

1^{er} trimestre 2013

Spécial Charges de copropriété

Le prix des charges de copropriété

Elles représentent 1700 € par an en moyennep.2

Les postes les plus coûteux...p.2

Peut-on les réduirep.2

Combien coûte l'entretien des équipements.....p.2-3

Vos appels de fonds en pratique

Où retrouver le budget de votre résidence ?p.3

Que contient votre appel de charges ?.....p.3

Comment payer vos charges en 3 fois ?p.3

Actualité

Les travaux d'économie d'énergie seront-ils obligatoires ?.....p.4

Selon l'ADEME, les préoccupations économiques priment sur la considération environnementale.....p.4

Formez-vous à la gestion de votre copropriétép.4



L'année 2012 prend fin sur fond de crise économique, mais aussi crise de confiance et d'incertitude quant à l'avenir. Le moral des Français est bas. Les préoccupations primaires prennent le pas sur les projets, sur les considérations humanistes ou environnementales.

Nous le constatons au quotidien. Les candidats à l'accession hésitent à concrétiser leur rêve de devenir propriétaire. Les propriétaires bailleurs hésitent à faire confiance à un candidat locataire ne présentant pas toutes les garanties de solvabilité. Les copropriétaires diffèrent la réalisation des travaux non indispensables.

L'année qui s'annonce sera chargée en réformes législatives. Le nouveau régime d'investissement «Duflot» dont les grandes lignes sont déjà connues verra le jour dans les prochaines semaines. Le plan Grenelle visant à réaliser des travaux de performance énergétique dans les copropriétés devient plus concret avec le décret d'application publié le 5 décembre dernier. La loi cadre attendue au printemps viendra «moderniser» les rapports entre bailleurs et locataires. Ces changements voulus par le Gouvernement interféreront sur votre patrimoine. Nous vous accompagnerons dans ces changements.

Ce climat de morosité et d'instabilité nous conduit à adapter notre discours. Nous nous devons de vous rassurer. De vous sécuriser. De vous accompagner avec davantage de précautions encore. Nous pourrions nous réjouir que dans ce contexte 80 % de nos clients se déclarent satisfaits de nos services et nous recommandent à leur entourage, mais je veux porter notre effort sur tous ceux que nous n'avons pas su convaincre. Votre exigence nous fait progresser. Les enquêtes clients que nous réalisons maintenant chaque semestre constituent un formidable gisement de suggestions.

En période de turbulence, il est normal d'être encore plus exigeant pour son patrimoine. En période de crise, il est tout aussi naturel de se montrer encore plus vigilant sur les dépenses effectuées.

Parce qu'en temps de crise chaque euro dépensé est important, nous devons vous en rendre compte. Les contrats cadres et les bordereaux de prix qui concernent une copropriété sur deux que nous gérons en sont une illustration (voir page 3). Parce qu'en temps de crise, un bailleur peut encore moins se priver de ses revenus locatifs, nous devons vous garantir le règlement du loyer en cas d'impayé de votre locataire. Notre gamme de mandats de gestion y répond. Parce qu'en temps de crise, trouver un logement adapté à son budget est vital, nous nous refusons à orienter un locataire sur un logement excessif au loyer pour ses revenus.

Cette gestion responsable est inscrite dans nos gènes.

En 2013, Sergic fêtera ses 50 ans. Nous avons connu d'autres crises. D'autres turbulences. Mais en cinquante ans, nous n'avons jamais sacrifié à nos principes et à nos fondamentaux. Pour nos clients, cela peut être rassurant de se savoir accompagné par un partenaire durable.

Pour autant, nous savons évoluer avec notre temps. L'époque est à davantage de communication et de proximité. Internet apporte une révolution dans les rapports clients-prestataires dont nous mesurons chaque jour les effets. C'est pourquoi nous adopterons en 2013, un nouveau logo. Ce n'est ni un gadget, ni un effet de mode. C'est le signe visible d'une relation que nous souhaitons plus proche, plus simple, plus directe avec nos clients. Le nouveau logo Sergic marquera chaque action visant à vous faciliter l'immobilier.

Je vous souhaite une excellente année 2013.

Eric Derely

Président du Groupe SERGIC

Le niveau moyen des charges courantes de copropriétés s'établit autour de 1700 € par an et par appartement.

Les charges de copropriété augmentent 2 fois plus vite que l'inflation :

Elles ont progressé de 3,8 % par an en moyenne depuis 10 ans, alors que la hausse n'avait été que de 1,1 % par an au cours de la décennie précédente. Cette progression a été tirée par quelques postes de charges qui concentrent 70 % des dépenses de l'immeuble : eau froide, énergie liée au chauffage et à l'eau chaude, frais de personnel, sociétés extérieures, assurances et travaux d'entretien courant. (*)

En moyenne, les charges de copropriété supportées au titre des dépenses courantes, hors travaux exceptionnels, représentent actuellement un peu moins de **24 € par an et par M²** (23,10 en 2010), soit un budget annuel de l'ordre de 1 700 € pour un logement de 74 m² (taille moyenne constatée sur le parc français).

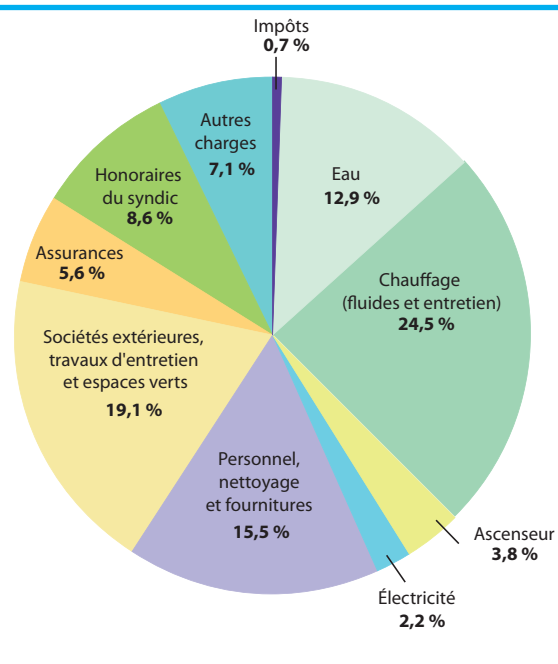
Comme toute moyenne, il y a des variables, selon la taille de l'appartement, en fonction des équipements de l'immeuble, des choix des copropriétaires, mais aussi selon la zone climatique ou l'année de construction. Le montant réel des charges d'une résidence peut ainsi varier du simple au triple par rapport à la moyenne constatée. Lorsque vous réglez vos charges à votre syndicat, c'est l'ensemble des dépenses de fonctionnement de votre résidence que vous acquittez. Les honoraires du syndicat, pour leur part, représentent en moyenne moins de 9 % du budget des copropriétés. Ici encore, cette proportion varie selon la taille de la copropriété et les dépenses d'ensemble de la résidence.



(*) source observatoire national des charges de copropriété UNIS

Peut-on payer moins ?

On a coutume de distinguer les **charges « discrétionnaires »** qui dépendent des choix des copropriétaires et du standing voulu pour l'immeuble (température de chauffage, fréquence de nettoyage des parties communes, présence d'un concierge...) et les **charges « non discrétionnaires »** qui dépendent des équipements techniques de l'immeuble (ascenseurs, portails, VMC, chaufferie...).



A quoi servent 100 € de charges ?
(source observatoire national des charges de copropriété UNIS)

Bien sûr, les copropriétaires ont davantage de marge de décision sur les charges dites discrétionnaires. Ainsi, on peut remplacer un gardien parti à la retraite par une société de nettoyage assurant un service minimum. On peut également décider de réduire les prestations d'entretien du jardin de sa résidence et limiter le nombre de tontes annuelles des pelouses. De la même façon, la copropriété peut décider de réduire la température contractuelle de confort de 1 ou 2 degrés, chaque degré gagné permettant d'économiser 7 % sur la facture de combustible.

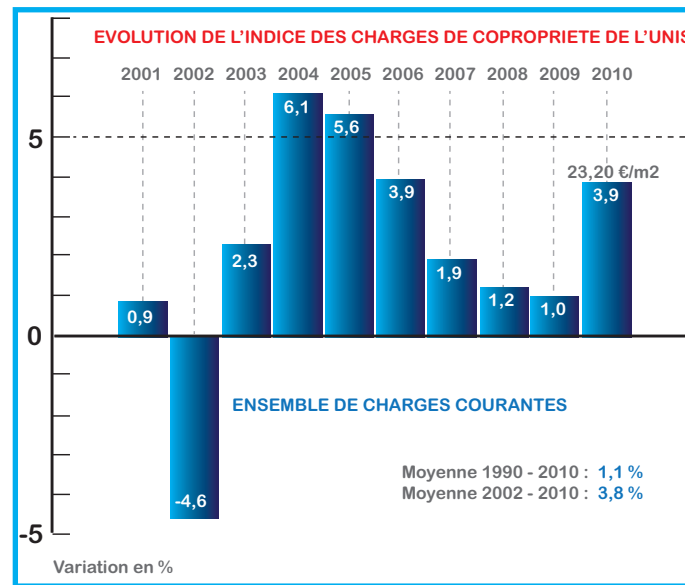
Pour autant, il n'est pas envisageable de se passer de chauffage, d'eau chaude, ni même de nettoyage. Sans oublier que de nombreux équipements doivent obligatoirement faire l'objet de contrats d'entretien dont le contenu peut être réglementé, comme c'est le cas pour les ascenseurs par exemple. La marge d'action de la copropriété sur les postes de dépenses s'en trouve amoindrie. Il reste alors à **négoier au mieux le prix des prestations et des contrats**. C'est une des missions du syndicat et du conseil syndical.

Pour mieux maîtriser le coût d'entretien des équipements, Sergic a développé les contrats cadres :

Parce que les contrats d'entretien sont un des postes majeurs de charges, mais aussi parce que le confort des résidents et la pérennité des équipements en dépendent, Sergic a instauré dès 2006 **une politique de contrôle des achats de contrats de maintenance**, directement inspirée des marchés publics.



L'idée de base est de **regrouper l'achat de prestations** pour un ensemble de copropriétés sur un secteur géographique défini. Avec 2500 résidences en gestion, Sergic est en effet à même de négocier des prestations de qualité à des tarifs raisonnables pour le compte de ses clients, tout en tenant compte de la réalité économique du contrat. C'est la notion de « mieux disant » qui est privilégiée.



Le contrat est rédigé par Sergic afin de présenter tous les avantages possibles pour nos clients (planning d'intervention pour les visites d'entretien préventives, clauses de pénalités, rapport de visite, objectifs de résultat).

Les offres des différents prestataires reposant sur le même modèle, la comparaison des tarifs en est facilitée.

Les prestations sont présentées sous forme de bordereaux de prix, un bordereau pour les prestations de base (prestation faisant l'objet du contrat) et un bordereau pour les prestations annexes (prestations en relation avec l'objet du contrat mais nécessitant une commande complémentaire).

Les tarifs sont régulièrement actualisés, puisqu'il n'y a plus de tacite reconduction.

Chaque copropriété reste libre d'utiliser ou non les contrats cadres qui lui sont proposés. Actuellement, plus d'une copropriété sur deux, gérée par SERGIC, a choisi d'utiliser les contrats cadres pour assurer l'entretien de ses ascenseurs, de la VMC, des toitures terrasses, des portes automatiques, des équipements de sécurité incendie, des colonnes vide-ordures, ou la location de compteurs individuels d'eau ou de chauffage.

Combien coûte l'entretien de vos équipements ? Nous vous présentons quelques références de prix issus des contrats cadres Sergic. Les tarifs pratiqués sont susceptibles de varier selon le secteur géographique, mais aussi le nombre d'équipements de la résidence (prix TTC, TVA 7 % ou 19,6 % suivant le cas).

Maintenance ascenseur pour un appareil (jusqu'à 375kg et 6 niveaux maximum) :

- Contrat simple : à partir de 1290 € / Contrat complet : 1670 €
- Surcoût de 40 € par étage supplémentaire
- Surcoût de 125 € pour l'option dépannage 24h/24

Extincteurs :

Remplacement d'une recharge d'extincteur (prix variable selon la taille de l'appareil et du modèle)

- Extincteur à eau : 29 à 32 €
- Extincteur à poudre : 37 à 48 €
- Coût d'un extincteur complet : 75 à 90 €



Maintenance d'une porte automatique de parking :

- Entretien minimum 170 €
- Entretien complet avec 2 visites annuelles : 640 €
- Option dépannage 24h/24h et 7j/7 : majoration de 280 €
- Maintenance d'une barrière levante automatique : 250 à 350 € selon la fréquence des visites d'entretien choisie

Entretien de la VMC :

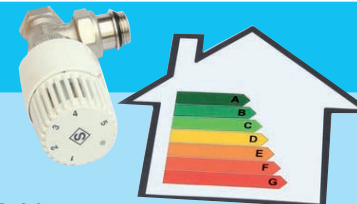
- 145 € par colonne (hors nettoyage des gaines de chaque appartement)

Compteurs d'eau ou de chauffage (location / entretien / relevé) :

- Compteur d'eau froide : 9,20 €/ an / compteur
- Compteur d'eau froide avec radio (télérelevé) : 22 €/ an / compteur

Poste chauffage

Pour les copropriétés en chauffage collectif, le chauffage est de loin la 1^{ère} dépense de la résidence. L'augmentation galopante du prix du combustible, mais aussi les impératifs du Grenelle de l'Environnement, vont contraindre les copropriétés concernées à mettre en œuvre des plans de travaux d'économie d'énergie. Découvrez en page 4, les dernières actualités sur ce point.



Pratique : (re)découvrez les astuces pratiques de votre facture de charges !

Les appels de charges courantes : incluses dans le budget annuel voté par l'Assemblée Générale, ces charges sont appelées par fraction trimestrielle, chaque début de trimestre. Elles servent à régler l'ensemble des dépenses de fonctionnement ordinaire de la copropriété (chauffage, ascenseur, éclairage, entretien des espaces verts, nettoyage des parties communes, concierge, honoraires du syndicat, assurances, etc...).

Où trouver le budget de votre résidence ?

Le budget prévisionnel de votre résidence est adressé avec votre convocation à l'assemblée générale annuelle de votre copropriété, qui comprend aussi la synthèse des dépenses de l'année écoulée

Les appels pour travaux : Si votre copropriété a voté des travaux, votre échéancier en tient compte. Il peut y en avoir plusieurs au cours de l'année, selon le calendrier adopté en assemblée générale. C'est le propriétaire au jour de l'appel des travaux qui doit s'en acquitter quand bien même il n'était pas propriétaire au jour du vote de l'Assemblée Générale.

Sur votre appel de fonds, les appels spéciaux et appels pour travaux précisent l'assemblée générale qui les a décidés. Vous pouvez ainsi retrouver le dossier qui a été soumis à l'assemblée. Vous pouvez aussi vous connecter sur e-copro®, pour consulter la liste des travaux votés pour votre résidence, en cours de réalisation ou achevés : rubrique « Travaux ».

Retrouvez aussi sur e-copro votre compte en ligne, avec le détail des appels de charges ou travaux :



Pourquoi ne pas payer en 3 fois vos charges trimestrielles ?

SERGIC vous offre la possibilité de régler vos charges trimestrielles en 3 fois, par prélèvement MENSUEL, le 5 de chaque mois. Ce service est **GRATUIT !**



Il vous suffit, soit de contacter votre service comptable dont les coordonnées figurent sur votre appel de charges, soit de télécharger sur e-copro® le formulaire de prélèvement automatique et nous l'adresser complété, avec votre RIB (Relevé d'Identité Bancaire), et le règlement de vos dernières charges. Vous recevrez un courrier de confirmation de votre demande pour vos prochains appels de charges.



► Spécial charges de chauffage !

Copropriétés en chauffage collectif : vers une obligation de réaliser des travaux ?



Le Grenelle de l'environnement en 2007, puis la loi Grenelle II de 2010 en avaient posé les principes. Le décret publié au journal officiel le 5 décembre 2012 vient de préciser les modalités pratiques des audits et diagnostics énergétiques à réaliser dans les immeubles en chauffage collectif. Les immeubles de moins de 50 lots devront réaliser un simple diagnostic (DPE collectif), mais ceux de 50 lots et plus, construits depuis plus de 10 ans, devront procéder à un audit énergétique plus complet avant le 1^{er} janvier 2017.

Au vu des résultats du diagnostic ou de l'audit énergétique, le syndic doit inscrire la question du plan de travaux dès l'assemblée générale suivante.

L'enjeu est de taille. Un immeuble construit dans les années 70 consomme couramment 250 kWh d'énergie par m² et par an. L'objectif est de ramener cette consommation autour de 150 kWh, soit une réduction de 40 %. Ce qui reste néanmoins très supérieur à un logement récent construit en norme BBC (bâtiment basse consommation) qui ne consomme que 50 kWh par m²/an.



Enquête de l'ADEME : Plus que la préoccupation environnementale, c'est le souci de réduire la facture de chauffage qui motivera les français !



C'est ce qui ressort d'une enquête réalisée par l'ADEME (Agence pour le Développement et la Maîtrise de l'Energie) publiée à la fin de l'été. Après 3 années de stabilité des prix de l'énergie, ces derniers sont repartis à la hausse en 2011. Dans ce contexte 48 % des français estiment que leur consommation d'énergie représente une part trop importante de leur budget, et 81 % d'entre eux cherchent à en réduire le coût. Toutefois, cette réduction des coûts ne devra pas se faire au détriment du confort actuel qui est jugé satisfaisant pour 85 % des français et qui reste le 1^{er} critère de choix.

Près de 7 ménages sur 10 se déclarent ainsi prêts à investir dans un appareil de chauffage plus cher, dès lors qu'il permet de réduire la consommation d'énergie.

La question des plans de travaux issue du Grenelle, trouvera-t-elle un écho favorable ?

Université de la copropriété



Les Universités de la Copropriété proposées par l'UNIS permettent aux membres des conseils syndicaux de se former pour pouvoir mieux comprendre le fonctionnement des copropriétés et ainsi mieux exercer leur mandat électif. Les prochains ateliers (4 à 8) sont fortement orientés sur les travaux.

SERGIC étant adhérent UNIS, nos clients ont la possibilité de suivre gratuitement ces formations. Vous pouvez consulter le programme des modules ainsi que le calendrier des formations à Paris ou en région sur le site de l'UNIS : www.unis-immo.fr



Nouveau logo, nouvelle dynamique



réinvente sa relation client et devient



Nous vous souhaitons une belle année 2013 !