

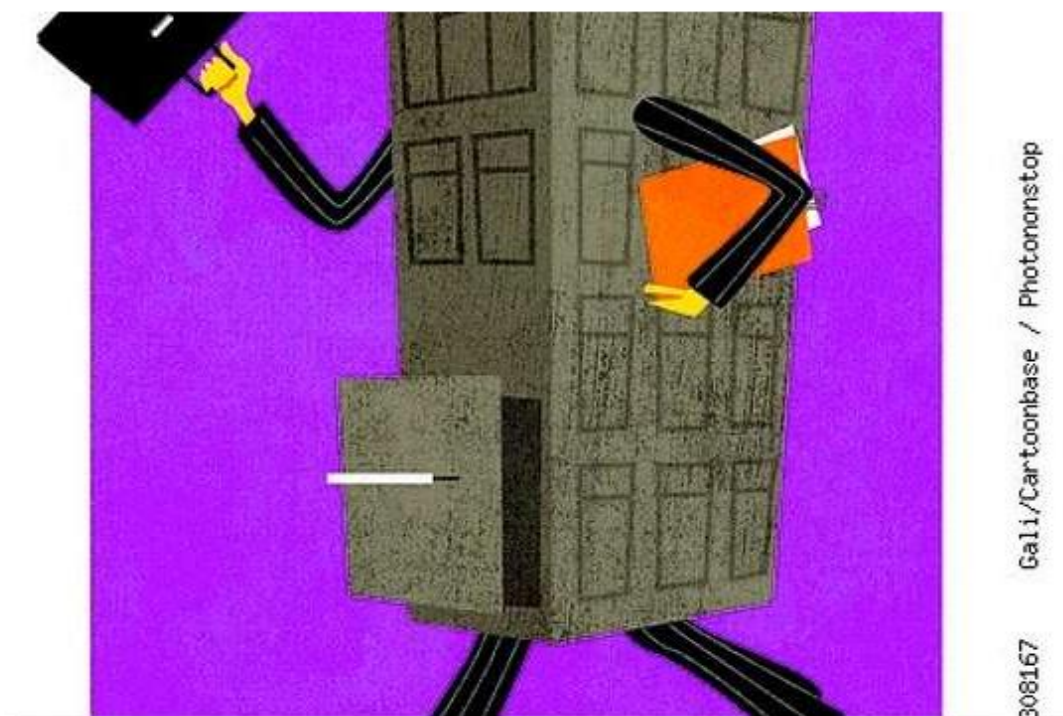
M Argent & Placements

Comment réduire les charges de copropriété ?

Réduire ou même simplement maîtriser ce poste de dépense est un impératif pour nombre de copropriétaires qui peinent à en supporter le coût. Voici quelques pistes pour y parvenir.

LE MONDE ECONOMIE | 30.03.2018 à 09h13 |

Par Nathalie Coulaud



Réduire ou même simplement maîtriser ce poste de dépense est un impératif pour nombre de copropriétaires qui peinent à en supporter le coût. Voici quelques pistes pour y parvenir.

Le montant des charges de copropriété peut représenter plusieurs centaines d'euros par mois et constituer une dépense difficile à assumer pour les copropriétaires qui remboursent un emprunt ou pour les personnes qui voient leurs revenus diminuer. «Ces charges sont souvent mal comprises par les copropriétaires qui voient arriver la note chaque trimestre sans se rendre compte que les sommes demandées correspondent à leur chauffage, à l'entretien de leur bâtiment», remarque Vanessa Perrot, avocate spécialisée en droit immobilier. Les professionnels estiment qu'une baisse de 10% à 15% est possible, même si

les syndicats de copropriété et les associations représentant les copropriétaires s'accordent sur le fait qu'il n'existe pas de remède miracle pour parvenir à une baisse drastique.

S'investir dans la gestion de l'immeuble Des copropriétaires volontaires doivent s'investir dans la gestion de leur immeuble. Les syndicats de copropriété ne peuvent pas s'attaquer seuls à la baisse des charges. «Ils sont les mandataires de la copropriété, mais il revient aux copropriétaires de prendre les grandes décisions», rappelle Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). S'investir implique de commencer par lire attentivement les documents comptables joints chaque année à la convocation de l'assemblée générale.

il est recommandé de se faire élire au conseil syndical de l'immeuble lors de l'assemblée générale annuelle Ces derniers peuvent sembler austères, mais ils comportent les sommes payées par l'immeuble pour chacun des postes depuis le chauffage jusqu'au gardien en passant par le nettoyage de la cage d'escalier. Pour surveiller de près les charges, il est recommandé de se faire élire au conseil syndical de l'immeuble lors de l'assemblée générale annuelle. Cet organe représente les copropriétaires auprès du syndic et des fournisseurs et il dispose de plus de latitude qu'un simple copropriétaire pour consulter les comptes de l'immeuble ou se faire communiquer les contrats.

Réduire les postes de charges les plus élevés En s'attaquant aux postes de charges les plus élevés, des économies significatives pourront être réalisées. C'est le chauffage qui vient généralement en premier si l'immeuble est doté d'une chaufferie collective, les salaires et charges liés aux gardiens viennent en second. L'entretien général, les honoraires de syndic et l'eau arrivent en troisième.

Concernant l'eau, il est possible d'individualiser la consommation d'eau par des compteurs d'eau froide placés dans chaque appartement Il est intéressant de réaliser une analyse sur les trois dernières années afin de voir de quelle façon les charges ont augmenté. «Si le poste a progressé fortement ou en tout cas plus que les 2% liés à l'inflation, il peut être intéressant de regarder ce qui se passe», conseille Michel Platero, président de la chambre Fnaim du Grand Paris. Une consommation d'eau en forte hausse peut s'expliquer par une fuite que personne n'a décelée et une facture de chauffage importante peut cacher un manque d'entretien.

Si le chauffage est collectif, un réglage régulier de la chaudière de façon à ce que les appartements ne soient pas surchauffés est utile. L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) estime ainsi que baisser la température d'un degré passant par exemple de 20°C à 19°C fait baisser la facture de 7%. Concernant l'eau, il est possible d'individualiser la consommation d'eau par des compteurs d'eau froide placés dans chaque appartement plutôt que d'avoir un seul compteur général comme c'est encore le cas dans bien des immeubles. Cela permettra notamment de responsabiliser les copropriétaires.

Rassembler et renégocier les contrats Il est également judicieux d'analyser les charges récurrentes liées aux contrats de l'immeuble. Même la copropriété la plus simple est dotée d'un contrat de syndic, d'une assurance, d'un contrat de nettoyage de la cage d'escalier, et même parfois d'un contrat d'entretien pour le code d'accès de la porte d'entrée. Ces contrats prévoient généralement des augmentations annuelles automatiques qui alourdissent les charges de façon importante.

Pour les contrats complexes comme le chauffage ou l'ascenseur, des bureaux d'études et de contrôle, des auditeurs indépendants peuvent aider les copropriétaires dans leurs démarches. De plus, les prestations ne sont pas toujours adaptées aux besoins de l'immeuble et doivent être renégociées. «Une remise en concurrence régulière est un élément très important dans la maîtrise des charges», souligne Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier. Il faut donc commencer par se faire communiquer les contrats de l'immeuble de façon à voir ce qui peut être renégocié. Cela permettra de vérifier si certains contrats peuvent être remplacés par une intervention ponctuelle qui coûte moins cher.

Pour les contrats complexes comme le chauffage ou l'ascenseur, des bureaux d'études et de contrôle, des auditeurs indépendants peuvent aider les copropriétaires dans leurs démarches. Enfin, n'oubliez pas de remettre le contrat du syndic en concurrence régulièrement. «En principe, le conseil syndical doit organiser cette mise en concurrence tous les trois ans», rappelle Claude Pouey, responsable de l'observatoire des charges à l'Association des responsables de copropriété. Cela évitera de subir l'envol des honoraires constaté dans de nombreuses copropriétés ces derniers mois.