictoire**

I.V/ L'outil ISI BATI



Rechercher...



Dossier :
OGEC SAINT VIATEUR AMPLEPUIS



 Retour

 Coffre-fort



 Nouveau dossier

 Supprimer

 Télécharger

 Visualiser

 Partager

 Paramétrer

 Filtrer par :



 [ISI Bâti]

 A) Actes notariés

 B) Conventions immobilières

 C) Fiscalité

 D) Plans des locaux et réseaux

 E) Sécurité et sûreté

 F) Accessibilité

 G) Gestion de l'énergie

 Z) Contrats

 Z) Diagnostics



[ISI Bâti]

#		Nom	Date de modification	Mots-clés	Taille
☐		A) Actes notariés	22/06/2018 18:52:32		Dossier
☐		B) Conventions immobilières	22/06/2018 18:52:32		Dossier
☐		C) Fiscalité	22/06/2018 18:52:33		Dossier

Déposer le(s) fichier

Parcourir

Transférer

Partie 3 : illustration d'une stratégie immobilière « sur mesure »

Sébastien OLLIER – Direction Financière
OGEC NOTRE DAME (Villefranche sur Saône)

Données clés de l'OGEC NOTRE DAME

- **Organisme de Gestion du Centre Scolaire Notre Dame :**
 - 10 écoles primaires
 - 4 collèges
 - 3 lycées
 - 2 centres de formation d'apprentis
 - 1 pôle d'enseignement supérieur (Business School du Beaujolais)
- 4 500 élèves en voie scolaire
- 900 jeunes en apprentissage
- 400 enseignants / 350 salariés
- 3 sociétés d'exploitation (S.F.B.V.S, Chessy Restauration, CSV Promotion)
- 20 sites – Rhône-Nord / Beaujolais
- 61 000 m² de bâtiments (dont 55 000 m² propriété de l'OGEC)

La problématique et les enjeux de l'immobilier CSND

Un constat : l'immobilier structure l'offre de formation

- Un bâtis hétéroclite hérité de la fusion de plusieurs OGEC
- Un plan d'investissement et de modernisation 2019-2026 de + 40 M€ HT selon les scénarios
- Besoin de :
 - Renforcer les fonds propres pour lever les financements nécessaires
 - Renégocier la dette globale en s'affranchissant des IRA
 - Permettre l'arrivée de nouveaux financeurs
 - Redonner de la lisibilité aux comptes d'exploitation de l'OGEC
 - D'articuler d'une stratégie financière immobilière en lien avec un PPI mis à jour régulièrement entre la SCIC et l'OGEC
 - Maîtriser la rentabilité et les flux de trésorerie par une stratégie de diversification
 - Objectifs : conserver un patrimoine attractif pour le groupe scolaire et sécuriser au plan financier en mobilisation des financements privés ou publics additionnels aux schémas « classiques » de l'EC

Naissance de la Société Foncière Beaujolais Val de Saône

Un modèle retenu : Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)

- Une société créée à l'initiative de l'OGEC Notre Dame et de ses filiales
- Une gouvernance partagée en trois collèges :
 - Les fondateurs : OGEC Notre Dame
 - Les partenaires : Chessy Restauration + Association AHFT
 - Les utilisateurs : représentés principalement par les chefs d'établissements + salariés
- Reconnue d'utilité sociale et solidaire
- Eligible aux subventions territoriales : Astier, Falloux ...
- Une fiscalité allégée (surtout si pas de dividendes)
- Soumis au régime de TVA

Mise en œuvre

- **Février 2021 : immatriculation de la société (90 K€)**
- **Mars à septembre 2021 : établissement d'un inventaire exhaustif du patrimoine immobilier et valorisation foncière par un cabinet spécialisé**
- **Septembre 2021 à février 2022 : isolement des immobilisations, des SI et des dettes devant être transmises à la foncière**
- **Février 2022 à juin 2022 :**
 - projections financières et travail sur les apports avec expert comptable, CAC, commissaire aux apports, avocats, notaires
 - Consultations des partenaires financiers
- **Juillet 2022 :**
 - Tenue des AGE OGEC + SFBVS
 - Apport chez le notaire et augmentation de capital par opération d'apport (22 M€)
- **Septembre 2022 à novembre 2022 : clôtures des exercices OGEC + SFBVS (nettoyage des comptes)**

Quelques points d'attention

- Un conseil d'administration d'OGEC agile et conscient des enjeux
- Une relation de confiance avec l'ensemble des administrateurs
- Une projection à long terme de sa politique foncière
- Complexification de la structure financière et juridique
- Nécessité de se faire accompagner par des experts dans tous les domaines (impacte le coût de l'opération)
- Présenter la démarche aux collectivités avant d'entreprendre toute action
- Un vide juridique fiscal (notamment pour les taxes d'aménagement) nécessitant une attention particulière et l'information de l'administration

Partie 4 : Zoom sur le décret tertiaire : construire son plan d'actions

ALEXANDRA POUVEROUX – UNIOGEC

Eco-Energie Tertiaire: rappels du dispositif

- 23 Novembre 2018 Loi Elan
- 23 Juillet 2019 : décret d'application
- 10 avril 2020 : arrêté méthode
- 24 novembre 2020 et 13 avril 2022: arrêtés valeurs absolues
- janvier 2022: ouverture de la Plateforme OPERAT à la saisie des données.
- saisie des données de références au 30 sept 2022, dérogation jusqu'au 31/12/22
- Objectifs clés : 40 % d'économie d'énergie en 2030
 - 50 % en 2040
 - 60 % en 2050

Eco-Energie Tertiaire: construire un plan d'actions

- ❖ 1- Bâtir sa feuille de route
- ❖ 2- Connaître son patrimoine
- ❖ 3- Définir sa stratégie
- ❖ 4- Bâtir les actions de performance énergétique

- ❖ Les 3 champs d'actions possibles pour se mettre en conformité:
 - les économies d'énergie
 - l'opportunisme technique/technologique et réglementaire
 - L'immobilier et sa valorisation

Feuille de route:

- ❖ **1- Connaitre son patrimoine** : - collecter ses consommations énergétiques
 - réaliser un audit patrimonial (inventaire des équipements techniques et du bâti)
 - caractériser les usages des bâtiments.
- ❖ **2- Partage des actions entre propriétaire et utilisateur**
- ❖ **3- Bâtir une stratégie**:
 - identifier les opportunités
 - quel méthodologie: le pas à pas ou la refonte globale
- ❖ **4- Bâtir un plan d'actions**:
 - Planifier et piloter les besoins en investissement,
 - Financer le plan d'action, trouver des partenaires et connaître les aides de l'État
 - Réaliser les travaux avec l'accompagnement d'un MOE et contrôle des objectifs.

Les cahiers d'exemption ou de modulation

➤ Dépôt des cahiers de modulation : 31 décembre 2027

❖ Modulation des objectifs pour des raisons architecturales ou patrimoniales:

Cette justification doit se faire par un avis circonstancié par l'architecte en chef des monuments historiques pour les monuments historiques classés, et par un architecte pour tout bâtiment situé en site patrimonial remarquable, en abord de monuments historiques et les immeubles protégés ou soumis à prescription architecturale.

❖ Modulation des objectifs pour des raisons techniques:

Pour justifier une telle modulation des objectifs les assujettis doivent réaliser une note technique réalisée par un bureau d'étude qualifié, un architecte ou un référent technique interne qualifié.

Cahiers de modulations

❖ Modulation pour disproportion manifeste du coût:

Cette modulation ne peut être invoquée que sur la base d'un calcul qui définit que le temps de retour brut sur investissement du coût global d'un des leviers d'actions d'amélioration de la performance énergétique, déduction faite des aides financières perceptibles, est supérieur à:

- **6 ans pour des systèmes d'optimisation et d'exploitation** des systèmes d'équipements, visant la gestion, la régulation et l'optimisation des équipements énergétiques.
- **15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements** énergétiques du bâtiment.
- **30 ans pour les actions de rénovations** d'amélioration et d'efficacité énergétique portant sur leur enveloppe.

Les éléments du dossier technique

- ❖ - une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et les actions visant à réduire les consommations des équipements
- ❖ - identification des actions portant sur l'adaptation des locaux en usage économe en énergie et sur le comportement des occupants
- ❖ - un programme d'actions permettant d'atteindre à terme l'objectif .
- ❖ - en plus de la note technique spécifique, de l'avis circonstancié de l'architecte ou de la note de calcul.

Une stratégie immobilière globale à définir

- ❖ Les actions à conduire dans le cadre du décret Eco-Energie Tertiaire doivent intégrer la stratégie globale de la gestion bâtementaire de l'établissement.
- ❖ La rénovation énergétique s'intègre dans un cycle immobilier.
- ❖ La construction du PPI ou PPGT est donc indispensable

Deux stratégies complémentaires pour remplir les objectifs EET

La stratégie du « pas à pas »

Les points positifs :

- Une performance plus élevée sur l'ensemble du patrimoine à iso-budget
- Avancement progressif et laisse plus de flexibilité sur la gestion d'un parc
- Aller chercher les « quick win »
- Un travail de fond !

Les points de vigilance :

- Risque de ne pas tenir les objectifs
- Réduire les gisements en limitant le nombre d'interface entre lots
- Défendre un budget à plusieurs reprises pour le même site
- Risque d'incompréhension des occupants avec la répétition des travaux en site occupé



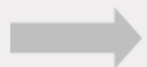
La stratégie du « grand saut »

Les points positifs :

- Tout en une fois pour répondre à une politique ambitieuse
- Rénovation lourde à dimension multiple avec un repositionnement de la valeur du bien !
- Optimisation du dimensionnement des équipements dans le cadre de leur renouvellement
- Palier 2030 à 2050 atteint bâtiment par bâtiment

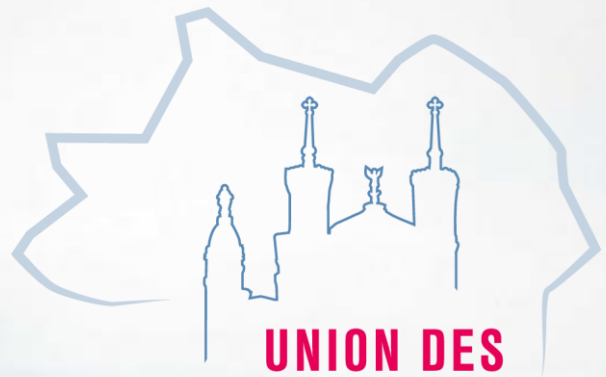
Les points de vigilance :

- Rentabilité sur un temps long parfois asymétrique avec la visibilité patrimoniale
- Difficulté de trouver le financement (ou recours au tiers financeur)
- Moindre performance sur la globalité du parc à iso-budget



Mener les 2 stratégies en parallèle est une 3ème voie possible avec un pas à pas pour un progrès rapide sur l'ensemble du patrimoine et le grand saut pour des bâtiments « vaisseau amiral » du parc.

Partie 5 : Echanges et questions/réponses



UNION DES
ogec

rhône roannais

Merci de votre attention

Philippe GENDRY - Alexandra POUVEROUX- Jean-Christophe CARREL (Uniogec)
Raphaëlle DE MARLIAVE (DEC)
Stéphane OLLIER (CSND Villefranche sur Saône)