

Le développement des « *impayés* » en copropriété ; une seule solution : faire baisser les charges et lire le nouveau guide de l'ARC

I. Un article alarmant du journal le MONDE

Dans un article récent le journal le MONDE fait état d'une recrudescence en matière d'impayés : de loyers et charges locatives mais aussi de charges dues par les copropriétaires.

Normal : les charges ont augmenté de 5 à 10 % chaque année depuis cinq ans et les copropriétaires comme les locataires ne peuvent plus vivre (**nous donnons en point IV de cet article le texte complet de l'article du MONDE**).

II. La seule solution : faire baisser les charges

Pour lutter contre les impayés, la solution est simple : faire baisser les charges. Sachant que la « **marge de manœuvre** » est de l'ordre de **30 %** (oui, trente pour cent d'économies assez facile à réaliser), **il est important d'agir sans tarder dans ce sens**.

III. Pour cela, un guide à 10 € chez VUIBERT « *La maîtrise des charges en copropriété* »

Toute l'expérience de l'ARC a en effet été mise dans le dernier guide de l'ARC qui inaugure une nouvelle collection chez VUIBERT.

Il n'y a donc pas lieu d'hésiter : conseillers syndicaux, syndics (professionnels ou bénévoles) simples copropriétaires, vous n'avez pas d'autre possibilité que de vous procurer sans attendre ce guide dont voici la liste des chapitres pour vous mettre en appétit :

Première partie : Savoir préparer la maîtrise des charges et contrôler les dépenses

Chapitre I : D'où vient la dérive des charges ?

Chapitre II : Vos « *premiers* » pas

Chapitre III : Maîtriser les charges par la maîtrise du budget

Chapitre IV : La maîtrise des charges par la maîtrise des factures : comment lire une facture et que lire dans une facture ?

Chapitre V : La maîtrise des charges par la « *maîtrise des comptes* »

Deuxième partie : La gestion optimal des équipements (petits et gros)

Chapitre VI : La maîtrise des contrats

Chapitre VII : La maîtrise des charges d'ascenseurs

Chapitre VIII : La maîtrise des charges de chauffage et d'eau chaude

Chapitre IX : La maîtrise des charges d'eau de sa copropriété

Chapitre X : La maîtrise des charges d'électricité

Chapitre XI : La maîtrise des charges liées à la sécurité et à la santé

Troisième partie : Gardien, personnel et société de nettoyage

Chapitre XII : La maîtrise des charges de personnel

Chapitre XIII : Employé d'immeuble ou société de nettoyage ?

Chapitre XIV : Un gardien ou pas de gardien ?

Quatrième partie : Les travaux : petits, moyens, gros

Chapitre XV : La maîtrise des charges liées aux petits travaux

Chapitre XVI : La maîtrise des charges liées aux gros travaux

Cinquième partie : Gestion - assurance

Chapitre XVII : La maîtrise des frais et honoraires de gestion

Chapitre XVIII : La maîtrise des charges directes liées aux impayés

Chapitre XIX : La maîtrise des charges liées aux sinistres et à l'assurance

Sixième partie : La copropriété « *plus* »

Chapitre XX : La maîtrise par le « *développement durable* » : devenez une « *écopropriété* »

Chapitre XXI : Bien maîtriser ses charges avec un syndic « *bénévole* »

Ce guide n'est pas encore disponible en librairie. Il coûte 10 € si vous le prenez directement à l'ARC. Pour tout envoi, comptez deux euros de plus, soit 12 € en tout.

IV. L'article du MONDE

Voici donc l'article du MONDE dont nous avons parlé en commençant cette présentation :

Dans le logement, les impayés gagnent des publics jusque-là épargnés

LOCATAIRES et copropriétaires ont de plus en plus de difficultés à régler, en temps et en heure, leurs loyers ou charges de copropriété. Sans quantifier précisément le phénomène, les professionnels du logement le perçoivent. « Les impayés augmentent, les bailleurs sociaux sont préoccupés », explique Patrick Kamoun, chargé de mission à l'Union nationale des entreprises sociales de l'habitat (UNESH, nouveau nom des organismes HLM). Paris Habitat, l'office public HLM de la Ville de Paris, à la tête de 110 000 logements, enregistrait, à fin septembre, un taux d'impayés provisoires de 4 %, soit plus de 22 millions d'euros (+ 15 % par rapport à 2008).

La fragilisation des locataires n'épargne pas le privé. « Ils règlent leurs quittances avec un décalage grandissant, jusqu'à trente jours de retard, et le manque à gagner peut, comme dans nos agences de Nîmes ou de Montpellier, atteindre de 6 % à 7 % », raconte Franck Ménard, responsable des agences Lamy, du groupe Nexity, pour la région Sud. « Jusqu'à l'été, nous avons nié la crise, mais aujourd'hui, les difficultés apparaissent », reconnaît Jean Perrin, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). « La vacance atteint facile-

ment 10 %, en province, même lorsque les propriétaires acceptent de baisser les loyers, et nous devons multiplier les relances », confie M. Perrin. Quant aux locataires entrants, leurs ressources sont plus modestes qu'autrefois. « Comme ce jeune père divorcé souhaitant louer un trois-pièces 570 euros, charges comprises, alors qu'il ne gagne que 600 euros par mois.

Les retraités touchés

L'Agence d'information pour le logement de Paris (ADIL), qui a enquêté auprès des ménages qui la consultent, constate que le loyer représente, en moyenne,

34 % de leurs revenus et que 54 % estiment que leur budget logement « n'est pas acceptable ».

« Nous sommes frappés par la situation des personnes retraitées qui veulent se maintenir dans leur logement mais n'en ont pas les moyens », témoigne Martine Rullier, directrice de l'ADIL. Pour 17 % de ces personnes, le taux d'effort excède 45 % de leurs ressources.

Ces difficultés financières touchent aussi les propriétaires. « Les retards de paiement des charges mettent parfois la gestion de l'immeuble en péril », indique une juriste de l'Association des responsables de copropriété (ARC), qui

cité le cas d'un immeuble de 160 logements, dans le 15^e arrondissement de Paris, qui a accumulé 51 000 euros d'impayés.

Résultat : un nombre grandissant d'anciens propriétaires frappent à la porte des HLM. En 2008, ils représentaient 7 % des nouveaux entrants. L'Union nationale des centres communaux d'action sociale (Unccas) relève, elle aussi, qu'au premier semestre, « 20 % des demandes d'aides individuelles, pour régler factures d'énergie ou loyer, émanent de publics jusque-là inconnus des services ». ■

Isabelle Rey-Lefebvre