

**VIE QUOTIDIENNE**

Baisser les charges de copropriété, c'est possible!

IMMOBILIER

Les charges de copropriété augmentent régulièrement. Voici comment faire baisser la facture.

PAR RÉMI BALDY

Epine dans le pied des copropriétaires, les charges de « copro » augmentent depuis près de dix ans. En 2016, la hausse a été de 3,9 %, selon l'Association des responsables de copropriété (ARC). Du côté de l'Unis, principal syndicat des syndics professionnels, on justifie cette hausse par davantage de travaux de rénovation. Olivier Safar, président de la commission copro-

priété de l'Unis, évoque également « de nombreux dégâts des eaux ». Peut-être. Mais, dans tous les cas, voici comment baisser la facture.

■ ATTENTION AU CHAUFFAGE

Ce poste pèse à lui seul près de 30 % des charges. Claude Pouey, responsable de l'observatoire des charges de l'ARC, recommande d'abord d'éviter de « surchauffer » ou de réduire la période de chauffage si possible du « 15 octobre au 15 mai ». Au-delà de ces bons réflexes, Claude Pouey conseille de veiller à



la qualité des équipements « pour être sûr que la distribution de la chaleur soit bien proportionnée dans tout l'appartement ».

Enfin, « nous sommes favorables à l'individualisation des compteurs », souligne Claude Pouey. Celle-ci est censée être obligatoire avant le 31 décembre, mais de nombreuses copropriétés y échappent

30 %

Sur 100 € de charges de copropriété, 30 sont englobés dans les frais de chauffage. Des solutions existent pour réduire la facture.

car elle est techniquement impossible (chauffage au sol) ou trop chère à mettre en place. Ce dispositif, qui peut s'appliquer pour le chauffage et l'eau froide, permet de payer sa réelle consommation d'énergie et de responsabiliser les usages. Son principal défaut étant le coût de l'installation.

■ SURVEILLEZ L'ENTRETIEN

Vérifiez les frais de gestion facturés par le syndic. Pour faire des économies, Olivier Safar souhaite des convocations à l'assemblée de copropriété par e-mail. « Le problème, quand on l'envoie par e-mail, c'est que tous les destinataires ne l'ouvrent pas, certains pensent même que c'est un spam. »

Autre point clé, l'entretien. « Si on a une dizaine de fuites d'eau à cause d'infrastructures trop vétustes, cela fait 3 400 € à chaque fois, souligne Olivier Safar. Il faut anticiper ces problèmes pour que cela coûte moins cher sur le long terme. Si l'immeuble est de bonne qualité, cela permet aussi d'obtenir une assurance moins chère. » Dans cette optique, les copro-

priétés doivent, depuis le 1^{er} janvier, mettre en place un fonds de travaux. Alimenté par une cotisation annuelle de minimum 5 % du budget prévisionnel, il sert à financer les rénovations. Seuls les immeubles récents peuvent repousser sa création ou ceux dont le diagnostic technique global (DTG) indique qu'il n'y a pas besoin de travaux dans les dix ans à venir.

■ PENSEZ À LA CONCURRENCE

« Depuis 2014, la loi Alur impose au conseil syndical la mise en concurrence tous les trois ans du syndic », se satisfait Claude Pouey. Jusqu'à présent, la démarche n'était presque jamais réalisée. Un moyen de trouver les prix les plus favorables et les prestations les plus adaptées. Il existe depuis peu des courtiers de syndic, le principal étant Syneval.

En outre, Claude Pouey milite pour ce qu'il appelle de la « cogestion » : un conseil syndical qui discute avec les sous-traitants amenés à intervenir dans l'immeuble, les met en concurrence et en choisit un avant de demander au syndic d'exécuter le contrat. Si la méthode peut rebuter à cause du travail qu'elle demande aux copropriétaires, elle permet d'économiser « 10 à 20 % de charges », avance Claude Pouey. Quant à se passer purement et simplement de syndic, « ce n'est adapté qu'à des petites copropriétés, de moins de vingt lots, sans gardien ni prestations supplémentaires », prévient le professionnel.



Image non disponible.
Restriction de l'éditeur

LP/INFOGRAPHIE, C.TÊCHE LP/F. DUGIT, REA/P. SITTLER