

**Economie de charges :
Objectif moins 15 % ou :
300 à 450 € d'économies par logement
facilement réalisées avec l'ARC**

Sachant que les charges moyennes d'un **logement** de 70 mètres carrés en copropriété vont de 2 000 à 3 000 € en fonction du niveau d'équipements et de services de la copropriété, une économie de 15 % des charges représente, par logement, un montant de 300 à 450 €, montant plus que satisfaisant.

Or, 15 % d'économie de charges dans une copropriété est un objectif qu'un conseil syndical peut atteindre relativement facilement, s'il suit les conseils de l'ARC et utilise nos différents « **outils** ».

Voici une démonstration faite par des adhérents sur un immeuble de 15 logements (avec ascenseur et chauffage plus eau chaude collective) dont les charges annuelles étaient de 47 285 € (soit 3 152,30 € par logement) et se décomposant ainsi :

1. frais de gestion	4 050
2. contrats divers	5 850
3. petits travaux	4 230
4. chauffage et eau chaude	16 570
5. eau froide	5 920
6. nettoyage-sortie de poubelles	6 525
7. assurance	1 810
8. électricité	1 590
9. divers	740
	47 285

À noter que dans le « **divers** » il y a une cotisation à l'ARC de 157,50 €.

Le « **travail** » de recherche d'économies a été fait par le conseil syndical d'une copropriété d'une commune de la proche banlieue parisienne qui a adhéré à l'ARC en 2010 et a réalisé les économies sur une période de quinze mois.

Le conseil syndical s'attaque maintenant à la mise au point d'un plan de travaux sur six ans incluant des travaux d'économies d'énergie.

Nous précisons ci-dessous - poste par poste - comment nos adhérents ont pu faire facilement 15 % d'économie en deux temps.

1. FRAIS DE GESTION		
	IMMÉDIATS	OBTENUS AU COURS DE LA 1^{ère} ANNÉE
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle des heures de vacations facturées et remboursement du trop facturé. • Contrôle du nombre de photocopies facturées et remboursement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Passage de la photocopie à 8 ct TTC pour la convocation aux assemblées générales et les procès-verbaux. (NB : pour l'an prochain le conseil syndical envisage une externalisation qui sera votée en assemblée générale. 5ct la photocopie). • Photocopie recto/verso avec 4 pages par feuille.
ÉCONOMIES RÉALISÉES	1 207 €	620 €
2. CONTRATS DIVERS		
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> • Remboursement du contrat termites signé par le syndic sans accord de l'assemblée générale et parfaitement inutile. • Remboursement partiel d'une facture d'extincteur et de cartouches (prix supérieur à deux fois les prix sur Internet). 	<ul style="list-style-type: none"> • Renégociation du contrat d'ascenseur (en utilisant le contrat-cadre négocié par l'ARC). • Renégociation et regroupement des contrats dits 3 D (désinsectisation, désinfection des vides ordures et désodorisation). • Renégociation des contrats de sécurité-incendie avec un véritable contrôle des interventions de maintenance des extincteurs et blocs autonomes.
ÉCONOMIES RÉALISÉES	327 €	930 €
3. PETITS TRAVAUX		
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir concernant une surfacturation (2 heures sur 4 heures facturées). • Remboursement d'une facture (intervention à deux semaines d'intervalle pour le 	<ul style="list-style-type: none"> • Demande d'un devis pour toute réalisation de petits travaux. <ul style="list-style-type: none"> • Renégociation des prix ou consultation d'une autre entreprise si tarifs trop élevés.

	même problème).	
ÉCONOMIES RÉALISÉES	317 €	705 €
4. EAU		
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> Mise en évidence de l'existence de trois compteurs bloqués et non changés (avoir demandé et obtenu). Application d'un forfait aux personnes jamais relevées. 	<ul style="list-style-type: none"> Demande de changement de tous les compteurs (âge entre 15 et 18 ans). Réduction en conséquence de trois fois du différentiel entre le total des compteurs divisionnaires et la consommation facturée au compteur général. Application d'un forfait à tous les compteurs jamais relevés.
ÉCONOMIES RÉALISÉES	75 €	2 620 €
5. CHAUFFAGE		
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> Contrôle du carnet de chaufferie et mise en évidence du fait que le contrat était mal respecté (contrôle des températures non faites ; relevé du compteur d'eau chaude rechauffée non faite). Application d'une pénalité de 5 % du contrat. 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du BÉS (Bilan Energétique Simplifié) et mise en place de mesures simples d'économie : <ul style="list-style-type: none"> réglage de la chaudière ; baisse de 1° de la courbe température ; suivi des consommations avec les DJU. Renégociation du contrat (avec l'assistance de l'ARC). Validation par le conseil syndical de la date de démarrage et de clôture de la période de chauffe.
ÉCONOMIES RÉALISÉES	125 €	915 €

6. NETTOYAGE ET SORTIE DES POUBELLES		
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> • RIEN IMMEDIATEMENT 	<ul style="list-style-type: none"> • Renégociation du contrat. • À noter : la copropriété envisage d'employer une personne déjà employée par deux autres copropriétés localement.
ÉCONOMIES RÉALISÉES	0	520 €
7. ASSURANCE		
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> • Récupération d'une indemnité de sinistre non comptabilisée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Renégociation tous les cinq ans du contrat (avec un des courtiers référencés par l'ARC).
ÉCONOMIES RÉALISÉES	432 €	450 € (jusqu'à 25 % d'économies)
8. ÉLECTRICITÉ		
RÉSULTATS	<ul style="list-style-type: none"> • Récupération d'une pénalité due à un retard de paiement par le syndic (prise en charge par le syndic). 	<ul style="list-style-type: none"> • Regroupement des compteurs et adaptation de la puissance. • Mise en place de lampe à basse consommation. • Mise en place de détecteur de présence.
ÉCONOMIES RÉALISÉES	65 €	220 €
9. DIVERS		
RÉSULTATS	Le conseil syndical a obtenu le calcul des intérêts de retard sur deux débiteurs, intérêts qui sont venus minorer les charges.	<ul style="list-style-type: none"> • Placement de la trésorerie disponible et du fonds de roulement sur un livret d'épargne.
ÉCONOMIES RÉALISÉES	37 €	317 €

Autres gains obtenus par le conseil syndical

Grâce au contrôle des comptes le conseil syndical a pu :

- récupérer des anciens soldes débiteurs ou créditeurs concernant des copropriétaires vendeurs ;
- récupérer deux soldes créditeurs fournisseurs concernant des factures anciennes (un double paiement et un chèque jamais encaissé) ;
- apurer un compte d'attente « **procédures** » et récupérer des sommes jamais affectées en « **produit** ».

Conclusion : on le constate une économie totale de charges (en plus des autres gains) 7 120 € sur les charges courantes a été très facile à réaliser, grâce à nos conseils, outils et méthodes.

Si vous voulez, vous aussi, engager ce travail, commencez par aller sur le site de notre Observatoire des charges : OSCAR <http://oscar.unarc.fr> et comparez vos charges poste par poste avec la moyenne des copropriétés ayant la même configuration au niveau des services collectifs.

Vous pouvez aussi, en plus, télécharger nos guides gratuits consacrés à la maîtrise des charges :

- 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 « *Électricité* » (2010)
- Savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables 3^{ème} édition 2011
- Copropriété : comment bien (re)négocier es contrats (2011)
- Conseil syndical : 100 conseils pour un bon conseil (2010)
- Comment bien négocier son contrat de syndic (2010).

Enfin vous pourrez utiliserer notre site COPRO DEVIS : <http://www.copro-devis.fr/> pour faciliter une remise en concurrence efficace.

Elle est pas belle la vie ?