

4 SOLUTIONS À ENVISAGER SUR LE LONG TERME

Une fois que vous avez paré au plus pressé dans votre immeuble, il faut analyser les leviers de réduction des charges sur les postes plus "lourds". La mise en œuvre prendra plus de temps, mais peut s'avérer payante.

1 CHANGEZ DE SYNDIC S'IL N'EST PAS EFFICACE

Dans votre lutte pour la maîtrise des charges, vous avez un allié : le syndic. Il reçoit les factures des prestataires et passe les commandes de travaux. Il est donc impossible d'agir sans son accord et, s'il s'oppose à vos démarches ou reste inerte, il va falloir en changer. Pour cela, le plus simple est de le mettre en concurrence à la fin de son mandat, en général de un ou trois ans selon ce qui a été voté en assemblée. Pour trouver un autre syndic, le plus simple est le bouche à oreille : discutez avec les résidents des immeubles voisins pour savoir ceux qui sont satisfaits de leur gestionnaire. À la suite d'une visite de votre immeuble, le candidat vous envoie un devis que vous adresserez en courrier recommandé au syndic en place environ deux mois avant l'assemblée prévoyant le renouvellement du mandat. Ce courrier doit arriver à temps pour être intégré à l'ordre du jour de l'AG. Une fois élu, le nouveau syndic récupère la trésorerie et les coordonnées de la banque dans les 15 jours, et l'ensemble des archives et comptes dans un délai de un à deux mois.

TARIFS DES SYNDICS

Ils sont librement conclus avec la copropriété, mais les syndics doivent proposer un contrat type depuis la loi Alur de 2014. Sa présentation diffère d'un cabinet à l'autre, mais il comporte toujours deux parties : les honoraires de gestion courante (forfait) et les éléments tarifés en supplément.

regrette Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Faire le point sur ce qui est usé et aura besoin d'être remplacé à plus ou moins brève échéance nécessite de s'adjoindre l'aide d'un spécialiste. Bonne nouvelle, les pouvoirs publics vous aident dans cette tâche : les immeubles construits depuis plus de quinze ans devront tous réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) dans les prochaines années (art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965). L'objectif du PPT est de lister les travaux à réaliser dans les dix ans à venir, chiffrer leur coût et leur donner un ordre de priorité. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces doivent effectuer leur

PPT. Ce sera le tour des copropriétés comprises entre 51 et 200 lots à partir du 1^{er} janvier 2024, de moins de 50 lots à partir du 1^{er} janvier 2025.

2 ANTICIPEZ LES TRAVAUX

Rien de pire que de devoir réaliser des travaux en urgence. Le coût des réparations est alors plus élevé, car il est difficile de faire réaliser des devis concurrents et la commande de matériel est faite dans l'urgence. "Le poste ascenseur a vu ses dépenses augmenter de plus de 10% cette année, car des pièces cassent et ne sont pas budgétées",



© SURFUPPECTOR / GETTY IMAGES

Le PPT doit être réalisé à partir d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), d'un audit énergétique (plus complet qu'un DPE) ou d'un diagnostic technique global. Pour trouver un spécialiste, le mieux est de se rendre sur le site service-public.fr, rubrique "logement" puis "documents de copropriété". Le site propose un annuaire de diagnostiqueurs certifiés, mais un architecte peut également jouer ce rôle.

3 METTEZ LES PRESTATAIRES EN CONCURRENCE

Avec tous les contrats en main, il est possible de remettre en concurrence les prestataires de l'immeuble pour obtenir des réductions de prix. *"Attention, il ne faut pas chercher à prendre le moins cher à tout prix, et si vous êtes content d'un prestataire, il est préférable de le conserver quitte à négocier un geste commercial"*, recommande Francis Bourriaud, fondateur de [ADB Conseils](http://ADBConseils.com). Chaque contrat fixe la façon dont il peut être résilié. Le syndic peut vous aider à trouver des professionnels concurrents. Vous pouvez également vous adresser aux associations de consommateurs ou représentant les copropriétaires. Dans certains cas, il est possible de passer par des courtiers, notamment en matière d'assurance. Les contrats d'assurance de l'immeuble sont bien souvent en forte augmentation d'une année sur l'autre, même s'il n'y a pas eu de sinistre particulier. Et si, finalement, vous ne changez pas de prestataire, vous aurez la certitude que les charges payées ne le sont pas en vain et que le rapport qualité-prix est le bon. Pour les contrats importants, il est préférable de consulter l'assemblée générale des copropriétaires, même si la décision de changer peut être prise en conseil syndical.

4 ISOLEZ POUR RÉDUIRE LES FACTURES ET VALORISER LE BIEN

La meilleure façon pour faire baisser les charges est de limiter la note de chauffage en réalisant des travaux d'isolation. Poser un isolant sur la façade ou la toiture, changer les fenêtres... permet de diminuer la consommation, donc la facture, de moitié. Les travaux ont certes un coût



élevé, mais, avec les aides, ils peuvent être rentabilisés sur une période de quinze à vingt ans. Cela peut sembler long et donc vain de se lancer. Mais il faut aussi raisonner en fonction de la valorisation de l'appartement. *"Les acquéreurs ne veulent plus visiter des logements dans lesquels l'isolation est à refaire. Ces appartements se vendent avec un rabais important"*, avertit Yann Jéhanno, président du réseau d'agences Laforêt France. Les logements énergivores (dont l'étiquette énergétique est F ou bien G) occasionnent tracas et frais élevés. De plus, ils seront progressivement interdits à la location : au 1^{er} janvier 2025 pour ceux portant l'étiquette G, puis au 1^{er} janvier 2028 pour l'étiquette F, et enfin 2034 pour les logements classés E. Même si vous ne souhaitez pas mettre votre logement en location, cette absence de possibilité lui fait malheureusement perdre de la valeur.

DES AIDES POUR RÉNOVER

Mieux vaut faire appel à un professionnel pour les mobiliser, tel l'architecte qui vous accompagne dans votre projet d'isolation. MaPrimeRénov' Copropriété est la principale aide publique (france-renov.gouv.fr).

