Date : 31/01/2020
Journaliste : Laurence Boccara

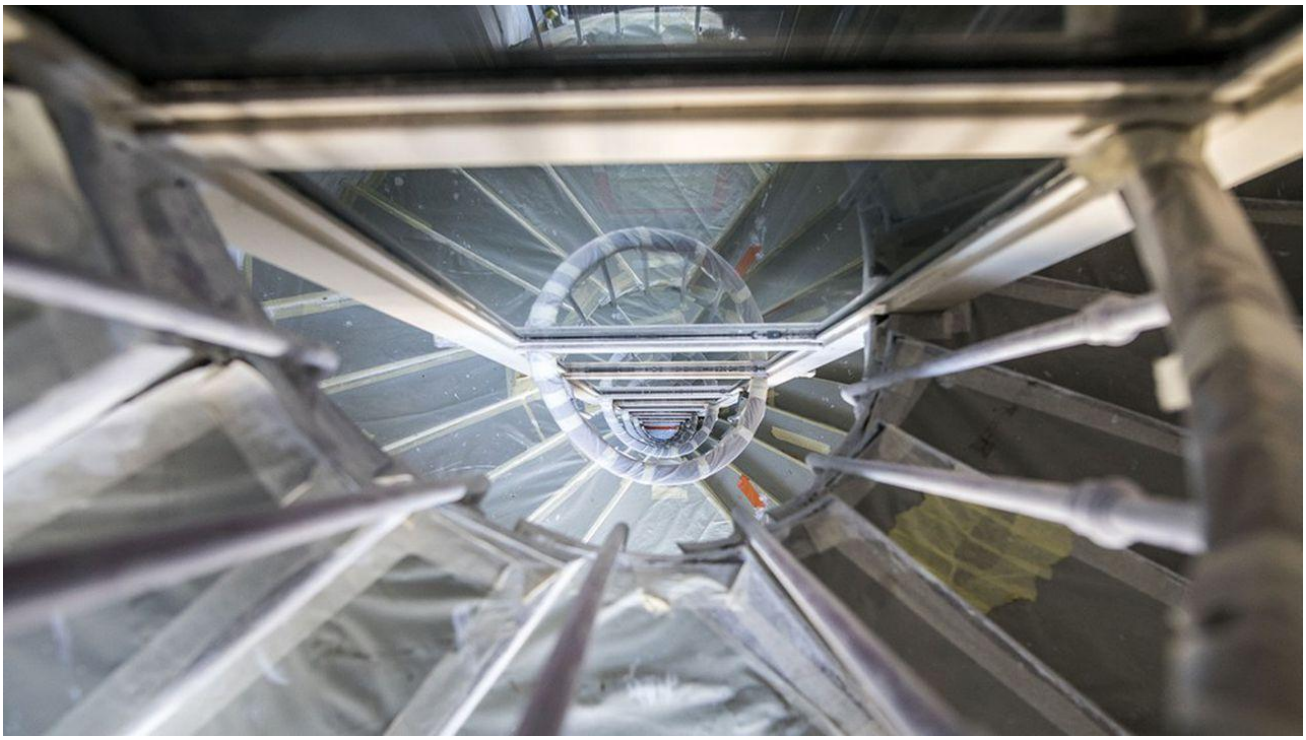
LesEchos.fr

www.lesechos.fr
Pays : France
Dynamisme : 1

Visualiser l'article

Copropriété : 7 idées pour alléger les charges

Pour maîtriser l'inflation des charges de copropriété, mieux vaut examiner régulièrement tous les postes de dépense. En cherchant bien, il y a toujours des gisements d'économies… parfois très significatives.



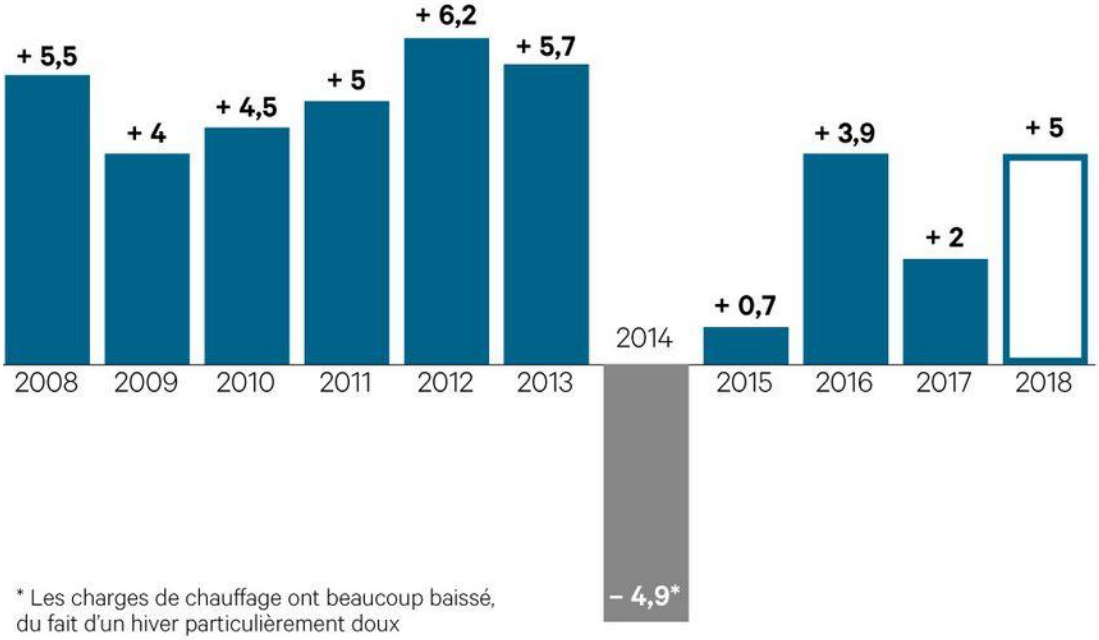
Comment contenir la hausse exponentielle des charges de copropriété ? Selon la dernière édition de l'observatoire « Oscar » de l'Association des responsables de copropriété (ARC), elles ont encore bondi de 5 % entre 2017 et 2018. Certains propriétaires estiment qu'elles représentent désormais un petit loyer ! Face à ces dérives, le fatalisme n'est pas de mise. La chasse aux dépenses superflues peut générer de substantielles économies notamment si aucun conseil syndical ne s'y est attelé depuis longtemps

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Les charges de copropriété en France...

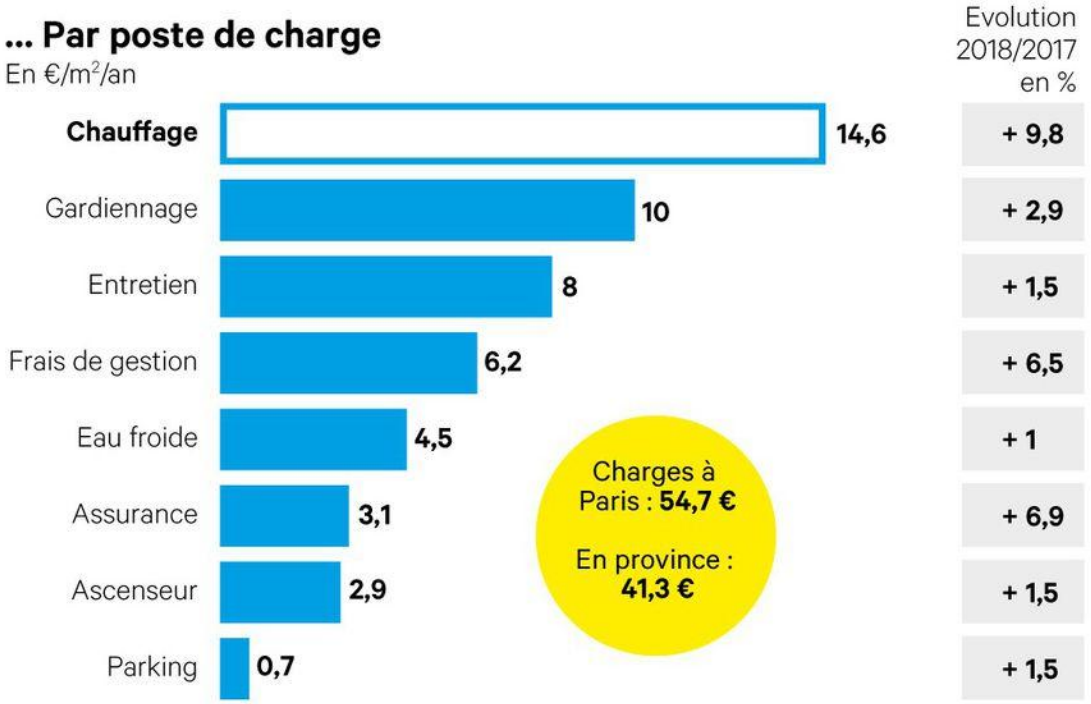
Evolution par rapport à l'année précédente, en %



* Les charges de chauffage ont beaucoup baissé, du fait d'un hiver particulièrement doux

... Par poste de charge

En €/m²/an



«LES ÉCHOS» / SOURCE : ARC

Tous droits réservés à l'éditeur

« Selon les cas, on arrive à réduire la note finale de 30 à 50 % », affirme Edouard-Jean Clouet, président et fondateur de MeilleureCopro. « Il faut passer en revue tous les postes de dépense et voir si la copropriété paie trop cher ou pas par rapport à ce qui est proposé sur le marché », explique Claude Pouey, directeur technique de l'ARC. « Cette gestion attentive de 'bon père de famille' permet d'entretenir avec soin et à coût maîtrisé l'immeuble, et aussi de faire de la prévention », souligne Jean-Philippe Zembra, directeur syndic à l'Immobilière du Château.

1 Mise en concurrence des contrats
De l'ascenseur à celui de l'interphone en passant par le nettoyage des parties communes, la sortie des poubelles ou la dératisation, un immeuble dispose de nombreux contrats d'entretien ou de maintenance reconduits automatiquement à leur date anniversaire. Ces renouvellements à répétition génèrent souvent des facturations inflationnistes, supérieures au prix de marché. Aussi, tous les 5 ans, il est conseillé de réexaminer la teneur et le prix de chaque contrat. « Mieux vaut y penser au moins six mois avant la date d'échéance pour se donner le temps de comparer », explique Corentin Le Moal, cofondateur d'Econhomes.

Payer moins cher ne rime pas systématiquement avec changement de prestataire. Il faut commencer par discuter avec l'entreprise en charge de la maintenance et vérifier si tous les services facturés sont effectués et/ou vraiment utiles. L'assurance copropriété pour les risques d'un immeuble est bien sûr à revisiter avec la même fréquence.

2 Surveiller la consommation d'eau
« Il faut faire la chasse aux petites fuites à répétition dans les parties communes des vieux immeubles qui, lorsqu'elles ne sont pas ou mal réparées, plombent la facture », souligne Olivier Safar, directeur copropriété à l'Unis. Au chapitre des fuites, rappelons qu'un décret du 24 janvier 2012 appelé aussi « dispositif Warsmann » indique qu'en cas de « consommation anormale » (plus de deux fois le volume moyen consommé), le fournisseur d'eau doit avertir « par tout moyen » l'abonné (soit la copropriété via le syndic).

« Il est prévu un plafonnement de cette facture d'eau hors norme à hauteur de deux fois la consommation habituelle. Attention, cela ne concerne que les fuites de canalisations d'eau après le compteur », précise la présidente du conseil syndical d'un immeuble parisien. Pour bénéficier de cette mesure, il faudra présenter au fournisseur d'eau la facture du plombier précisant la localisation de la fuite.

3 Améliorer le rendement de la chaudière collective
Avant de changer la chaudière pour une autre plus performante, il convient au préalable de réaliser un audit énergétique. *« Cette analyse permettra de mieux régler l'équipement. Il faudra, si besoin, procéder à son équilibrage et à son désembouage (nettoyage) »*, précise Claude Pouey.

Il faut aussi savoir que baisser la température de 1 degré allège la note de chauffage de 7 %. Mieux vaut aussi disposer d'une souplesse concernant les dates d'allumage et d'arrêt de la chaudière. Ainsi en cas de climat doux, la période de chauffe pourra être réduite.

4 Faire la chasse aux réparations à répétition
L'intervention en urgence plusieurs fois dans l'année d'un plombier, d'un serrurier pour les mêmes raisons s'avère coûteuse. *« Si c'est le cas, mieux vaut ne pas se contenter d'une réparation de fortune et procéder si besoin à un changement d'une pièce ou d'un mécanisme d'équipement pour être tranquille »*, explique Olivier Safar.

Tous droits réservés à l'éditeur

5 Réexaminer les honoraires du syndic
Pour mémoire, ce gestionnaire de l'immeuble représente de 8 à 10 % des charges de copropriété. Grâce au contrat type désormais obligatoire, il est possible de bien distinguer ses prestations de base (gestion courante), payées sous forme de forfait, de ses autres services à caractère exceptionnel.

A l'approche de la fin de son contrat, une renégociation de ses honoraires peut être abordée. Reste que le choix du syndic ne se limite pas à son prix. Sa disponibilité et son efficacité sont des critères importants pouvant justifier ses tarifs.

6 Recourir à une proptech
On entend par proptech, une start-up qui, grâce à l'innovation technologique, propose des services à distance (Internet, application) simplifiant la vie des usagers. Dans l'univers de la copropriété, quelques acteurs (Matera, MeilleureCopro, Econohomes…) s'adressent aux conseils syndicaux et/ou aux syndics professionnels ou bénévoles. L'idée de base consiste à dresser un audit des charges de la copropriété d'un immeuble pour les comparer à des bâtiments similaires afin d'identifier des gisements d'économies. Le coût de cette intervention est souvent neutre pour la copropriété car la proptech se rémunère sur une partie des économies réalisées.

7 Générer des revenus
Encaisser des revenus s'avère aussi une solution pour adoucir les charges de copropriété. Cela va de la location des parties communes (ex-loge, parkings) à la pose d'un panneau d'affichage en passant par l'installation d'une antenne relais et des panneaux photovoltaïques sur le toit-terrasse de l'immeuble. En cas de ravalement de façade, l'accrochage d'une bâche publicitaire peut s'avérer un vrai jackpot.

Tous droits réservés à l'éditeur