

**Votre argent**

Immobilier Réduisez vos charges de copropriété

Le paiement des dépenses engagées pour votre immeuble est toujours un moment douloureux, d'autant que la note augmente constamment ces dernières années. Il est toutefois possible de diminuer la facture, à condition d'y consacrer un peu de temps.
Enquête : Nathalie Coulaud

Etre copropriétaire coûte cher. Payer l'entretien des espaces verts, le nettoyage de la cage d'escalier ou encore la maintenance de l'ascenseur chaque trimestre est pourtant indispensable. Or, ces dernières années, les dépenses se sont alourdies. Depuis 2007, elles grimpent de 4 à 5% en moyenne tous les ans, selon Oscar, l'Observatoire des charges de l'ARC, l'Association des responsables de copropriété (voir infographie). Seule l'année 2014 a échappé à la règle, avec une baisse de 4,9% en raison d'un hiver très doux qui avait permis de réaliser des économies substantielles de chauffage. Pour 2017, l'ARC estime que la facture globale a encore crû de 2% par rapport à 2016, après +3,9% entre 2015 et 2016. « *Même si l'année 2017 a montré un fléchissement, les charges augmentent deux fois plus vite que l'inflation* », explique Claude Pouey, responsable de l'Observatoire.

Pour l'année dernière, ce sont les contrats d'assurance de la copropriété qui arrivent en tête des plus fortes hausses de tarifs, soit +6,7%. Suivent les charges de gardiennage, avec une majoration de 5%. Les frais de gestion, c'est-à-dire les honoraires du syndic, progressent, quant à eux, de 3,2%. Les autres ont moins flambé, avec une majoration comprise entre 0,4 et 2%. Le chauffage, qui représente le premier poste de dépenses, a même diminué de 1,1% entre 2016 et 2017 en raison d'un hiver doux, alors que les prix des énergies utilisées se sont accrus d'environ 6%.

Les raisons de cette escalade sont diverses. « *Globalement, le parc de logements en copropriété vieillit. Cela explique, par exemple, que des dégâts des eaux se multiplient avec pour*

conséquences des sinistres plus importants qui renchérissent les primes d'assurance », précise Francis Bourriaud, fondateur de Syndicalur, un courtier en syndics. Des obligations réglementaires nouvelles sont aussi à l'origine des augmentations. Concernant le gardiennage, la mise en œuvre des

Vétusté du parc de logements et réglementation sont à l'origine de fortes hausses

dispositifs de mutuelles et de prévoyance s'est traduite par des revalorisations salariales. Du côté des syndics, le contrat type, devenu obligatoire le 1^{er} juillet 2015, inclut désormais des tâches qui étaient facturées en supplément avant cette date. Les honoraires ont été réévalués pour en tenir compte. « *Reste que si cette opération se justifiait au moment de l'entrée en vigueur du contrat de syndic, les honoraires auraient dû rester stables les années suivantes, ce qui n'a pas été le cas* », regrette Claude Pouey.

Quelles que soient les explications, le résultat est qu'un nombre croissant de copropriétaires ont des difficultés pour payer des charges qui viennent souvent s'ajouter à des mensualités d'emprunt déjà lourdes. Aucune statistique précise n'existe au niveau national, mais l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) estime que 15% des copropriétés seraient en difficulté financière. Maîtriser la hausse des charges, voire les réduire, est donc un véritable enjeu pour certaines. Il n'existe pas de solution miracle pour y parvenir. Mais en s'investissant dans la gestion de l'immeuble, en contrôlant les dépenses régulièrement, une économie de 10 à 15% est tout à fait possible. Voilà de quoi réjouir tous les copropriétaires.



Le chauffage: des décisions simples mais peu populaires

Premier poste de dépenses dans les copropriétés, le chauffage coûte en moyenne 13,30 euros par mètre carré, selon l'observatoire de l'Arc. Le copropriétaire d'un logement de 60 mètres carrés paie donc environ 800 euros de chauffage par an, même si dans les faits la facture varie selon l'énergie utilisée et, surtout, la qualité de l'isolation. « *Avant de se lancer dans des travaux chers et compliqués, il vaut mieux commencer par ne pas surchauffer les appartements, ce qui est, hélas, fréquent dans les copropriétés dotées d'un chauffage collectif* », estime-t-on à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe). En réduisant la température de un degré, cela permet de diminuer la note de 7%. D'ailleurs, l'article R 131-20 du Code de la construction et de l'habitation indiquait (il a été abrogé à la fin de 2015) que dans les locaux d'habitation, la température ne devait pas dépasser 19 degrés!

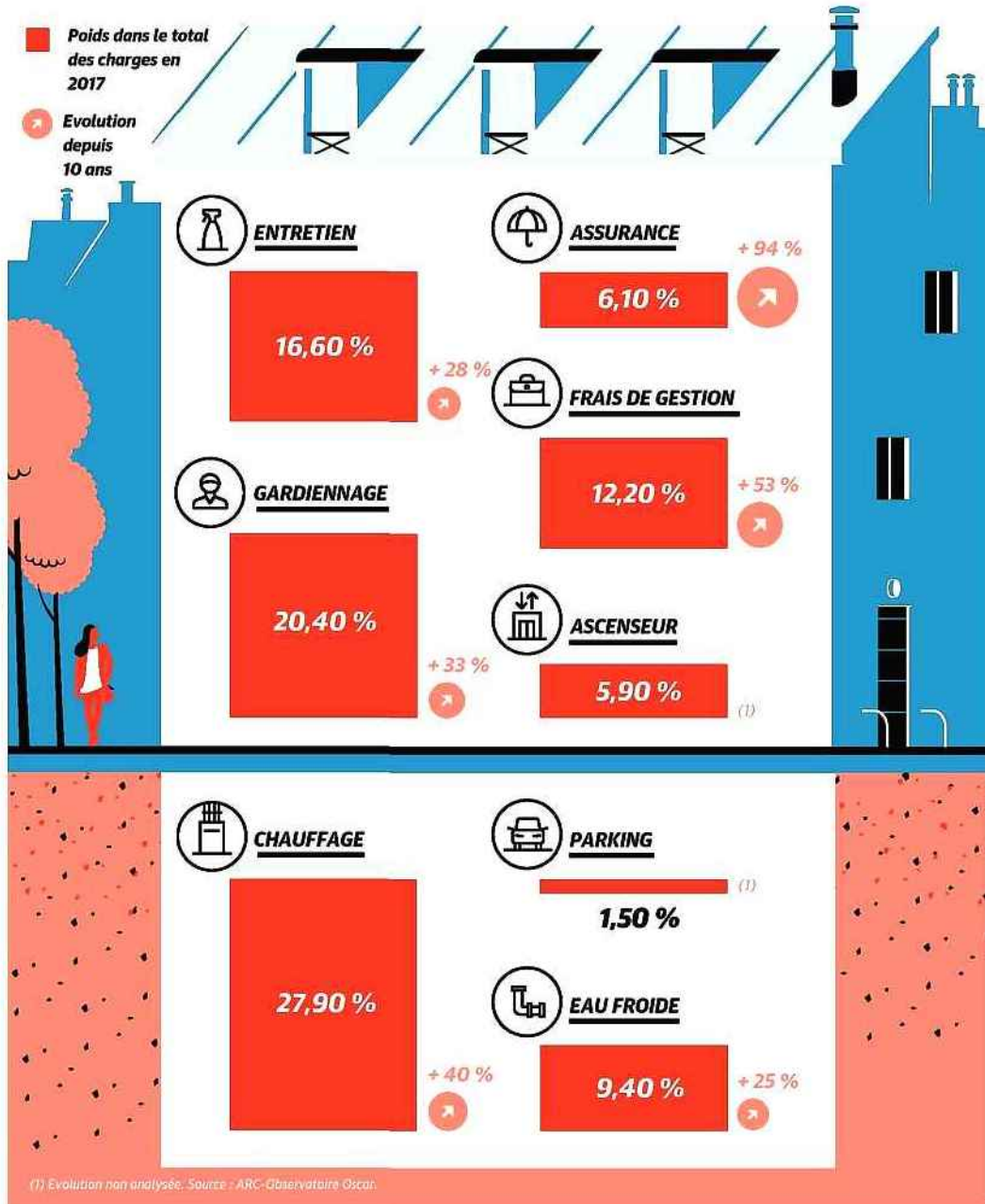
Autre idée : repousser de quelques semaines l'allumage du chauffage à l'automne et l'arrêter un peu plus tôt au printemps. Mais ces décisions, bien que simples à mettre en œuvre, ne sont pas toujours faciles à imposer, surtout aux

Pays : France
Périodicité : Mensuel
OJD : 157304



Panorama des charges, poste par poste

Huit postes de charges déterminent le coût d'une copropriété. Certains pèsent plus lourd que d'autres. Certains flambent, notamment les assurances de l'immeuble et les tarifs des syndicats.





personnes les plus frileuses, qui se manifestent le plus. Il est également important que l'installation soit régulièrement entretenue. La chaleur est ainsi mieux diffusée dans l'ensemble du bâtiment et évite de « pousser » la chaudière afin que tous les appartements soient correctement chauffés.

L'astuce. Tous les immeubles en copropriété doivent réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit de performance énergétique pour les immeubles ayant plus de 50 lots, dans les parties communes et privatives (article R134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Ce document donne des conseils adaptés pour réduire la note de chauffage.



Le gardiennage: optimiser pour économiser par ailleurs

Deuxième plus gros budget en copropriété: le gardiennage, quand il existe. Il faut compter en moyenne 9,70 euros par mètre carré et par an. On considère généralement qu'un gardien coûte 30 000 euros environ à l'année, en incluant les charges sociales. Difficile d'économiser dans la mesure où les règles sont fixées par la convention collective. Néanmoins, il est possible de négocier avec le gardien afin qu'il effectue certaines tâches d'entretien qui auraient, sinon, été réalisées par des entreprises. Au moment de son départ, à la retraite par exemple, l'immeuble peut mener une réflexion sur le maintien de cette fonction et demander des devis à plusieurs entreprises permettant de comparer le coût d'une personne à demeure et celui d'un prestataire extérieur.

L'astuce. Pour supprimer le poste du gardien, il faut obtenir la majorité de l'article 26, c'est-à-dire la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix (antièmes) de l'immeuble.



L'entretien: une mise en concurrence indispensable

Les frais d'entretien sont souvent de multiples petites sommes qui finissent par grever le budget de la copropriété. Il faut compter en moyenne 7,90 euros par mètre carré, soit 474 euros par an pour un appartement de 60 mètres carrés. Concentrez-vous en priorité sur les contrats d'entretien ou de maintenance à l'année. Ils doivent être remis en concurrence, surtout s'ils sont anciens, car ils sont généralement dotés de clauses fixant une réévaluation automatique du prix qui finissent par peser. Vérifiez aussi qu'ils ne sont pas surdimensionnés par rapport aux besoins de la copropriété. Parfois, un contrat peut être remplacé par des réparations ponctuelles qui coûtent moins cher. Attention, cette solution n'est pas valable pour les équipements comme les ascenseurs, les portes de parking automatiques ou les chaufferies, pour lesquels des contrats de maintenance sont obligatoires.

L'astuce. Rien ne vaut la surveillance d'un membre du conseil syndical pour assurer la bonne exécution du contrat. Vous pouvez ainsi demander à ce que le prestataire délivre un bon de visite afin de vous assurer que le technicien est bien passé. Ce document pourra, en outre, indiquer la nature des réparations qu'il a effectuées. Un bon outil pour analyser la pertinence de certains contrats.



Les honoraires de syndic: identifier l'origine de la flambée

Chargé d'administrer l'immeuble, le syndic facture des honoraires qui atteignent 5,80 euros par mètre carré et par an. Cela revient à un total de 348 euros pour un appartement de 60 mètres carrés. Depuis le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, en application de la loi Alur, le syndic doit obligatoirement proposer un contrat type. Ce dernier comprend deux parties: le forfait de base, qui constitue la gestion courante, et les tâches qui peuvent être facturées en complément. Le forfait englobe la convocation de l'assemblée générale, la comptabilité du syndicat, l'entretien et la maintenance. Les interventions pouvant faire l'objet d'honoraires supplémentaires concernent le contentieux de l'immeuble, le suivi des sinistres et les opérations menées par le syndic en cas de vente d'un appartement. L'ensemble de ces prestations ne doit pas croître inconsidérément. Il est possible d'accepter une révision de 2 à 3% par an, par exemple, mais pas de 10%. Si vous constatez que la facture a beaucoup augmenté, regardez s'il s'agit du forfait de base ou des charges qui n'y sont pas incluses. Dans le second cas, cela peut être justifié par un événement particulier inhérent à l'immeuble. Sinon, il faut négocier avec le syndic. Enfin, si ce dernier reste sourd à vos demandes, envisagez de le mettre en concurrence lors de la prochaine assemblée générale.

L'astuce. Le renouvellement du syndic peut être conflictuel car certains propriétaires sont inquiets à l'idée de changer d'interlocuteur. Abritez-vous derrière le fait que la procédure est obligatoire tous les trois ans, selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.



L'ascenseur: faire appel à un expert indépendant

Entretien un ascenseur coûte en moyenne 2,80 euros par mètre carré et par an. Il est difficile de faire baisser les charges sur ce poste pour lequel la sécurité est cruciale. Pour y parvenir, il faut se faire aider par un spécialiste. Prenez contact avec le contrôleur technique lorsqu'il vient dans votre immeuble à l'occasion de la vérification obligatoire de l'appareil tous les cinq ans. Adressez-vous au syndic pour être informé de la date de sa venue. Il doit être indépendant de l'entreprise chargée des travaux sur l'ascenseur ou de son



entretien. Avec cette dernière, sachez qu'il est préférable de négocier un contrat court (trois ans au maximum) ; que la clause sur le dépannage doit préciser le délai dans lequel l'ascensoriste doit intervenir (quatre heures au maximum, par exemple) ; et que le contrat doit fixer des pénalités en cas de non-respect de cette clause.

L'astuce. Vérifiez si votre contrat prévoit la télésurveillance ou la téléalarme. En effet, dans le premier cas, il s'agit de la surveillance à distance des organes de l'appareil, ce dont peu d'ascenseurs ont réellement besoin. En revanche, vous devez disposer d'une téléalarme qui permet de joindre un centre d'appel si vous êtes bloqué en cabine.



L'eau froide: responsabiliser les utilisateurs

L'eau est de plus en plus chère, avec 4,50 euros en moyenne par mètre carré et par an. Dans de nombreux immeubles, cette dépense est encore répartie en fonction des tantièmes, c'est-à-dire de la surface de l'appartement, avec un compteur général. La solution consiste à installer des compteurs dans chaque logement afin de facturer l'eau selon la consommation réelle de chacun. Ce qui permet, en plus, de responsabiliser les utilisateurs. A la clé, des économies de l'ordre de 15%. Il faut aussi traquer les fuites. Une chasse d'eau ou un robinet qui coulent peuvent faire tripler la consommation d'une famille de quatre personnes. Des compteurs individualisés aideront à déceler les anomalies.

L'astuce. Il est possible de consommer moins d'eau en limitant la pression du réseau si elle est supérieure à 3 bars. Pour cela, il faut installer un réducteur de pression au départ de l'installation ou aux étages en fonction de la configuration de l'immeuble.



L'assurance: recourir aux services d'un courtier

Les assurances des immeubles sont le poste qui a le plus flambé : leur coût a quasiment doublé en dix ans ! En cause, une recrudescence des dégâts des eaux pour lesquels elles finissent souvent par être engagées. En effet, les conventions en cours entre les assurances amènent la copropriété à prendre en charge une grande partie des dégâts plutôt que les copropriétaires individuellement. Une nouvelle convention, entrée en vigueur en juin 2018 devrait améliorer cette situation. Malgré cela, n'hésitez pas à faire appel à un courtier en assurances afin de trouver de meilleures garanties. Vous pourriez être agréablement surpris !

L'astuce. Demandez au syndic votre contrat d'assurance et regardez la surface de l'immeuble qui y est indiquée. Elle est souvent supérieure à la surface réelle, ce qui augmente la prime. ●

Focus

Cinq fausses bonnes idées à bannir

Chercher à faire des économies est légitime.

Mais attention à ne pas prendre de mauvaises décisions. En copropriété, comme dans d'autres domaines, de fausses bonnes idées circulent et causent souvent plus de mal que de bien.

► **Croire qu'il est possible de baisser les charges de 50%**
Il est tentant de penser que les charges peuvent être réduites drastiquement et certains interlocuteurs peu scrupuleux qui gravitent autour des copropriétés peuvent le laisser croire. Mais une baisse d'ampleur est très difficile à obtenir dans un immeuble qui fonctionne de façon normale. Mieux vaut tabler sur un rabais de 10 à 15%, plus réaliste.

► **Confier cet objectif au syndic**

Laisser les manettes de l'immeuble au syndic en attendant qu'il parvienne à limiter la hausse des charges sans que les copropriétaires aient à s'investir est une erreur. En effet, même si le syndic est le mandataire de l'immeuble, il ne peut pas prendre de décisions à la place des copropriétaires. Il ne peut pas décider seul de baisser le chauffage dans l'immeuble, par exemple. Le syndic doit s'appuyer sur un groupe de copropriétaires : le conseil syndical. Elu pour trois ans au maximum par l'assemblée

générale, le conseil syndical a pour mission de contrôler et d'assister le syndic.

► **Reporter les travaux d'entretien**

Il est de plus en plus fréquent de différer des travaux qui semblent pouvoir attendre. Attention à bien doser. Des réparations effectuées rapidement évitent que les problèmes s'aggravent. De plus, si ce report est cumulé sur plusieurs années, les dépenses deviennent parfois insurmontables.

► **Se lancer dans des gros travaux pour réduire le coût du chauffage**

Le poste de chauffage représente 28% des charges de copropriété et le réduire permet déjà de réaliser des économies substantielles. L'heure est aux travaux d'isolation, fort coûteux. Toutefois, il est important de ne pas se lancer sans mener une véritable réflexion sur le sujet. Sinon, gare aux déceptions ! Commencez par maîtriser l'installation de chauffage actuelle et par l'entretenir.

► **Couper dans les dépenses de manière excessive**

Supprimer le gardien, réduire la venue du jardinier, former un syndic bénévole... Il est possible de couper drastiquement certaines dépenses pour diminuer la note. Mais en prenant le risque de dégrader la qualité de vie dans l'immeuble ou d'être débordé par des tâches non anticipées.