



## LA MAÎTRISE DES CHARGES DE VOTRE IMMEUBLE

La maîtrise des charges de copropriété est l'un des objectifs essentiels des copropriétaires. Nous avons donc décidé de procéder au cours des prochains mois à une étude approfondie des charges des copropriétés gérées par ORALIA.

Dans ce contexte, notre groupe a rejoint l'association APOGEE. Ainsi, les gestionnaires et comptables de chacun de nos cabinets travailleront donc à cette étude avec l'aide des outils d'APOGEE. L'objectif d'ORALIA est ici de vérifier pour chaque copropriété, à commencer par celles dont le budget est le plus élevé, que les dépenses sont optimisées.

**P**our vous permettre de découvrir l'APOGEE, Michel Jouvent, son délégué général répond à nos questions :

**Oralia :** Pouvez-vous nous présenter l'association APOGEE ?

**Michel Jouvent :** Créée en 1978, l'association APOGEE a pour objectif l'amélioration du management immobilier. Elle regroupe aujourd'hui des fédérations d'administrateurs de biens mais aussi de nombreux organismes et sociétés, tous gestionnaires et propriétaires de patrimoines immobiliers publics et privés.

Elle cherche à promouvoir des méthodes de gestion immobilière, à en favoriser l'émergence et la discussion entre ses adhérents.

**O :** Fort de votre expérience, quelles réponses pouvez-vous apporter aux copropriétaires et locataires soucieux de maîtriser les charges de leur logement ?

**M.J :** Le préalable à toute recherche d'économie est de regarder comment son immeuble se situe en comparaison avec d'autres immeubles similaires.

Dans ce but, nous avons créé depuis plus de 20 ans, en relation avec le Ministère du Logement, un observatoire national et annuel des charges des logements

(locataire et copropriétaire).

Ces statistiques se font sur 1000 immeubles chaque année. Les tableaux de référence sont mis à la disposition de nos adhérents.

**O :** A partir de ces tableaux de référence, quelle est ensuite la démarche que l'on peut avoir ?

**M.J :** En comparant les charges de votre immeuble (ou logement) aux statistiques de référence, des écarts peuvent apparaître. Ce sont des anomalies qui doivent être analysées car elles ont souvent pour origine des facteurs divers.

On peut observer que les économies de charges peuvent parfois s'obtenir grâce à des mesures simples. Dans d'autres cas, cela exigera éventuellement des investissements plus importants.

**O :** Si nous prenons l'exemple du poste principal de charges, à savoir celui qui comprend le combustible, le chauffage et l'eau chaude, quelle observation pouvons-nous en faire ?

**M.J :** Dans le cas de dépenses excessives à ce poste, deux sources peuvent principalement en être la cause : les tarifs de

combustible et leur consommation. Les solutions pourront être le choix d'un abonnement plus adapté au logement (pour des combustibles comme l'électricité ou le gaz) ou bien une renégociation des tarifs peut s'avérer nécessaire.

**O :** Quels sont les investissements plus coûteux que les immeubles sont amenés à faire pour réaliser des économies en matière de chauffage ?

**M.J :** Améliorer, par exemple, l'étanchéité des menuiseries extérieures ou, parfois même, refaire l'isolation thermique d'une façade.

**O :** Le changement de comportement des occupants d'un immeuble peut-il suffire à modifier ce poste de dépense ?

**M.J :** Certainement et il est important que chacun prenne conscience que baisser la température ambiante d'un degré suffit à réduire de 7% la consommation d'énergie.

**O :** Quels sont les autres postes de charges où il est courant de rencontrer des anomalies ?

**M.J :** En premier lieu, les dépenses en eau. Elles sont princi-

palement induites par les fuites et non par les consommations courantes.

Ensuite, les contrats d'entretien qui sont parfois nombreux (dix minimum, souvent beaucoup plus). Ils demandent une vigilance dans la gestion.

On pourrait aussi aborder les poste de gardiennage et de grosses réparations.

**O :** Quelle observation pouvez-vous faire quant aux charges de grosses réparations ?

**M.J :** Il faut savoir que la maintenance préventive est deux fois moins coûteuse qu'une maintenance corrective qui entraîne des travaux trop tardifs. D'autre part, entretenir un bien immobilier permet de diminuer les charges courantes.

**O :** Quelle analyse dans le temps, peut-on faire des différents postes de charges (voir graphique ci-joint).

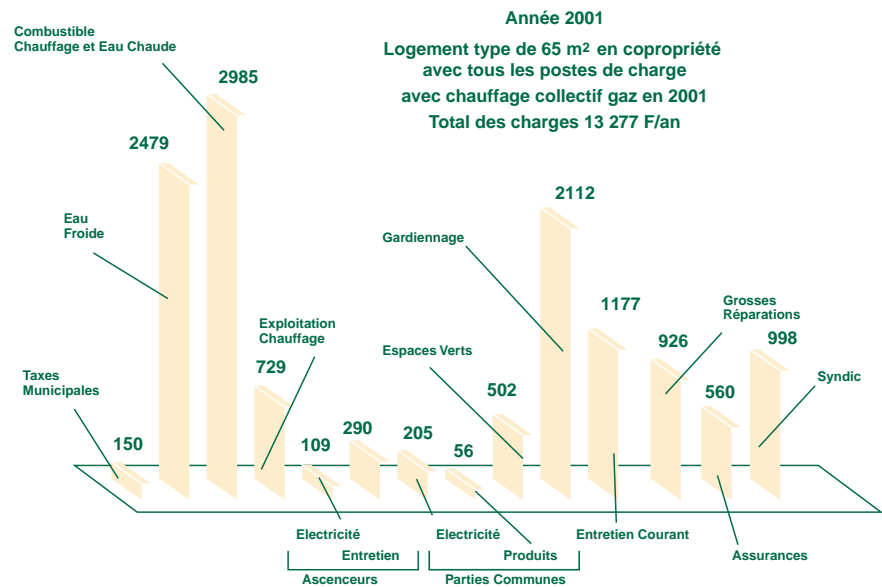
**M.J :** L'eau est le poste qui a le plus augmenté depuis 1987 avec un indice à 198,90.

Par contre l'électricité des ascenseurs et des parties communes ont connu une faible hausse.

Depuis 1987, l'indice global des charges a progressé de 45,36 %, à

## Postes de charges

Source Apogée



comparer à l'inflation de 30,9 %.

**O :** En dehors de ce formidable observatoire statistique qu'a mis au point APOGEE et les avantages incontestables que l'on peut en tirer pour mieux maîtriser les charges, quels sont les autres atouts de l'association pour mieux gérer l'immobilier ?

**M.J :** Mieux connaître pour mieux gérer, c'est en effet la toute première réponse que nous avons voulu apporter aux copropriétés.

Mais posséder des outils performants d'analyse sans savoir-faire n'a jamais été facteur de progrès. C'est, pour cette raison, que nous proposons des formations qui familiarisent les gestionnaires en immobilier à des méthodes rigoureuses que nous avons pu mettre au point en confrontant différentes expériences positives et en ayant une réflexion approfondie pour toujours améliorer le management immobilier.

Ce sont ces séminaires de formation auxquels ORALIA a participé récemment.

**O :** Pour terminer, quels conseils aimeriez-vous donner ?

**M.J :** La maîtrise des charges doit être une volonté et une préoccupation de tous, car vous avez bien compris que si les copropriétaires ou les locataires ont besoin d'un gestionnaire rigoureux, à l'inverse, un responsable de copropriété sera grandement aidé si les comportements de chacun au quotidien sont judicieux et si les choix d'entretien et d'investissement des copropriétaires intègrent les solutions préconisées pour réduire les charges.

## Indice des charges locatives, base 100 au 1er juillet 1987

Source Apogée

POSTE	RAPPEL VALEUR 2000	VALEUR 2001	00-01 en %
Taxes municipales	137,80	139,60	1,31
Eau	197,60	198,90	0,66
Combustible chauffage	131,30	135,50	3,20
Exploitation chauffage	140,80	146,70	4,19
Electricité ascenseurs	101,00	100,40	-0,59
Entretien ascenseurs	141,50	146,90	3,82
Electricité parties communes	101,00	100,40	-0,59
Produits d'entretien	117,70	122,50	4,08
Entretien espaces verts	155,20	159,90	3,03
Gardiennage	141,40	146,00	3,25
Entretien courant et divers	144,10	149,10	3,47
<b>Ensemble</b>	<b>141,63</b>	<b>145,36</b>	<b>2,63</b>

Depuis 1987, l'indice global des charges a progressé de 45,36 %, à comparer à l'inflation de 30,9 %.

Le poste qui a le plus augmenté est le poste eau (qui a pratiquement doublé à 198,90) devant l'entretien des espaces verts, l'entretien courant et divers, l'entretien des ascenseurs, l'exploitation de chauffage et le gardiennage.

D'autres postes ont connu de faibles augmentations entre le début et la fin de période : en particulier l'électricité des ascenseurs et des parties communes.

