

Réduire sa facture

VOUS POUVEZ, DANS CERTAINS CAS, DIMINUER LES FRAIS LIÉS À LA COPROPRIÉTÉ. À CONDITION DE BIEN DÉCORTIQUER LES DIFFÉRENTS POSTES DE DÉPENSES.

METTRE LES CONTRATS EN CONCURRENCE

Tous les immeubles, même les plus petits, sont dotés de contrats, ne serait-ce que pour l'assurance et, en général, l'entretien des parties communes et la sortie des poubelles.

La première étape consiste à recenser tous les contrats et à en récupérer un exemplaire.

On s'aperçoit ainsi que, dans certains immeubles, un même équipement fait l'objet de deux contrats similaires et que les copropriétaires paient deux fois le même service.

Soyez notamment vigilant sur les contrats des extincteurs, de désinsectisation ou d'entretien des vide-ordures. Attention aussi aux augmentations annuelles ! Au-delà de 2 à 3 % maximum, elles doivent être considérées comme trop importantes. Regardez attentivement les clauses d'indexation. Il faut ensuite passer à la phase de renégociation. Difficile de le faire avec une entreprise déjà en place. La seule solution est de demander à plusieurs autres prestataires de proposer des devis pour les mêmes services. Cela implique d'élaborer un cahier des charges. Il n'est pas nécessaire d'être un technicien. Un copropriétaire peut se dévouer et lister les souhaits collectifs ou particuliers et les besoins de l'immeuble (résultats à atteindre, nombre d'employés nécessaires...).

Les ascenseurs sont un poste de dépense à part

Poste de dépense non négligeable dans les copropriétés, les ascenseurs font l'objet d'un contrat particulier, et leur renégociation est plus délicate que les autres. Il est possible d'être assisté dans cette démarche par des bureaux de contrôle regroupés au sein de la Fédération des indépendants experts et bureaux de contrôle ascenseurs (voir le site fiebca.com). De plus, il est possible, même pour un non-technicien, de vérifier que l'ascensoriste passe bien toutes les six semaines, comme il y est obligé, et que le carnet d'entretien déposé dans le local de la machinerie comporte bien la date et l'heure d'arrivée, de départ, et précise ce qui a été fait.

PENSEZ-Y

Les gardiens d'immeuble sont l'un des postes les plus coûteux dans une copropriété. Les professionnels considèrent qu'ils représentent 40 000 € par an, charges patronales comprises. Les copropriétés ne réunissant que quelques appartements ont souvent supprimé ce poste et font appel à une entreprise de nettoyage. Néanmoins, les professionnels estiment généralement que, à partir de 100 appartements un gardien est indispensable.

PASSER AU CRIBLE QUELQUES POSTES CLÉS

Certains postes peuvent permettre de réaliser des économies plus facilement que d'autres. C'est le cas de l'eau ou de l'électricité.

L'eau chaude et froide. On estime la consommation d'eau pour une personne à environ 90 à 150 l par jour. Une famille de 4 personnes consommera ainsi de 120 à 140 m³ par an.

Le rapport entre l'eau chaude et l'eau froide est de deux tiers/un tiers et la consommation dans les parties communes ne doit pas dépasser 5 % du total des consommations privatives (hors arrosage des pelouses). Dans les copropriétés, les factures d'eau sont dues en fonction de la surface de l'appartement. Si vous pensez que votre consommation est plus faible que celle qui vous est facturée, vous pouvez proposer de doter l'immeuble de compteurs d'eau individuels. Vous pouvez faire installer des compteurs que l'on relève à distance, sans que le technicien entre dans l'appartement, mais ce type d'appareil est plus cher : comptez 30 € pour un compteur normal contre 80 € pour un compteur relevé à distance.

L'électricité. Elle peut représenter jusqu'à 225 € par an et par copropriétaire. L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie estime que l'éclairage des parkings représente 26 % du total, la ventilation mécanique contrôlée 22 %, les ascenseurs 18 %, l'éclairage des circulation 12 %. Il faut commencer par vérifier la puissance nécessaire et la puissance souscrite.

ERDF propose des tarifs différents. Si la puissance est surdimensionnée par rapport aux besoins, le coût peut être réduit de 30 %.

Diminuer le coût du chauffage, c'est possible

Il faut savoir que, dans la plupart des copropriétés, le coût du chauffage peut être réduit, même sans gros travaux. La première chose à faire est de s'assurer que le chauffagiste entretient la chaudière et équilibre l'installation. Demander le réglage de la température à un maximum de 19° ou 20 ° est également important.

Cela implique de résister aux demandes d'augmenter le chauffage ou de l'allumer très tôt ! Ne sous-estimez pas cette difficulté. Pour aller plus loin, il faut réaliser un audit énergétique de l'immeuble afin de voir quels sont les travaux à effectuer en priorité.