

ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

## LES PISTES À SUIVRE POUR LIMITER LA HAUSSE DES COÛTS

PLUSIEURS POSTES DE DÉPENSES DES COPROPRIÉTÉS, NOTAMMENT LES HONORAIRES DE SYNDIC, SONT EN HAUSSE. IL EXISTE TOUTEFOIS DES SOLUTIONS POUR MAÎTRISER LES CHARGES.

En prenant en compte l'inflation, le coût des honoraires de syndic aurait dû évoluer uniquement de 0,04 centime par mètre carré, à 3,04 €/m<sup>2</sup>. Or ce poste a augmenté de 10 centimes. « Les syndicats ont de gros problèmes de recrutement de gestionnaire, car le métier n'attire plus. Un tel personnel qualifié gagnait 50 000 € par an il y a encore quelques années, mais les recrutements s'effectuent désormais à 70 000 €. Les syndicats répercutent forcément la hausse sur leurs clients, et cela risque de continuer », prévient Francis Bourriaud, président de Syndicalur, conseil en copropriété.

### CERTAINES DÉPENSES NE CHANGENT PAS

En revanche, des postes demeurent stables, notamment les assurances des immeubles qui se maintiennent au coût moyen de 2,50 €/m<sup>2</sup>. Cette stagnation est sans doute liée à une mise en concurrence plus importante des contrats, réalisée notamment par les copropriétés adhérentes à l'ARC. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) indique, elle, une augmentation significative de 5,7% sur ce poste. En 2023, quelle que soit la copropriété, il est fort possible que la situation évolue. En effet, comme pour la plupart des contrats, les assurances sont dotées de clauses de révision automatique des cotisations indexées sur des indices souvent connectés au secteur du bâtiment. Or, ces derniers ont connu de très fortes hausses en 2022. L'indice de révision des contrats d'assurance devrait donc dépasser 9%, auxquels il faudra ajouter les marges que souhaitent engranger les compagnies. Autre coût stable: celui du gardiennage d'immeuble, à 8 €/m<sup>2</sup>. Cela peut s'expliquer par le grand nombre de départs à la retraite de gardiens – les nouveaux venus ne touchant pas la prime d'ancienneté. De plus, le métier a bénéficié d'une revalorisation salariale importante il y a quelques années; les coûts avaient donc grimpé à ce moment-là. Enfin, ces derniers temps, une partie des copropriétés a remplacé le gardien par une société de ménage, moins chère.

Les charges liées à l'eau s'avèrent également stables, avec une moyenne située à 4,60 €/m<sup>2</sup> en 2021 contre 4,80 €/m<sup>2</sup> en 2020. Cela tient certainement au retour à la normale après le confinement. Les copropriétaires avaient, en effet, « surconsommé » de l'eau à leur domicile pendant cette période.

### SUR LE POSTE CHAUFFAGE, DES ÉCONOMIES SONT POSSIBLES

Le plus efficace est encore d'agir sur le chauffage et, pour cela, le plus simple consiste à moins chauffer! Afin de convaincre les plus frileux, vous pouvez vous appuyer sur l'article R. 241-26 du Code de l'énergie. Il stipule que, dans les locaux à usage d'habitation, les limites supérieures de température sont fixées en moyenne à 19 °C dans l'ensemble des pièces d'un logement. Pour cela, il faut obtenir la pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs. Il importe également que l'installation soit réglée



Le coût du gardiennage d'immeuble n'augmente pas.

**CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

Attention, elles vont exploser !

correctement, ce qui n'est pas toujours évident et peut nécessiter plusieurs passages du chauffagiste, notamment en début de période de chauffe. Si ce réglage est bien effectué, l'économie peut atteindre jusqu'à 30%. Le professionnel doit par ailleurs procéder à «l'équilibrage», afin que le confort soit équivalent à tous les étages. Il n'est pas censé laisser les radiateurs sans purge durant plusieurs années, et il convient aussi de lui imposer de «désembouer», c'est-à-dire d'enlever les impuretés (boues) contenues dans l'eau, car elles encrassent les installations et les empêchent de fonctionner.

Dans les immeubles où c'est techniquement possible, les frais de chauffage peuvent être individualisés, c'est-à-dire relevés avec un compteur en fonction de la consommation d'un appartement. Cela incite les occupants à l'économie. Autre action à mettre en place: faire clarifier le contrat de chauffage, qui s'avère bien souvent flou. Par exemple, le coût de la main-d'œuvre n'est pas précisé, et il n'y a pas de pénalité en cas d'engagements non tenus. De plus, les contrats contiennent fréquemment des formules de révision obscures; il peut donc être intéressant de rencontrer le chauffagiste afin d'obtenir des explications. Enfin, pour réaliser de substantielles économies – susceptibles d'atteindre la moitié du poste de chauffage! –, on songera à isoler l'immeuble. En copropriété, les murs représentent 30% des déperditions de chaleur; la ventilation, 24%; les fenêtres, 21%; la toiture, 9%; les ponts thermiques (endroits où les murs et les planchers se rejoignent), 9% et les planchers bas, 7%. En fonction du type d'isolation retenue, il est possible de diminuer les charges courantes d'un tiers, voire de moitié... Lorsque l'on réalise ce type de travaux, les aides publiques apportées par le dispositif MaPrimeRénov' copropriété peuvent être de 6250 € par logement. La plateforme France-rénov.gouv.fr centralise toutes les informations utiles.

Indépendamment du chauffage, les immeubles sont dotés de multiples contrats, souvent conclus il y a longtemps et que personne ne regarde. Or ils coûtent

**Remettre à plat certains contrats ou faire jouer la concurrence entre prestataires peut s'avérer utile**



**TÉMOIGNAGE**

**Émile Hagège** Directeur général  
de l'Association des responsables de copropriété (ARC)

**« Les syndics n'ont pas intérêt à maîtriser les charges »**

Si, en 2021 et 2022, on a assisté à une hausse des charges, en 2023, il s'agira d'une explosion... C'est inquiétant pour les copropriétaires. Les indices contenus dans les contrats ont beaucoup augmenté avec l'inflation, qui concerne aussi bien les salaires que les matières premières. En outre, les copropriétés devront faire face à l'obligation des travaux de rénovation énergétique si elles ne veulent pas voir une partie des appartements interdits à la location, et donc dévalorisés. Il faut essayer de maîtriser les charges, mais les syndics n'y ont pas

intérêt. Éviter la dérive passe par diverses actions, comme la mise en concurrence des prestataires et l'étude des propositions, ce qui prend du temps. Or, ce type de tâche est compris dans la gestion courante de l'immeuble et ne peut pas être facturé en supplément. Les syndics laissent alors la situation en l'état, d'autant qu'ils font parfois travailler leurs filiales (assurances, maintenance...) et n'ont rien à gagner à faire jouer la concurrence. Le conseil syndical doit s'investir et tout mettre en œuvre pour qu'elle puisse s'opérer. Cela limitera les dégâts.»

cher, car ils augmentent automatiquement chaque année. Les entreprises en place depuis des années en font parfois de moins en moins, et la qualité du contrat se dégrade. Il n'est donc pas inutile de les remettre en concurrence de temps en temps. «Il faut faire attention à ne pas amoindrir la qualité en cherchant à tout prix le prestataire le moins cher. S'il est bon, il faut peut-être lui demander de faire un effort, et se contenter ensuite de ce qu'il propose», estime Francis Bourriaud. Certains contrats peuvent également être remplacés par une intervention ponctuelle, notamment sur l'entretien des vide-ordures ou des digicodes.

**L'ENTRETIEN DES ASCENSEURS, UN POINT À NE PAS NÉGLIGER**

Parmi les contrats les plus importants il y a celui de l'ascenseur. Quand on lance une mise en concurrence, il faut savoir qu'il doit obligatoirement contenir une

U.I. ALZAKAR/ADORE STOCK

## ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

② visite toutes les six semaines, avec une vérification de la porte palière et des réglages. Les câbles doivent être examinés tous les six mois, la cuvette, nettoyée chaque année, et les parachutes (ces mâchoires en acier qui empêchent une descente trop rapide), vérifiés en même temps. Mieux vaut privilégier les contrats courts ou d'une durée moyenne, comme trois ans. En outre, il faut refuser un délai de résiliation supérieur à six mois. Il est également très important de bien regarder la clause précisant les modalités de dépannage et le délai dans lequel l'ascensoriste est tenu de se trouver sur place pour réparer. On indiquera, par exemple, qu'il devra intervenir dans un délai de quatre heures au maximum, et on fixera des pénalités en cas de non-respect de cette clause essentielle. Si les équipements sont immobilisés le temps qu'une pièce soit commandée ou pour toute autre raison, il est nécessaire que le contrat stipule de quelle manière le professionnel communiquera auprès de la copropriété.

Autre problème: lorsqu'une pièce se casse dans l'ascenseur, il est possible qu'elle ne soit pas incluse dans le contrat. Il importe donc d'anticiper. Les pièces à changer doivent être listées et faire l'objet d'un bordereau de prix signé en même temps que le contrat. Il est également utile de définir la vétusté. Car si une pièce s'avère défectueuse ou usée, elle peut être remplacée dans le cadre du contrat, mais si elle est vétuste, son remplacement demeure à la charge de



L'entretien de l'ascenseur passe par la définition de sa vétusté et l'anticipation.

la copropriété. Des auditeurs spécialisés comme A2C, Bureau Veritas ou Ascaudit peuvent vous aider à mener à bien toutes ces démarches.

### EAU, GARDIENNAGE : DES CHARGES À MAÎTRISER

Réparer les fuites, prévenir les dégâts des eaux ou éviter la surconsommation: l'eau représente également un enjeu de taille pour la réduction des charges, puisque c'est l'un des principaux postes de dépenses des copropriétés (coût moyen: 4,60 €/m<sup>2</sup>/an). Mais il s'agit d'un sujet délicat à prendre en main, car situé à plusieurs niveaux. De fait, si de l'eau est utilisée pour nettoyer et entretenir les parties communes de

## DONNÉES DISPONIBLES Pas d'observatoire officiel

À l'heure actuelle, il n'existe pas d'observatoire public officiel des charges de copropriété. Les principales données disponibles sont celles issues de l'Association des responsables de copropriété (ARC), qui analyse les comptes de quelque 4000 copropriétés adhérentes, dont 67% situées en Île-de-France.

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris dispose également de son observatoire des charges, avec les informations transmises par les 367 syndicats adhérents. Cependant, ces données ne sont pas entièrement représentatives: les copropriétés adhérentes à l'ARC font partie de celles généralement investies dans leur gestion.

Quant à la Fnaim, son observatoire est partiel puisqu'uniquement parisien. Autre difficulté: l'observatoire de l'ARC calcule les charges sur les mètres carrés habitables (l'intérieur des appartements), alors que la Fnaim se base sur les mètres carrés assurés (l'ensemble de l'immeuble). Le plus simple serait d'avoir un observatoire public, car l'Agence

nationale de l'habitat (Anah) tient le registre des copropriétés, réalisé à partir de l'immatriculation obligatoire de ces dernières. Elle détient donc leurs principales informations comptables, comme les budgets ou les impayés de charges. Mais, pour l'heure, compte tenu de la complexité que représente la création d'un tel outil, cela ne semble pas d'actualité.

**CHARGES DE COPROPRIÉTÉ** Attention, elles vont exploser !

L'immeuble, ou encore arroser les espaces verts, le gros de la consommation est enregistré dans chaque appartement, où les occupants ouvrent les robinets pour couvrir leurs besoins personnels quotidiens. La meilleure solution reste de poser des compteurs divisionnaires à la fois dans chaque appartement et dans les parties communes. Cela permet de mieux contrôler la consommation d'eau, mais aussi de s'assurer qu'il n'y a pas de fuites. Les contrats d'entretien passés par la copropriété avec un plombier sont à déconseiller, car souvent inefficaces et trop chers. Par contre, communiquer aux copropriétaires les coordonnées d'un professionnel réactif et aux tarifs raisonnables est toujours intéressant.

Si l'immeuble dispose d'un gardien, ses interventions ponctuelles peuvent également limiter les frais d'entretien. Au total, il faut compter 40 000 € par an charges comprises pour un gardien, et 30 000 € pour un employé d'immeuble. Mais leur contrat peut être organisé de façon à bien répondre aux besoins de la copropriété et à garantir son bon entretien. En accord avec le syndic de l'immeuble, et dans les règles fixées par la convention collective, il est possible de leur confier du petit bricolage de manière à éviter de recourir systématiquement à un artisan. Même chose pour le jardinage, dont une partie peut être assumée par le gardien ou l'employé d'immeuble. La réduction des charges est difficile à chiffrer, mais elle atteint souvent entre 5 et 10%.

**LE CONTRAT DU SYNDIC, TOUJOURS À EXAMINER DE PRÈS**

Enfin, parmi les contrats de l'immeuble, l'un des plus importants est évidemment celui qui vous lie au syndic. Ce professionnel reçoit les fonds des copropriétaires, tient la comptabilité de l'immeuble et s'occupe de son entretien au quotidien. Première étape: s'assurer que toutes les tâches prévues sont bien incluses dans le contrat – le contenu en a été fixé par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, il s'étend sur plus de 10 pages. Ainsi, une fois le document en main, il convient d'abord de vérifier que

*Il faut faire le point sur les besoins réels de la copropriété et ne pas hésiter à ajuster certaines tâches du syndic*

**Charges moyennes pour un appartement de 60 m<sup>2</sup>**

	2020 en €/an	2021 en €/an
ASCENSEUR	132	144
CHAUFFAGE	630	726
PARKING	60	60
EAU FROIDE	288	276
HONORAIRES SYNDICS	180	186
FRAIS DE GESTION	108	108
ASSURANCE	150	150
GARDIEN	480	480
ENTRETIEN	504	498
ÉLECTRICITÉ	60	66
IMPÔTS	30	30
<b>TOTAL</b>	<b>2 622</b>	<b>2 724</b>

Source : observatoire des charges de l'ARC, 2021.

le syndic propose bien le texte officiel... Certains cabinets y ajoutent, en effet, des clauses fantaisistes, ou encore enlèvent des éléments.

Par ailleurs, un contrat type prévoit en général des solutions pour alléger l'addition. Faites le point sur les besoins réels de l'immeuble et utilisez la possibilité d'ajuster certaines tâches. Vous pouvez ainsi négocier le nombre de visites de l'immeuble par le syndic, ou bien le nombre des réunions avec le conseil syndical – moins il y en a, moins les honoraires sont chers. Il est aussi envisageable de négocier la plage horaire à laquelle se tient l'assemblée générale: si elle se situe dans des heures ouvrables ou pas trop tard le soir, ce sera moins onéreux. Enfin, pour les petites copropriétés, vous pouvez dispenser le syndic de mettre à la disposition des copropriétaires l'extranet permettant de consulter les documents de la copropriété avec un accès différencié entre le conseil syndical et les copropriétaires. Autant de pistes à explorer! ♦