



## Les charges de copropriété repartent à la hausse

Pour contenir cette augmentation, le conseil syndical doit identifier les postes qui dérapent et agir.



Les charges de copropriété vont-elles de nouveau flamber ? Selon l'ARC (Association des responsables de copropriété), leur montant a grimpé de 4 % en 2016, alors qu'elles étaient restées pratiquement stables en 2015 et avaient chuté (- 4,9 %) en 2014. Chaque copropriétaire débourse ainsi, en moyenne, 46,77 euros au m<sup>2</sup> par an pour les charges communes de son immeuble. Trois postes augmentent fortement : le chauffage, l'assurance et les frais de gestion. Les autres progressent plus modérément (voir tableau), mais toujours bien au-dessus de l'inflation, proche de zéro en 2016.

Visuel indisponible

### Chauffage

[Visualiser l'article](#)

En 2016, ce poste a représenté près de 13,50 euros par m<sup>2</sup>, en hausse de 8,6 %. Pourtant, le coût de l'énergie a diminué l'an dernier. « *Le prix du fioul a baissé de 16 %, celui de l'électricité de 0,7 %, les tarifs réglementés du gaz naturel ont perdu 3,7 % et les copropriétés qui sont sorties des tarifs réglementés en 2016 ont économisé près de 30 % sur ce poste* », énumère Claude Pouey, de l'ARC. A cela une raison simple : la mauvaise météo du début de l'hiver.

Cette mauvaise nouvelle montre que la bataille des charges est loin d'être gagnée. Pour arrêter l'hémorragie, il existe néanmoins des solutions. Faire la chasse aux comportements énergivores ne suffit pas. Il faut mettre en concurrence les fournisseurs d'énergie. « *Sur le gaz et le fioul, cela peut représenter 10 % à 15 % d'économie* », estime Rachid Laaraj, de Syneval, un courtier en syndic. Il n'est pas non plus interdit d'opter pour l'achat groupé d'énergie.

« *En pratiquant une veille sur les tarifs d'énergie et en achetant au bon moment, nos copropriétés ont gagné 10 % sur la note du gaz ces deux dernières années* », confie Arnaud Thamin, de Foncia. Se pencher sur le rendement de la chaudière peut aussi se révéler payant. Bien réglée, elle permet de gagner 4 % à 5 %. Parallèlement, il faut se pencher sur le contrat de maintenance, faire jouer la concurrence et associer le chauffagiste aux économies d'énergie. Un contrat d'objectif généralement gagnant-gagnant, les économies réalisées étant partagées.

#### Entretien et assurance

Le poste entretien est également très dispendieux. « *Une copropriété nécessite de nombreuses interventions. C'est pourquoi il faut trouver des prestataires de qualité à des prix de marché* », recommande M. Thamin. Il en va de même pour les gros contrats de maintenance (ascenseurs, portes de garage, chaufferie...), pour lesquels il est possible de réaliser une économie de 10 % à 12 %, assure Foncia. Plus délicate est la question des travaux, même si le fonds travaux est devenu obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier. « *Les syndicats ont du mal à aborder la question en assemblée générale car ils craignent de perdre leur contrat* », remarque M. Laaraj.

Autre poste à surveiller de près : les frais d'assurance, en hausse de 5 % sur un an. Evolution qui s'expliquerait par la concentration des acteurs sur ce marché et par la hausse du nombre de sinistres. « *Les compagnies ont revu l'an dernier à la hausse leurs prévisions de sinistralité afin d'augmenter leurs tarifs. Ce n'est pas forcément justifié, mais l'inflation est réelle* », confie Sylvain Jutteau, de [Syndic Experts](#).

#### Frais de gestion

D'après l'ARC, ce poste a représenté 5,62 euros par m<sup>2</sup> en 2016, en progression de 4 %. Mais, selon une enquête de Syneval, il bondirait de 10 % à 15 % dans certaines grandes villes, comme Paris ou Lyon. « *Ce poste ne doit pas représenter plus de 10 % du total des charges* », estime M. Pouey. En cause, le nouveau contrat de syndic qui, rappelons-le, s'appuie désormais sur le principe du « tout sauf », qui réduit les possibilités de facturation complémentaire des syndicats. Mais il aboutit également à intégrer de nouvelles tâches dans le forfait de base, c'est pourquoi la note des copropriétaires a tendance à s'alourdir. « *Cette augmentation est en partie due à un transfert de charges, sans effet sur les budgets des immeubles* », relativise Didier Camandona, président de la Fnaim du Grand Paris.

Concernant les tâches supplémentaires que le syndic peut être amené à exiger, les deux tiers sont facturés au taux horaire, une façon d'alourdir la note. D'un syndic à l'autre, les variations sont spectaculaires. Le tarif d'un état daté varie de 120 à 720 euros. Idem pour l'immatriculation de la copropriété, nouvelle obligation dont le taux horaire varierait... de 1 à 30.