

10 Mesures et 10 moyens pour maîtriser les charges et les gros travaux en copropriété

Comme annoncé dans notre article de la semaine dernière **LIEN Actualité 12 01 12/** <http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/0112/mesures.htm> © ; nous mettons en ligne cette semaine l'intégralité de notre dossier : « **10 Mesures et 10 moyens pour maîtriser les charges et les gros travaux en copropriété** ».

Nous vous laissons découvrir ce dossier qui sera - avec quelques jours d'avance - notre dossier du mois de février 2012.

10 mesures et 10 moyens pour maîtriser les charges de copropriété et assurer la réalisation des « gros » travaux (y compris énergétiques) en copropriété

Les deux grands problèmes auxquels les copropriétaires ont à faire face aujourd'hui et auront à faire face encore plus demain, sont :

- la hausse importante et continue des charges (les charges de chauffage comme toutes les autres charges de copropriété) ;
- la difficulté à voter des travaux lourds, pourtant d'autant plus nécessaires que les immeubles vieillissent.

Ces deux problèmes sont d'ailleurs interdépendants : plus les charges augmentent, moins les copropriétaires disposent de l'argent nécessaire pour faire procéder aux gros travaux.

Nous proposons donc dix mesures structurelles pour répondre à ce double impératif :

- maîtriser, puis faire baisser les charges ;
- faire voter des travaux lourds (y compris visant les économies d'énergie) en tenant compte du fait que la copropriété accueille de plus en plus de copropriétaires modestes.

Insistons sur le fait que ces deux objectifs sont étroitement liés : la baisse des charges doit en effet permettre de libérer des capacités financières favorisant la constitution de provisions pour les gros travaux ou leur financement par l'emprunt. Nous y reviendrons.

Enfin, à côté de la présentation des 10 mesures que nous proposons, nous rappelons dix des moyens que nous avons déjà mis en place pour répondre à ce double défi :

- **baisse des charges ;**
- **engagement des gros travaux.**

1. Instaurer le compte séparé obligatoire, véritable instrument de maîtrise des charges

Lorsque les associations de copropriétaires et de consommateurs rappellent leur demande **unanime** et ancienne concernant le compte bancaire séparé obligatoire sans dérogation possible, les représentants de syndicats leur font invariablement la réponse suivante :

« Pourquoi voulez-vous priver les syndicats des produits financiers que peut générer le placement des trésoreries résiduelles de toutes nos copropriétés sur un compte unique, alors que :

- **en l'absence de ces produits, ils seront obligés d'augmenter leurs honoraires ;**
- **dans le cadre d'un compte séparé ces sommes ne rapportent RIEN aux copropriétés et ne profitent qu'au banquier ? ».**

C'est cet argument - dont on va voir combien il est spécieux - qui explique que les responsables politiques se refusent depuis des années à donner satisfaction aux copropriétaires.

Or cet argument passe volontairement à côté des **vrais** problèmes, occultant le fait que ce n'est pas la captation des intérêts financiers au profit des syndicats qui fait problème, mais l'ensemble des pratiques mis en place par les syndicats :

- pour augmenter de façon artificielle et préjudiciable le montant des sommes disponibles et les conserver le plus longtemps possible sur leur compte unique ;

- pour rendre difficilement décelable voire totalement opaque certains types de comportements financiers.

Ces pratiques - nous allons les décrire - entraînent directement ou indirectement, des augmentations de charges parfois très sensibles, ce qui **justifie** l'insistance des associations de copropriétaires à demander l'imposition du compte bancaire séparé sans dérogation possible.

Voici quelques-unes des dérives de gestion générées par le « **compte unique** » et leur incidence :

- paiements différés des factures aux entreprises, celles-ci répercutant les frais générés par ces pratiques en majorant leur tarif ;
- budgets surévalués dans le but d'augmenter les trésoreries disponibles (or qui dit « **budget surévalué** » dit « **dépenses moins bien maîtrisées** ») ;
- produits non affectés que les syndic gardent le plus longtemps possible (voire définitivement) sur leur compte unique ;
- travaux « **appelés** » mais non commandés avant de nombreux mois, ce qui engendre souvent des augmentations (réévaluation du marché après trois mois) ;
- maintien d'avances financières ou de provisions inutiles, parfois très importantes, placées par ailleurs au profit du seul syndic ;
- captation au profit du syndic de sommes devant revenir aux syndicats (**exemple** : avoirs ou ristournes adressés par les entreprises, mais aussi solde de comptes vendeurs ; etc.

Bref, le compte unique génère des charges supplémentaires, des surcoûts ou des manques à gagner importants ainsi qu'une opacité de gestion, qui sont particulièrement préjudiciables aux copropriétés et copropriétaires.

Voilà pourquoi il est indispensable, si l'on veut mettre en place une véritable action en faveur de la maîtrise des charges, de donner satisfaction à la demande d'instauration du compte bancaire séparé obligatoire sans dérogation.

Pour finir, deux chiffres :

1. Même si les honoraires de syndic devaient augmenter de 5 % - en cas d'obligation généralisée du compte séparé - pour compenser le manque à gagner sur les intérêts de retard, cela ne représenterait - en moyenne - que 7 à 10 € par lot principal.
2. Or il a été calculé que les gains directs et indirects sur les charges liées à l'abandon des pratiques évoquées plus haut pourraient, eux, représenter de 50 à 150 € par lot principal selon le type de copropriété...

Comparez...

2. Réformer l'arrêté du 19 mars 2010 pour maîtriser les honoraires de syndic

Constat :

- Les honoraires moyens de base des syndics sont d'environ 140 € par lot et par an.
- Les honoraires complémentaires - qui devraient être de l'ordre de 10 % (soit 14 € par lot) - s'élèvent en fait (toujours en moyenne, selon les études de l'ARC) à 100 €.

La raison en est que l'arrêté du 19 mars 2010 a totalement laissé de côté les problèmes liés aux frais et honoraires complémentaires :

- aucune définition des frais de tirage ou de « ***mise en demeure*** » ;
- aucune règle concernant les forfaits supplémentaires divers et les honoraires supplémentaires ;
- aucune règle, non plus, permettant de réguler les frais privatifs si souvent abusifs (états datés, recouvrement des impayés...) ;
- etc.

La conséquence est une multiplication d'abus concernant ces frais, qui expliquent les dérives constatées.

La Commission des Clauses Abusives vient d'ailleurs (septembre 2011) de confirmer combien la situation était préoccupante.

Il est donc indispensable de réformer d'urgence l'arrêté du 19 mars 2010 comme le demandent les principales organisations de copropriétaires et de consommateurs depuis des mois, ce qui sera le seul moyen de maîtriser les frais annexes et donc de les ramener à un montant raisonnable.

3. Introduire l'obligation d'une part de créer des « *fonds travaux* » dans les copropriétés et d'autre part de mettre en place des plans pluriannuels de travaux

Tous les grands pays ont constaté qu'il était difficile de faire procéder à de gros travaux dans les copropriétés et tous les grands pays ont fini par admettre qu'il fallait imposer la constitution de provisions minimum à cet effet (**exemple** : le Québec, où cette provision annuelle est au minimum, égale à 5 % du budget de charges courantes). Chacun sait que c'est le seul moyen d'éviter la dégradation des copropriétés, donc aussi leur paupérisation, mais aussi d'éviter les interventions « ***en urgence*** » qui coûtent au final beaucoup plus cher, pour des résultats bien inférieurs.

Il faut, au contraire :

- rendre obligatoires ces fonds en imposant des minimums raisonnables ;
- rendre obligatoire la mise en place de plans pluriannuels de gros travaux ;

- faire en sorte que les syndicats placent ces sommes de façon sécurisée et inventer pour cela des produits d'épargne nouveaux (plan d'épargne copropriété, voir notre mesure numéro 5).

Bien sûr il ne s'agit pas d'imposer des « **fonds travaux** » sans prendre certaines précautions ni prévoir des dispositifs complémentaires. Il faut, en particulier :

- mettre au point des plans pluriannuels adaptés à chaque copropriété (en fonction de l'état du bâti, ainsi que de la capacité contributive des copropriétaires) ;
- prévoir des aides pour les ménages les plus modestes (voir mesure numéro 4) ;
- prévoir des outils de placement et d'épargne incitatifs (voir mesure numéro 5) ;
- améliorer les aides aux syndicats de copropriétaires, dont les aides **NON** publiques (voir mesure numéro 5).

Les conséquences de ces différentes mesures, (obligations plus incitations) seront les suivantes :

- les gros travaux pourront être faits dans de bonnes conditions (préparation ; appels d'offre...) ;
- les immeubles seront mieux entretenus et pour moins cher (quoi de plus cher que les interventions en urgence, encore une fois ?) ;
- les charges seront forcément mieux maîtrisées (chacun sait qu'un immeuble bien entretenu entraîne moins de charges : exemple, les canalisations) ;
- enfin, les ménages modestes ne seront plus les victimes d'appels de fonds trop importants et non anticipés.

4. Aider les ménages très modestes à financer leur quote-part de fonds travaux

L'obligation de création de « **fonds travaux** » doit pouvoir s'accompagner - comme on l'a dit - de mesures permettant aux ménages les plus modestes d'assumer la charge correspondante.

C'est pourquoi nous demandons que soit instauré - comme c'est le cas au Québec, par exemple - un crédit d'impôt pour les ménages très modestes, représentant une partie de leur quote-part annuelle relative à leur versement sur le fonds travaux.

Ainsi l'instauration des fonds travaux - une mesure indispensable et très efficace à moyen et long terme pour tous - ne pénalisera pas sur le court terme les copropriétaires modestes.

5. Mettre en place un Plan d'Épargne Copropriété (PEC)

Dans la mesure où la constitution de fonds travaux deviendrait obligatoire comme nous le souhaitons, il serait légitime que puisse être mis en place des **PLANS** d'EPARGNE COPROPRIETE assortis :

- d'une fiscalité adaptée (exonération des produits) ;
 - d'avantages spécifiques (taux de rémunération supérieur à ceux du Livret A, prime de sortie...).
1. L'exonération fiscale est une nécessité absolue. En effet, actuellement, et dès que l'on dépasse le montant du Livret A dé plafonné, les syndicats sont obligés d'adresser à tous les copropriétaires le montant de leur quote-part d'intérêts perçus dans l'année, travail à la fois important et disproportionné par rapport aux montants perçus par chacun.
 2. Par ailleurs, faire en sorte que les avantages spécifiques soient liés au PLAN d'EPARGNE est une façon d'inciter à augmenter l'épargne, donc à favoriser des programmes de travaux plus ambitieux, ce qui est une nécessité surtout en matière de travaux visant les économies d'énergie.

Il s'agirait donc là d'un formidable produit incitatif qui favoriserait le versement sur les « **fonds travaux** » et en améliorerait donc l'efficacité, y compris, naturellement, en matière de maîtrise des charges (travaux d'économie d'énergie, en premier lieu).

6. Maîtriser les charges par l'introduction d'une possibilité de cogestion en copropriété

Aujourd'hui, les copropriétés où la gestion des petits travaux se fait de façon satisfaisante et économe ne sont pas n'importe quelles copropriétés.

Ce sont celles où l'on constate que les copropriétaires, résidents sur place et membres de conseils syndicaux, s'investissent dans la gestion de leur immeuble et effectuent, en accord avec leur syndic, la gestion des petits travaux et le suivi des contrats de maintenance.

Il importe cependant de préciser que cela se fait illégalement puisque les copropriétaires ne peuvent, juridiquement - dans l'état actuel des textes - assurer un rôle dans la gestion de leur immeuble.

L'assemblée générale ne peut, en effet, autoriser une délégation de pouvoir qu'à « **une fin déterminée** », c'est-à-dire qu'elle ne peut porter que sur un acte ou une décision précise. Elle ne peut en aucun cas être générale et permanente (article 21 décret du 17 mars 1967).

Il suffirait donc de prévoir dans la loi la possibilité de donner une délégation de gestion au conseil syndical pour les petits travaux courants et le suivi des contrats (**exemple** : chauffage ; ascenseur...).

Pour cela, il s'agit simplement de compléter l'article 21, premier paragraphe, de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Celui-ci dispose actuellement que : « *Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion* ».

Ce paragraphe pourrait ainsi être complété : « *Par dérogation à l'avant-dernier alinéa de l'article 18, le conseil syndical peut également, sous sa seule responsabilité, recevoir une délégation de mandat du syndic relative à la gestion courante, la commande, le suivi, et la réception des travaux définis à l'article 45 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le suivi des contrats de maintenance.*

« *Cette délégation doit être préalablement autorisée par l'assemblée générale dans les conditions de la majorité de l'article 25*».

7. Rétablir la confiance des copropriétaires dans les syndics, assurer un meilleur contrôle de la profession et garantir ainsi une meilleure qualité de gestion

Tout le monde est d'accord sur le constat suivant : les professionnels de la gestion des copropriétés souffrent à la fois d'un déficit de confiance et d'un déficit de compétence.

Cela vient en partie du fait que la profession - qui assure une fonction déterminante (garantir la bonne gestion des immeubles) - d'une part n'est pas assez contrôlée (ce qui laisse prospérer de nombreux problèmes et de nombreux professionnels indécents), d'autre part recherche un niveau de rentabilité trop élevé (d'où une surcharge de travail qui explique l'insuffisance des prestations et une grande difficulté à maîtriser la gestion des copropriétés).

Ce que nous demandons est simple et n'est d'ailleurs que la reprise des dispositions législatives proposées par le Ministère de la Justice en 2010 et écartées par la suite en raison des vives protestations des chambres professionnelles de syndics.

De quoi s'agissait-il ? D'instaurer dans chaque région une commission disciplinaire paritaire (syndics/représentants de copropriétaires) présidée par un magistrat et pouvant prononcer des sanctions disciplinaires.

Ce dispositif garantirait :

- un meilleur contrôle des syndics, donc le repérage des syndics ne respectant pas la loi ou la réglementation ;
- par voie de conséquence une amélioration de la qualité de la gestion, qualité qui est gage d'une meilleure maîtrise des charges.

8. Freiner les augmentations des tarifs du gaz et de l'électricité

- 1- Nous demandons depuis longtemps le changement de la formule de révision des tarifs réglementés du gaz afin que celle-ci tienne davantage compte des prix du gaz appliqués dans les contrats de « **gros** ». Malheureusement nous n'avons toujours pas obtenu gain de cause. Or la maîtrise des augmentations passe par ce changement qu'il devient urgent de concrétiser.
- 2- En ce qui concerne le prix du kWh électricité tel qu'il a été déterminé à la suite de la loi MOLLE (2009), là aussi nous demandons une révision qui permette d'éviter les augmentations importantes des tarifs réglementés qui en résultent automatiquement.

Alors que les augmentations des charges de copropriété deviennent si préoccupantes, il est essentiel de pouvoir agir sur ces tarifs réglementés - gaz comme électricité - qui impactent un poste de charges représentant facilement 30 à 35 % du montant global des charges.

9. Développer les aides à la rénovation énergétique dans les copropriétés

On sait que la rénovation énergétique des copropriétés se heurte à des blocages très importants. Si les dispositifs incitatifs ne sont pas sensiblement améliorés, il sera tout à fait impossible d'atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement et de maîtriser les charges comme il conviendrait. Il est donc important de trouver des solutions.

Après trois années, nous avons enfin obtenu la mise en place d'un prêt à taux zéro collectif (applicable à partir d'avril 2012). Ce prêt agira efficacement, nous en sommes sûrs, mais il ne sera pas suffisant - dans de très nombreuses copropriétés - pour déclencher les opérations de rénovation indispensables.

Il convient donc de mettre en place d'autres aides, tout en faisant en sorte qu'elles restent raisonnables d'une part, ne pèsent pas trop sur les finances publiques de l'autre.

Nous demandons que deux voies soient explorées :

- a) Nous demandons le développement des CEE (Certificats d'Economie d'Energie) dans les opérations de rénovations énergétiques des copropriétés : pour cela nous demandons que soient instaurés des CEE « **spécialement affectés aux copropriétés** ». Rappelons que les CEE constituent un des moyens de faire financer des travaux par les fournisseurs d'énergie. Il s'agit donc d'aides privées.
- b) Ensuite nous demandons la création d'une aide non pas aux travaux mais à l'ingénierie ou à la maîtrise d'œuvre, sachant que lorsqu'une copropriété dispose d'un maître d'œuvre, les chances de voter les travaux sont

démultipliées. Dans la mesure où les diagnostics thermiques (obligatoires pour les copropriétés de plus de 50 lots principaux et annexes à partir du 1^{er} janvier 2012) ne pourront plus être subventionnés, **il semble légitime d'aider au financement de la maîtrise d'œuvre.**

10. Réviser les dispositions concernant le taux de plomb dans l'eau à échéance fin 2013 pour éviter des travaux coûteux et inutiles

Alors que le taux de présence du plomb dans l'eau doit être - depuis 2003 - au maximum de 25 microgrammes, il devra être d'au plus 10 microgrammes à partir du 25 décembre 2013.

Cette exigence n'a aucune justification médicale. Par ailleurs elle ne tient pas compte du fait que lorsque l'eau est calcaire, le risque de dissolution du plomb des canalisations au plomb est fortement réduit.

Aujourd'hui, les professionnels indécis laissent croire qu'il faudra changer toutes les canalisations en plomb avant la fin 2013 pour respecter la norme et échapper à des sanctions pénales.

Ce n'est évidemment pas exact et cela risque d'entraîner les copropriétés dans des dépenses très importantes qui vont lourdement peser sur les copropriétaires et vont aggraver leur situation financière.

Par ailleurs certaines solutions « **économiques** » (injection de résine pour chemiser les canalisations par l'intérieur) sont proposées sur le marché, mais posent elles-mêmes :

- des problèmes - réels cette fois-ci - de santé publique (certaines résines contiendraient du Bisphénol A) ;
- des problèmes de cohérence : est-il opportun de « **chemiser** » de vieilles canalisations qu'il faudra - de toutes façons - remplacer un jour ou l'autre.

Nous demandons en conséquence que les Pouvoirs publics reviennent sur la norme qui sera imposée en 2013 (10 microgrammes) et qu'on en reste au taux actuel (maximum 25 microgrammes) qui ne pose **AUCUN** problème et n'a - que l'on sache - entraîné aucun cas de saturnisme, étant ici rappelé que - avant 2003 - le taux était de 50 microgrammes...

Les 10 séries de moyens déjà mises en place par l'ARC pour maîtriser les charges et les gros travaux

1. Un observatoire et un comparateur de charges : OSCAR+

Grâce à cet observatoire les copropriétaires vont très rapidement savoir - poste par poste - si leurs charges sont « **normales** » ou élevées, et donc agir en conséquence.

2. L'aide à la mise en concurrence grâce au site « COPRO DEVIS » : produits, travaux, contrats.

Ce site permet d'obtenir - de la part d'entreprises référencées par l'ARC - des devis en ligne, donc de faire jouer la concurrence, y compris auprès des entreprises et prestataires intervenants déjà dans les copropriétés.

3. L'aide à la renégociation des contrats de prestations de service.

Outre COPRO DEVIS, les moyens mis en place pour aider à la renégociation sont :

- les contrats cadres : il s'agit de contrat-type incluant des clauses très particulières et intéressantes négociées par l'ARC dans les différents corps de métier (entretien des ascenseurs, des portes de parking, de la gestion du chauffage, etc.) ;
- les journées de la Concurrence et de la Performance organisées par l'ARC à partir de mars 2012 ; ces journées permettent aux adhérents de l'ARC de rencontrer directement les sociétés, de préciser leurs besoins et d'obtenir des propositions ajustées.

4. L'aide à la maîtrise des charges de chauffage, d'eau, d'électricité.

Grâce à nos cahiers gratuits (chauffage, eau, électricité) nous aidons les copropriétaires à faire le point des consommations, à repérer et à traiter les anomalies pour réduire les consommations, sans travaux d'abord, avec travaux ensuite si la copropriété le souhaite.

5. L'aide au suivi du recouvrement des impayés et au contrôle des frais et procédures de recouvrement.

Les impayés et le traitement des impayés génèrent de nombreux frais dont une partie se retrouve un jour ou l'autre dans les charges communes.

Nous aidons nos adhérents à vérifier que le syndic assure correctement son travail de recouvrement des charges et ne facture pas des frais intempestifs (les siens, ceux d'avocats ou d'huissiers) et, par ailleurs, qu'il récupère bien et comptabilise toutes les sommes dues après la clôture des actions judiciaires.

6. L'aide au contrôle des comptes.

Il s'agit non seulement d'analyser et de contrôler les dépenses mais aussi les produits ainsi que l'état des dettes et des créances, ce qui permet de repérer de nombreux problèmes et d'obtenir des remboursements et redressements en conséquence. Sont aussi passés au crible les contrats, la gestion des fluides (eau, chauffage, électricité), la gestion financière, etc.

7. L'aide spécifique au contrôle des frais du personnel.

Cette analyse concerne l'étude des contrats de gardiens ou d'employés d'immeuble, des feuilles de paie et des charges sociales. Les syndicats

commettent beaucoup d'erreurs dans ces domaines, ce qui entraîne des charges supplémentaires pouvant représenter jusqu'à 15 % des salaires.

8. L'aide à la mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux d'économie d'énergie

Comme chacun sait, il est très difficile aujourd'hui d'engager des travaux ambitieux et efficaces en matière de rénovation énergétique dans les copropriétés.

Or ceux-ci sont indispensables à faire voter dans les dix ans qui viennent si l'on veut éviter que les copropriétaires ne subissent de plein fouet l'augmentation du prix des énergies.

L'ARC a donc mis en place pour ses adhérents une méthode qui permet - en concertation avec le conseil syndical et les copropriétaires - d'élaborer un programme adapté, de mettre au point un plan de financement et de voter un plan pluriannuel. Cette méthode repose sur un « **audit partagé** » qui prend en compte les aspects techniques, énergétiques et financiers, qui a été mis au point par l'ARC et les membres de Planète Copropriété.

9. La mise en place d'un dispositif de lutte adapté à la précarité énergétique en copropriété

Aujourd'hui la lutte contre la précarité énergétique s'avère être - dans les copropriétés - un relatif échec, le dispositif existant étant davantage adapté à l'habitat individuel.

Il est donc nécessaire de mettre en place un dispositif adapté à la copropriété : pour cela l'ARC et ses partenaires proposent une démarche nouvelle basée sur :

- la mise en place de l'audit global dit « **audit partagé** » comme indiqué au point 8 ;
- la mise en place d'un accompagnement des personnes repérées comme étant en difficulté dans le cadre de l'audit global ;
- la mise en place de subventions permettant d'assurer à ces personnes le paiement du « **reste à charge** » de leur quote-part de travaux sans que cela pèse sur les autres copropriétaires.

10. La mise à disposition de nombreux guides gratuits pédagogiques concernant la maîtrise des charges et téléchargeables sur le site Internet de l'ARC

Ces guides permettent à chacun de se former à la « **maîtrise des charges** », sur tous les postes. En voici la liste :

- Comment baisser vos charges en 10 leçons (2010)
- Maîtrise des charges : avez-vous un bon syndic ? (2009)
- Votre copropriété est-elle bien gérée ? (2009)

- Rénovation énergétique des copropriétés. Le guide des bonnes pratiques (2010)
- Les éco-bilans en Copropriété - 1 • « *Bilan Energétique Simplifié* » (2010)
- Les éco-bilans en Copropriété - 2 • Bilan « *Eau* » (2010)
- Les éco-bilans en Copropriété - 3 • Bilan « *Electricité* » (2010)
- Savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables (3^{ème} édition 2011)
- Copropriété : comment bien (re)négocier les contrats (2011)
- Conseil syndical : 100 conseils pour un bon conseil (2010)
- Comment bien négocier son contrat de syndic (2010).