



IMMOBILIER :
RÉDUIRE SA
FACTURE

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Leur inflation est facile à stopper

Assurance, syndic ou mensualités de crédit: nos conseils pour diminuer le poids de ces dépenses contraintes dans votre budget.

PAR NATHALIE COULAUD ET JULIEN BOUYSSOU

On finirait presque par s'y habituer. Et pourtant, rien qu'entre 2016 et 2017, selon l'Association des responsables de copropriété (ARC), les charges courantes des immeubles ont augmenté de 2%, soit le double de l'inflation de l'époque. Ce qui a porté à 40%, sur les dix dernières années, leur progression totale. «Ces dépenses, qui s'ajoutent aux mensualités d'un crédit, peuvent mettre en difficulté les ménages», rappelle Mickaël Nogal, député de Haute-Garonne chargé par le gouvernement d'une mission sur le logement privé. Ce n'est pas tout. Toujours selon l'ARC, les travaux, qu'ils soient d'entretien ou exceptionnels, représenteraient en moyenne un surcoût de 35% sur les frais courants déjà réglés. Le risque, face à cette inflation, est de voir se multiplier les impayés, et le bâti se dégrader. Découvrez comment limiter la casse, via des solutions à mettre en œuvre, le plus souvent, en collaboration avec le conseil syndical.

PRENEZ DES MESURES POUR RÉDUIRE LES DÉPENSES COURANTES

Salaires et avantages en nature du gardien, factures de chauffage et d'eau... dans les immeubles disposant de

tout le confort, ces charges finissent par coûter cher. Surtout dans les résidences des années 1960 et 1970 : comme le montre notre tableau, réalisé en exclusivité par l'ARC à partir des comptes de 2 000 copropriétés, elles y atteignent en moyenne 40,34 euros par mètre carré, soit 17% de plus que dans celles des années 2000, aux dernières normes.

Parmi les mesures les plus simples à adopter pour réduire ces dépenses figurent la pose de compteurs d'eau individuels (15% d'économie moyenne) ainsi que l'installation d'ampoules Led et de détecteurs de présence pour l'éclairage des parties communes (5% de gain). Pour le chauffage, qui coûte de 25 à 50% de plus dans les immeubles des années 1970, le plus efficace sera de bien entretenir le système, afin de ne pas devoir surchauffer (7% d'économie pour chaque degré en moins, selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie). Dans les immeubles anciens, c'est la recherche des fuites d'eau qui paiera (5% de gain). Reste l'épineuse question du gardien, qui pèse 15% des charges courantes. Si la plupart des professionnels estiment qu'il faut une centaine de lots pour que ce poste soit plus rentable qu'une délégation à des prestataires, mieux vaut y réflé-

chir à deux fois avant de s'en passer. Un licenciement amiable est coûteux, et, si ce concierge assure le nettoyage des parties communes comme la distribution du courrier, il devra être voté à l'unanimité.

RENÉGOCIEZ FRÉQUEMMENT LES CONTRATS

Qu'il s'agisse des ascenseurs ou des portes automatiques de parking, les contrats de maintenance ont souvent pour particularité de caler l'évolution annuelle de leurs prix sur un indice, lui-même inflationniste. C'est ainsi que l'indice FFB (Fédération française du bâtiment) du coût de la construction a encore progressé de 1,4% entre fin 2017 et fin 2018. «Ces revalorisations semblent modestes, mais elles finissent par coûter cher», rappelle Claude Pouey, responsable de l'observatoire des charges à l'ARC. Pour stopper la dérive, rien de mieux que de mettre régulièrement en concurrence ces prestataires. Ce sera simple pour le ménage ou l'entretien des espaces verts, à condition d'établir au préalable un cahier des charges précis. Pour les contrats plus complexes, concernant le chauffage et l'ascenseur, mieux vaudra se faire assister par un cabinet d'audit indépendant ou un bureau d'études thermiques. Particularité à signaler, concernant l'assurance : son augmentation peut aussi s'expliquer par des sinistres à répétition, notamment les dégâts des eaux. Comme dans le cas de cette résidence, amenée à payer 2 500 euros par an après des hausses successives de 3%. Outre la renégociation du contrat, elle a prévu de ne plus déclarer les petits sinistres, afin de ne pas trop faire augmenter la prime.

PASSEZ AU CRIBLE VOTRE CONTRAT DE SYNDIC

C'est, avec l'assurance, le poste le plus inflationniste de notre tableau : les honoraires de syndic, malgré un encadrement renforcé, ne cessent en effet de déraper. Mais, pour savoir si vous payez le juste prix, comparer entre eux les forfaits annuels liés



«IL FAUT RÉGULIÈREMENT REMETTRE LES CONTRATS EN CONCURRENCE»

David Rodrigues juriste spécialisé dans le logement au sein de l'association CLCV (Consommation, logement et cadre de vie)

15% de charges en moins en négociant avec de nouveaux prestataires

GERARD CAMBON POUR CAPITAL

LES MESURES D'ÉCONOMIES À PRENDRE DANS UN IMMEUBLE

Type de charges	Dépense annuelle moyenne pour un immeuble édifié...				Evolution moyenne sur un an ⁽¹⁾	Mesures à prendre (économie possible)	Commentaire
	... avant 1948	... entre 1948 et 1977	... entre 1978 et 2005	... après 2005			
Chauffage et eau chaude sanitaire	10,52 euros/m ²	12,63 euros/m ²	10 euros/m ²	8,94 euros/m ²	-1,1%	Isolation intérieure ou extérieure (-30%)	L'hiver doux de 2017 explique la baisse de ce poste de dépense, le plus élevé de tous. Lancer une rénovation thermique, notamment extérieure, reste cependant délicat dans les immeubles d'avant 1948, pour des questions d'esthétique.
Entretien, maintenance	7,68 euros/m ²	8,03 euros/m ²	6,98 euros/m ²	6,28 euros/m ²	+1%	Renégociation des contrats (NC)	Avec leurs réseaux d'eau fragiles et leurs nombreux services (gardien, espaces verts), les immeubles des années 1970 sont les plus coûteux à entretenir. Des réparations ponctuelles sont parfois préférables à un contrat à l'année.
Gardien d'immeuble	6,05 euros/m ²	6,05 euros/m ²	6,05 euros/m ²	6,05 euros/m ²	+5%	Passage à une société de ménage (-50%)	Un poste inflationniste, du fait de la récente négociation des salaires entre syndicats de gardiens et représentants de copropriétaires. Parmi les solutions : déléguer à une société lors du départ à la retraite du gardien. Ou passer à temps partiel.
Honoraires de syndic	4,30 euros/m ²	4,30 euros/m ²	4,30 euros/m ²	4,30 euros/m ²	+3,2%	Vérification régulière du forfait de service facturé (NC)	Une dépense identique, quel que soit l'âge de l'immeuble. Si les petites copropriétés, souvent construites avant 1948, pourront passer au syndic bénévole, les grands ensembles des années 1948 à 1978 n'auront pas cette possibilité.
Eau froide	3,22 euros/m ²	3,22 euros/m ²	3,22 euros/m ²	3,22 euros/m ²	+0,4%	Pose de compteurs individuels (-15%)	La consommation d'eau est globalement identique, quel que soit le type d'immeuble. En complément de la pose de compteurs individuels, la recherche régulière des fuites permettra d'économiser 5% supplémentaires.
Assurance	2,12 euros/m ²	2,22 euros/m ²	1,93 euros/m ²	1,74 euros/m ²	+6,7%	Mise en concurrence régulière (-15%)	Les dégâts des eaux à répétition, nombreux dans les vieux bâtiments, expliquent la différence de coût d'assurance selon l'immeuble. Pour garder une prime stable, il peut être judicieux de ne pas déclarer tous les sinistres à la compagnie.
Ascenseur	2,25 euros/m ²	2,25 euros/m ²	2,25 euros/m ²	2,25 euros/m ²	+1%	Mise en concurrence régulière (-5%)	Les ascenseurs étant soumis à des mises aux normes obligatoires, la dépense est la même quel que soit l'âge du bâti. Gare à ne pas trop rogner sur la qualité de service pour un équipement qui permet de mieux valoriser son bien à la revente.
Total ⁽²⁾	37,78 euros/m ²	40,34 euros/m ²	36,37 euros/m ²	34,42 euros/m ²	+2%	Ensemble des mesures précédentes (-30%)	Par rapport à un immeuble des années 2000, une résidence des années 1970 coûte 17% de charges en plus. Soit 600 euros supplémentaires par an pour un appartement de 100 mètres carrés. Autant donc prendre les mesures nécessaires.

(1) Entre 2016 et 2017, dernières données disponibles. (2) Pour reconstituer ce total, il convient d'ajouter les charges d'électricité (0,89 euro/m²), de parking (0,64 euro/m²) et d'impôts (0,11 euro/m²), identiques quel que soit le type d'immeuble. NC : non communiqué.



Les syndicats de copropriété sont éligibles aux aides à la rénovation

aux tâches courantes ne suffira pas. Il faudra aussi épilucher la facturation des différentes tâches hors forfait, qui peuvent faire doubler la note annuelle. C'est ainsi qu'une simple assemblée générale supplémentaire peut revenir à 600 euros. Ou qu'un dossier transmis à l'avocat en cas d'impayés pourra être facturé de 200 à 300 euros à chaque étape. Profitez d'une mise en concurrence (devenue obligatoire tous les trois ans, avec la loi Alur) pour négocier chacune de ces lignes tarifaires, en limitant par exemple la vacation supplémentaire à 100 euros l'heure et le transfert de dossier à l'avocat à 150 euros. De quoi gagner 10% si la plupart des négociations aboutissent, selon le courtier en syndic Syneval.

ANTICIPEZ AU PLUS TÔT LES DIFFÉRENTS CHANTIERS

Rien de plus coûteux qu'un changement de chaudière en catastrophe et en plein hiver. Alors qu'en antici-

pant cette dépense il sera possible de négocier le devis et d'obtenir 10 à 20% de ristourne. Même logique en matière de ravalement de façade, opération facturée de 30 à 100 euros le mètre carré : même si la règle des dix ans, longtemps imposée par les communes, est tombée en désuétude, trop attendre pourra d'abord vous exposer à une obligation de réaliser les travaux. Et renchérra en outre la note, certaines fissures s'étant, entre-temps, beaucoup trop élargies.

Pour planifier ces dépenses, sollicitez un diagnostic technique global (DTG), document qui passera au crible tous les équipements de l'immeuble, de l'installation électrique à la chaudière ou à la toiture. Quant au financement, il pourra être en partie assuré par le fonds travaux (5% du budget annuel), qu'il est conseillé de voter. Ainsi que par les aides d'Etat, nombreuses en matière de rénovation énergétique. C'est ainsi que le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) de 30% comme le prêt à taux zéro (PTZ) sont accessibles aux syndicats de copropriétaires. La résidence Du Guesclin, dans le XV^e arrondissement de Paris, a de la sorte financé un quart de son budget global d'isolation de 2 millions d'euros. De quoi faire passer la facture

de chauffage de ses 105 logements de 65 000 à 30 000 euros par an.

BASCULEZ À L'AUTOGESTION DE LA RÉSIDENCE

Il y a 15% des immeubles qui fonctionnent sans aucun syndic professionnel. Une telle autogestion peut certes difficilement s'envisager dans une résidence de plus de 50 lots. Mais l'ARC estime qu'alors les charges à payer sont divisées par deux, grâce au meilleur contrôle des travaux et des prestataires, ainsi que, bien évidemment, aux économies d'honoraires de syndic. Reste que cela nécessite de compter parmi ses rangs un copropriétaire motivé (il peut toutefois se faire indemniser pour ces tâches) et... compétent. Heureusement, des intermédiaires proposent désormais leurs services pour épauler les syndicats bénévoles dans leurs tâches, notamment comptables. C'est ainsi que Coprolib' facture de 180 à 990 euros par an son logiciel. Tandis que la plate-forme IlliCopro aide même à la gestion des impayés, pour un forfait annuel de 84 euros par lot. Par ailleurs, l'adhésion à des associations comme l'ARC ou l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) permettra d'obtenir l'indispensable assurance en responsabilité civile professionnelle. ■

RABOTEZ AUSSI LE COÛT DE VOTRE EMPRUNT IMMOBILIER, GRÂCE AUX BANQUES EN LIGNE



Plus de 15% des crédits en cours n'ont toujours pas été renégociés. Alors que les taux d'intérêt restent proches de leur plancher, il y a pourtant gros à gagner avec cette opération, qui permet soit de retrouver de l'oxygène, en abaissant ses mensualités, soit de diminuer le coût de son emprunt, en remboursant plus vite. Il serait d'autant plus dommage de s'en priver que les banques en ligne se prêtent désormais au jeu à coups de taux cassés. C'est ainsi que, début février, pour un prêt sur quinze ans contracté par un trentenaire, ils variaient de 1,65% chez Boursorama à 1,78% chez Fortuneo, en passant par 1,66% chez ING et 1,73% chez BforBank. Des conditions aussi ouvertes aux nouveaux emprunteurs. Points communs de ces établissements : ils ne facturent aucuns frais de dossier et n'imposent aucune domiciliation de revenus, sauf ING, en échange de son taux réduit. Attention, il arrive de trouver porte close, par exemple si le

crédit à racheter est constitué de prêts imbriqués. Et pour être sûr de décrocher le meilleur taux, il faut faire le tour de ces banques, rarement référencées chez les courtiers. «ING, qui cherche à élargir sa distribution, pourrait faire exception», assure toutefois un connaisseur du secteur. Autre astuce pour gagner du pouvoir d'achat : profiter de la possibilité de changer d'assurance tous les ans, à date anniversaire. Une opération qui a fait économiser plus de 5 000 euros à 30% des emprunteurs sondés par le courtier Magnolia. «Parfois, le simple fait d'agiter la menace d'aller voir ailleurs provoque une réaction de la banque, qui réduit sa prime de 10 à 15%», décrit Bruno Rouleau, directeur des partenariats chez In & Fi. Les manœuvres devraient s'accélérer, car les banques ont cessé d'entretenir le flou sur la date à retenir pour faire courir le préavis de deux mois. D'ici au second semestre, elles devront retenir celle de la signature de l'offre de prêt.