



IMMO



10 CONSEILS POUR RÉDUIRE VOS CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Copropriétaires, vous en avez assez de voir vos charges augmenter systématiquement chaque année ? Vous pouvez inverser cette tendance en vous penchant sur la gestion de votre immeuble. Bonne nouvelle : les sources d'économies sont nombreuses !

©VALÉRIE VALIN-STEIN

Selon l'Association des responsables de copropriété (ARC), les charges ont grimpé de 5 % en 2018. À comparer avec une inflation qui, elle, n'a progressé que de 1,8 %. D'après une étude de MeilleureCopro, une start-up qui, depuis 2014, aide les syndicats à identifier les sources d'économies, le niveau annuel des charges de copropriété s'établit en moyenne à 24 € par m² en province et à 40,40 € dans la capitale. Soit 2426 € par an pour un appartement parisien de 60 m². Heureusement, ces montants peuvent être revus à la

baisse. Les fondateurs de Meilleure-Copro affirment, en effet, qu'il est possible de réduire les charges d'au moins 20 % par la simple remise à plat des contrats de maintenance et d'entretien. Un exercice auquel vous pouvez vous livrer vous-même avec l'aide du conseil syndical ou de votre syndic. « *Il ne faut pas se contenter de regarder l'évolution globale du budget de la copropriété, il faut se soumettre à cet exercice poste par poste* », recommande Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Vous allez rapidement vous apercevoir

que les économies potentielles sont multiples et pas forcément complexes à mettre en œuvre.

01 PASSEZ AU SYNDIC EN LIGNE

Vous estimez que votre syndic vous revient trop cher au regard de son efficacité. Avez-vous pensé au syndic en ligne ? Le jeu en vaut la chandelle, il vous en coûtera autour de 10 € par mois et par logement, contre 20 € avec un syndic traditionnel. « *Nous numérisons certaines missions : le paiement des factures, la*



déclaration des sinistres, la convocation à l'assemblée générale, ainsi que sa tenue en ligne. Les tâches nécessitant une présence sur site, par exemple recevoir des prestataires ou assurer le suivi des travaux, sont gérées par les copropriétaires », explique Laurent Basquin, directeur de Syndic One, une filiale de l'administrateur de biens Sergic.

Attention, cette solution n'est pas transposable à tous les immeubles. Ainsi, les copropriétés neuves, souvent sujettes à des malfaçons nécessitant la mise en œuvre des garanties légales, celles en difficultés (impayés, etc.) ou encore celles comptant plus de 50 lots ne sont, en général, pas acceptées par les syndic en ligne. La formule est, en revanche, adaptée aux petites copropriétés dont le conseil syndical est prêt à s'impliquer sans pour autant vouloir assumer la responsabilité juridique qui, pèse sur un syndic bénévole (voir conseil n° 3).

Notez que les copropriétés de moins de 10 lots sont les premières concernées par cette solution alternative. Ce sont elles qui, proportionnellement, se voient facturer les honoraires les plus élevés. Selon le courtier

en syndic Syneval, en 2018, les copropriétés parisiennes de moins de 10 lots payaient, par lot, 419 € d'honoraires et celles de 51 à 100 lots seulement 221 €.

04 RENÉGOCIEZ LES CONTRATS RÉGULIÈREMENT

« Les contrats d'entretien et de maintenance doivent être renégociés tous les 5 ans », conseille Jean-François Eon, directeur de Syneval. En effet, les tarifs augmentent progressivement par le jeu des indexations annuelles. Et, au bout de plusieurs années, la hausse

est souvent conséquente. Mettre les prestataires en concurrence permet de vérifier si on ne peut pas trouver aussi bien pour moins cher.

05 SUPPRIMEZ LES DOUBLONS DES CONTRATS

On trouve encore dans les contrats de certaines copropriétés de nombreux doublons. Autrement dit, des tâches qui sont effectuées par deux acteurs ou deux sociétés différentes. Au final, vous payez donc deux fois pour la même prestation. « Notre immeuble avait deux contrats de dératization », s'étonne Philippe, copropriétaire à Paris.

Le remplacement des ampoules électriques peut aussi être à l'origine de dérapages. « En général, c'est l'entreprise de nettoyage ou l'employé d'immeuble qui assume cette tâche. Or, à une époque, certains syndic avaient pris l'habitude de mandater un électricien pour passer vérifier les ampoules une ou deux fois par mois », souligne Édouard-Jean Clouet, cofondateur de MeilleureCopro. Enfin, les doublons liés à des contrats devenus obsolètes sont

02 REPÉREZ LES DÉPENSES SUPERFLUES

La renégociation des contrats est l'occasion de les remettre à plat et, le cas échéant, de repérer des dépenses et des prestations superflues. « Par exemple, une petite copropriété avec peu de passages a-t-elle besoin d'un entretien quotidien des parties communes : un nettoyage tous les 2 jours ne serait-il pas plus adapté et plus économique ? », s'interroge Édouard-Jean Clouet, cofondateur de MeilleureCopro. Ce raisonnement peut être appliqué à d'autres contrats. Une chaudière récente et simple dans un petit immeuble ne nécessite pas forcément quatorze visites de maintenance dans l'année, mais peut-être seulement six ou neuf !

03 OSEZ LE SYNDIC BÉNÉVOLE

Si la loi du 10 juillet 1965 (art. 17) impose la désignation d'un syndic, celui-ci n'est pas nécessairement un professionnel. Il peut s'agir d'un syndic bénévole, élu parmi les copropriétaires. Depuis la loi Alur, il doit posséder au moins un lot (même une cave ou un garage) dans l'immeuble. Le recours à un syndic bénévole s'impose parfois aux très petites copropriétés (moins de 5 lots) qui n'intéressent pas les syndicats ou alors moyennant des honoraires très élevés (4 000 ou 5 000 €). Un syndic bénévole effectue les mêmes tâches qu'un professionnel. Attention, sa responsabilité peut être engagée en cas de faute (par exemple, s'il n'a pas fait voter la réfection d'une toiture qui a été à l'origine d'un accident). Il est conseillé de se faire aider en adhérant à une association (l'Arc, l'Unpi...) et de souscrire une assurance en responsabilité civile (de 100 à 150 €). Un syndic non professionnel est rarement rémunéré (cela reste néanmoins possible), mais il peut se faire rembourser les frais engagés pour sa mission (timbres, téléphone, déplacements...).



fréquents. Grand classique : le contrat de gardien qui prévoit la remise du courrier à chaque copropriétaire alors que ce service est, depuis des années déjà, assuré par le facteur qui dépose les lettres dans les boîtes nominatives prévues à cet effet. S'il est impossible de diminuer la rémunération du gardien, vous pouvez réaffecter les UV (unités de valeur) obsolètes à de nouvelles missions. Vous paierez toujours autant, mais pour un service plus étendu !

06 INSTALLEZ DES COMPTEURS DIVISIONNAIRES

Installer des compteurs pour individualiser les consommations d'eau chaude ou froide de chaque lot permet de réaliser des économies généralement comprises entre 10 et 20 %. Comptez de 100 à 200 € par compteur à l'achat et de 25 à 30 € à la location, sachant qu'il faut un équipement par colonne montante. Prévoyez aussi des frais d'installation (de 20 à 150 €

« LE CHAUFFAGE EST, EN GÉNÉRAL, LE PREMIER POSTE DE DÉPENSES D'UNE COPROPRIÉTÉ, MAIS C'EST AUSSI CELUI SUR LEQUEL IL Y A LE PLUS DE LEVIERS POUR AGIR »

par compteur), variables en fonction de la configuration des lieux.

08 RATIONALISEZ VOS CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

« Le chauffage est, en général, le premier poste de dépenses d'une copropriété [de 30 à 50 % du budget global, Ndlr]; mais c'est aussi celui sur lequel il y a le plus de leviers pour agir », souligne Géraud Delvolvé. Réduire la période et la température de chauffe permet, déjà, de réaliser des économies non négligeables. Selon l'Agence

de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), baisser la température de 1 °C (de 20 à 19 °C) permet de faire 7 % d'économie.

Si les finances des copropriétaires le permettent, pourquoi ne pas aller plus loin et entamer des travaux d'économies d'énergie : remplacement des fenêtres, ravalement assorti d'une isolation par l'extérieur, changement de la chaudière... Pour hiérarchiser ces dépenses en fonction de leur efficacité, vous pouvez vous appuyer sur l'audit énergétique ou le DPE collectif lorsqu'ils ont été réalisés dans votre immeuble. Cette disposition, issue de la loi Grenelle II, s'applique aux copropriétés de moins de 50 lots et à celles de plus de 50 lots construites avant 2001. Plusieurs aides (éco-prêt sans intérêts, certificats d'économies d'énergie...) peuvent faciliter le financement de votre rénovation énergétique.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015, modifiée par la loi Elan de 2018 impose aux copropriétés équipées de chauffage collectif d'individualiser ce poste au moyen de répartiteurs de frais de chauffage ou de compteurs de chaleur, en fonction de la configuration du réseau (vertical ou horizontal). Selon la consommation annuelle de votre immeuble : vous êtes exempté de cette obligation (moins de 80 kWh par m²) ; vous devez déjà l'avoir remplie (plus de 120 kWh/m²) ; ou vous avez jusqu'au 25.10.20 pour le faire (entre 80 et 120 kWh/m²). L'Ademe a publié en avril dernier les conclusions d'une enquête réalisée sur 4 000 logements. Celle-ci montre que la pose des appareils de mesure a généré une économie de 17 % en moyenne (15 % en médiane). Leur mise en place a un coût : de 600 à 700 € pour la pose de répartiteurs

07 NE DÉCLAREZ PAS LES PETITS SINISTRES À VOTRE ASSUREUR

Selon l'ARC, les primes des contrats d'assurance des copropriétés ont flambé de 6,9 % entre 2017 et 2018. La faute, vraisemblablement, aux dégâts des eaux qui, selon MeilleureCopro, ont augmenté de 20 % sur la même période. Aujourd'hui, les primes d'assurances annuelles oscillent entre 1 et 1,10 €/m² de surface développée (surface de l'immeuble comprenant l'épaisseur des murs) avec des pointes à 2 €/m². « Elles sont indexées annuellement. Si l'immeuble n'a subi aucun sinistre depuis plus de 3 ans, il faut essayer de négocier la non-application de cette indexation avec son assureur ou partir à la concurrence », conseille Jean-François Eon, directeur de Syneval. « D'une manière générale, ajoute Julien Vandewalle, directeur corporate Sergic, mieux vaut éviter de déclarer les petits sinistres, comme un bris de glace, pour ne pas accroître sa sinistralité. »



dans un T3 comportant 5 radiateurs, selon l'estimation de Cegibat, une filiale de GRDF.

09 ENTRETENEZ VOTRE RÉSEAU DE CHAUFFAGE

Un réseau de chauffage régulièrement entretenu est plus économique à l'usage ! La présence de boues ferreuses peut diminuer le rendement de votre chaudière. Procéder à une opération de débouage de vos canalisations (comptez en moyenne 250 € par logement) tous les 5 à 7 ans peut vous faire réaliser de 20 à 25 % d'économie. Une fois le débouage effectué, faites vérifier le bon équilibre du chauffage afin de permettre une répartition homogène de l'eau chaude dans tous les logements. Cette opération peut alléger la facture d'énergie de 5 à 15 %. Son coût : de 3 000 à 15 000 € suivant la taille de la copropriété et le travail effectué.

10 EFFECTUEZ VOUS-MÊMES CERTAINES TÂCHES

Vous êtes dans une petite copropriété où règne une bonne entente : pourquoi ne pas accomplir certaines tâches vous-mêmes plutôt que de les confier à un prestataire ? « *De plus en plus de copropriétaires s'associent à la gestion de leur immeuble de façon informelle* », constate un syndic lillois. Ces tâches peuvent porter sur l'entretien des espaces verts (tonte, arrosage...), sur de menus travaux de plomberie (changement d'un joint de robinet), d'électricité ou de serrurerie (remplacement du barillet d'une serrure). Les plus courageux iront même jusqu'à repeindre le hall d'entrée ou le portail de la résidence ! ■



La hausse des charges n'est pas une fatalité !

On remarque un certain fatalisme – pour ne pas dire une certaine passivité – des copropriétaires par rapport au niveau des charges et à leur augmentation continue. La preuve, il y a de plus en plus d'absentéisme lors des assemblées générales. On a l'impression que, souvent, les occupants se contentent de recevoir – et de payer – les appels de fonds trimestriels tout en déplorant, face à la hausse des charges, l'inefficacité de leur syndic ! Parmi les principales sources d'économie, on trouve, pêle-mêle : la sécurité incendie, l'entretien des espaces verts, l'achat de combustibles (il peut s'agir du gaz, du fioul ou de l'électricité suivant les

copropriétés), ainsi que l'assurance de l'immeuble et le nettoyage des parties communes. Il est nécessaire de remettre régulièrement à plat l'intégralité des contrats de maintenance et d'entretien. En effet, par le jeu des clauses d'indexation, ils augmentent inexorablement chaque année. De plus, au fil du temps, ils peuvent se révéler superflus ou doubler avec d'autres contrats. Nous proposons aux syndicats de les accompagner dans leur quête d'économie en les renégociant pour eux ou en mettant les prestataires en concurrence. En moyenne, nous arrivons à faire réaliser 20 % d'économie aux copropriétés qui nous ont sollicités. »

ÉDOUARD-JEAN CLOUET, cofondateur de MeilleureCopro



VINCENT BOISOT POUR LE PARTICULIER