



CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

LA TENDANCE EST A LA HAUSSE

Le poids des charges immobilières va s'accroître. Sous l'effet conjugué de l'accroissement des revenus des ménages et de la stabilisation, voire de la baisse de certaines dépenses, le poids relatif des charges s'était allégé entre 1990 et 2004. La tendance repart aujourd'hui à la hausse.

MAÎTRISE DES CHARGES ET QUALITÉ DE SERVICE

L'augmentation des charges de copropriété est générale, même si elle reste très différenciée selon les catégories d'immeubles. La qualité et le bon entretien des installations seront, plus que jamais, des facteurs déterminants dans l'évolution des dépenses.

Confort, sécurité, précaution

Le prix de l'eau augmente ; nous prenons progressivement conscience de sa rareté. Conséquence de la flambée des cours du pétrole, le prix du fuel domestique a augmenté de 30% en un an. Les tarifs du gaz et de l'électricité connaissent des évolutions plus modérées tant qu'ils sont encore encadrés, mais l'ouverture du marché à la concurrence ne suffira pas à contenir les pressions à la hausse.

Les coûts de l'eau et de l'énergie, qui représentent environ un tiers du total des charges, vont donc rapidement et durablement alourdir le budget de fonctionnement des immeubles.

A cet égard, il est à craindre que le poste énergie de certains budgets ne s'avère très insuffisant ; dans

certains cas, il sera vraisemblablement nécessaire de procéder à des appels de fonds complémentaires. Face à de telles évolutions, **les méthodes d'élaboration des budgets prévisionnels devront être affinées** ; on ne pourra plus se contenter d'appliquer un taux d'augmentation aux dépenses de l'année précédente.

Les postes chauffage et eau chaude sanitaire ne sont pas les seuls responsables de la hausse des charges de copropriété. Les exigences légitimes et croissantes en matière de confort, de qualité des services et de sécurité des personnes et des biens ont un impact direct sur les dépenses d'entretien et de personnel.

D'autres augmentations se profilent à l'horizon du fait de la réglementation qui met en œuvre le principe de précaution. Après les

termites, l'amiante, le plomb dans la peinture, **les nouvelles obligations** comme la mise aux normes des ascenseurs ou l'éradication des conduites en plomb **vont entraîner elles aussi d'importantes dépenses.**

Oralia vous aide à apprécier le niveau des charges.

Les collaborateurs des cabinets Oralia vont être particulièrement sensibilisés et formés aux outils d'analyse de ces questions fondamentales pour l'intérêt de nos clients.

Les nouvelles règles comptables (comptabilité d'engagement, regroupement des charges par nature) aideront aussi les copropriétaires à mieux apprécier le coût des différents postes de charges et leur évolution.

Quelques notions essentielles

- **Les charges de chauffage et d'eau chaude** fournis par une installation collective bien entretenue et bien réglée sont toujours inférieures à celles des installations individuelles.
- **Entretenir un bien immobilier permet de diminuer les charges courantes.** Une bonne isolation, une VMC performante, une chaudière bien entretenue sont synonymes d'économies sur le chauffage. La détection régulière et systématique des fuites d'eau permet à la fois de réduire la facture d'eau et d'éviter les coûteux dégâts des eaux.
- **Une maintenance préventive** est deux fois moins coûteuse qu'une réparation corrective.
- **Il est parfois préférable de ne pas déclarer les petits sinistres**, pour ne pas faire "grimper" les primes d'assurance.
- **Des économies substantielles peuvent être réalisées sur le poste "travaux".** En particulier, le recours à un architecte compétent, qui élabore un descriptif et un cahier des charges, met en concurrence les entreprises et surveille les travaux, permet d'obtenir le meilleur prix et la meilleure qualité.

Le poste à surveiller : l'énergie.

Sous l'impact des "chocs pétroliers" successifs, le fioul est devenu l'énergie la plus chère. Il souffre d'un autre handicap sérieux en termes de trésorerie : contrairement au gaz et à l'électricité qui sont payés en fonction de la consommation enregistrée au compteur, le remplissage de la cuve de fioul, donc le paiement, se font d'avance.

Étant donné le poids des postes chauffage et eau chaude sanitaire dans le budget de la copropriété, il s'avère souvent judicieux de recourir à un expert pour établir un diagnostic de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude.

Ce diagnostic peut mettre en évidence un potentiel considérable d'économies par l'amélioration de l'isolation, du rendement de la combustion, de l'équilibrage de l'installation ou par l'optimisation de la régulation.

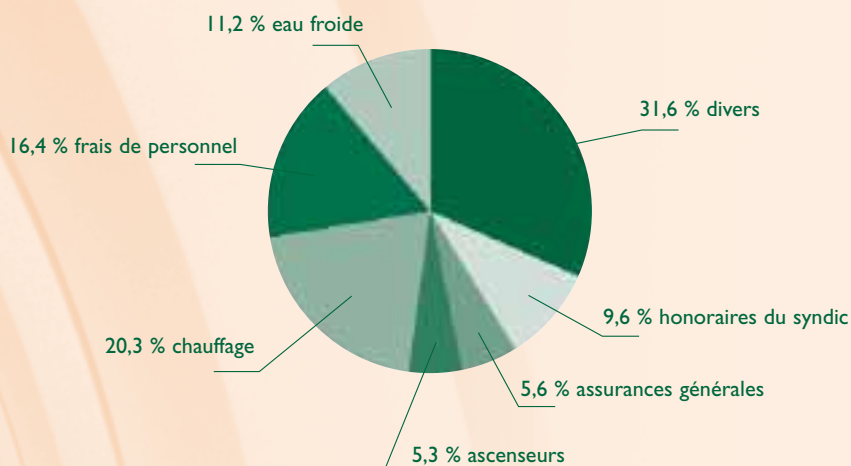
On peut aller plus loin encore et changer d'énergie et/ou opter pour la rénovation de l'installation

et le choix d'une chaudière plus moderne, donc plus performante. Les nouvelles technologies en base température et en condensation engendrent jusqu'à 40% d'économie d'énergie par rapport à une chaudière classique. De nouvelles perspectives sont également offertes par les équipements utilisant une source d'énergie renouvelable : énergie solaire, pompes à chaleur.

Les pouvoirs publics ont mis en place des incitations fortes sous forme de crédit d'impôt dont le taux varie selon le type de matériel, de 15% à 50% pour les matériels en utilisant une source d'énergie renouvelable.

Répartition des charges 2004 en France entière (SOURCE CNAB)

Le chauffage, l'eau froide et les frais de personnel représentent près de la moitié des charges de copropriété.



www.oralia.fr