

4^{ème} trimestre 2011 Spécial Charges de copropriété

Savoir décrypter ses charges de copropriété

Le vrai prix des charges de copropriété.....p.2

L'observatoire national des charges de copropriété.....p.2

Charges courantes, travaux, régularisation, quelles sont les rubriques de charges ?.....p.2/3

Les astuces SERGIC

Les contrats de maintenance selon Sergic.....p.3

Les facilités de paiement.....p.2

Pratique : comment lire votre facture de charges.....p.3

Actualité

En octobre, SERGIC vous invite à 2 salons de la copropriété
- Lille Grand Palais les 7 et 8 octobre 2011
- Paris porte de Versailles les 12 et 13 octobre 2011

Invitations.....p.4



Le logement en temps de crise : une valeur refuge, mais pas à n'importe quel prix !



La rentrée s'effectue sur fond de crise économique, à l'issue d'une période estivale largement marquée par les intempéries. Pas étonnant dans un tel contexte que le moral des Français soit en berne. Selon le dernier baromètre BVA publié ce mois, nous atteignons des records de pessimisme en matière économique : 82 % des sondés se déclarent inquiets quant à l'avenir.

Les indicateurs liés à l'activité immobilière reflètent cette inquiétude. La vente de logements neufs a diminué de 29 % sur le trimestre écoulé par rapport à la même période de 2010. Les loyers des logements locatifs privés n'ont progressé depuis le début de l'année que de 0,9 % contre 1,4 % l'année dernière sur la même période, traduisant une difficulté

croissante des locataires à faire face à des loyers qui n'ont cessé de croître depuis 10 ans. Quand bien même cette hausse des loyers se révèle être très inférieure à la hausse des prix de vente sur la même période.

Nous pouvons légitimement craindre dès 2012 un coup de frein du marché, lié à la réforme de la plus value immobilière et la probable remontée des taux d'intérêt. Enfin, la période pré électorale que nous abordons constitue traditionnellement une période instable peu favorable à l'activité économique en général, et à l'activité immobilière en particulier.

Néanmoins, le logement ne constitue t-il pas toujours une valeur refuge ! Surtout face aux valeurs mobilières. Cette période ne fait-elle pas émerger toute la valeur patrimoniale d'un bien immobilier, à condition de savoir en préserver la pérennité.

Or, nos métiers consistent avant tout à maintenir et préserver durablement la valeur patrimoniale de vos biens immobiliers. Le syndic que nous sommes doit se soucier du niveau des charges de l'immeuble, tout en préconisant les nécessaires travaux de conservation du bien. Le gestionnaire doit savoir conseiller le bailleur sur les arbitrages à réaliser sur son logement afin de le maintenir en permanence en adéquation avec le marché locatif, les nouvelles exigences des locataires, et le niveau de rentabilité attendu. Le transactionnaire doit quant à lui savoir réguler les souhaits contradictoires des acquéreurs et des vendeurs, dans un marché chahuté.

Voilà la force que nous voulons donner à notre action, et la pertinence des services que nous nous efforçons de vous délivrer.

Dans ce contexte, nous nous devons d'être encore plus soucieux de la pertinence de nos conseils et de la rigueur avec laquelle nous devons gérer les biens que vous nous confiez.

Cette rigueur de gestion se traduit pour nous par plus de transparence encore dans la compréhension du fonctionnement de votre résidence, l'appréhension des coûts, la production des éléments de gestion, et les échanges que nous vous proposons d'avoir sur ces questions.

Eric Derely

Président du Groupe SERGIC

Copropriétaires : combien coûte votre résidence ?

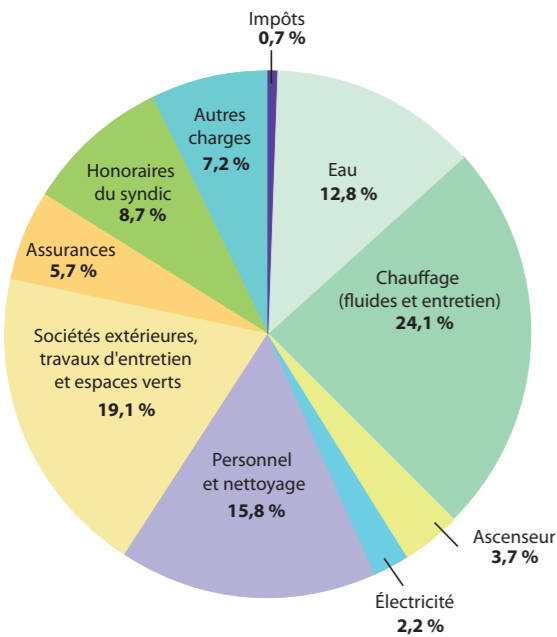
Les charges de copropriété d'un immeuble d'habitation coûtent en moyenne à chaque copropriétaire 2 € par mois et par m². Ce qui représente une facture de charges trimestrielles de l'ordre de 150 € pour un type 3 de 75 m² en moyenne avec des variations allant du simple au triple selon les types d'immeubles. C'est un poste important du budget des ménages qu'il convient de savoir décrypter.

4 postes de dépenses concentrent la plus grosse partie du budget des copropriétés

Le chauffage, les frais de personnel, l'eau et les travaux d'entretien de l'immeuble. C'est pourquoi le montant réel des charges d'une résidence peut varier du simple au triple par rapport à la moyenne constatée, selon son niveau d'équipement, les choix de gestion des copropriétaires, sa zone climatique, et l'année de construction.

Lorsque vous réglez vos charges à votre syndic, c'est l'ensemble des dépenses de fonctionnement de votre résidence que vous acquittez. Les honoraires du syndic, 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.

En moyenne les charges courantes coûtent 22,30€ par m² par an



L'observatoire national des charges de copropriété établit à 22,30 € par m² le coût annuel des charges courantes de copropriété, hors travaux spéciaux. Avec de grandes disparités. Selon la catégorie d'immeubles les charges varient de 12 €/m²/an sur les catégories les plus économiques, à près de 34 €/m²/an sur les résidences les plus chargées en équipements.

Pour une analyse plus fine et plus pertinente, les immeubles sont répartis en 7 catégories selon leur zone climatique, leur niveau d'équipement, la présence ou non de chauffage collectif, et leur année de construction. Ainsi une résidence des années 70, disposant de vastes halls et d'ascenseurs, avec gardien, espaces verts et chauffage collectif aura un niveau de charges largement supérieur à la moyenne annoncée.



L'observatoire des charges : un outil d'analyse pertinent qui porte sur 340 800 logements. Piloté par le Professeur Michel MOUILLART, il recueille depuis plus de 10 ans des données auprès des cabinets de syndic. L'échantillon analysé compte 8972 immeubles représentant 340 800 logements répartis dans 18 régions. Depuis l'instauration en 2004 d'un plan comptable commun à toutes les copropriétés, il est plus aisé de comparer les dépenses entre résidences.

Retrouvez sur la page d'accueil d'e-copro® une présentation plus complète de l'observatoire des charges.

Bien connaître et mieux comprendre les différents postes de charges de copropriété

Les appels de charges courantes : il s'agit des dépenses habituelles nécessaires au fonctionnement de votre copropriété. Elles sont incluses dans un budget annuel prévisionnel soumis à l'Assemblée Générale. Elles 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 syndic, assurances, etc...).

Libellé des charges	Pour approbation des comptes			Pour votre budget prévisionnel		
	Relevé	Relevé	Relevé	Budget	Relevé	Relevé
Charges courantes	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Charges spéciales	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Charges extraordinaires	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Charges de copropriété	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00

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. Il comprend aussi la synthèse des dépenses de l'année écoulée (annexe comptable 3).

Les appels spéciaux et appels pour travaux :

Certains travaux (ravalement de façade, étanchéité, toiture, rénovation) ne relèvent pas de l'entretien courant. Ces travaux font l'objet d'une décision d'Assemblée Générale et sont payés par des appels spéciaux dont le montant et la périodicité sont définis par l'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.

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.

Comment connaître les travaux votés ?

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 ».



Où trouver les régularisations de charges ?

Cette opération n'a lieu qu'une fois par an, à l'issue de l'assemblée générale. Retrouvez votre dernière régularisation de charges sur e-copro®, rubrique « Mes documents ».

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 (voir ci-contre), 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.



BON À SAVOIR

Vous n'avez pas encore activé votre espace e-copro® ? Rendez-vous sur e-copro.com et laissez-vous guider.

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

1 Vos références : M/MR DELPIERRE, RÉSIDENCE FLANDRES, 59 000 LILLE. Votre référence client : 01 / 01100 L.

2 Votre solde au 09/03/2010* : 0,00

3 Échéance du 01/04/2010 : Charges courantes du 01/04 au 30/06/2010* : 260,60 ; Appel travaux* : 374,53

SOMME PRÉLEVÉE LE 05/04/2010 : 635,13

1 Besoin d'une précision ou d'un conseil sur votre facture ?

Pour plus de renseignements sur cette facture, vous pouvez contacter le service comptable dont les coordonnées figurent en références. Bien entendu, votre gestionnaire de copropriété et son assistante restent vos interlocuteurs privilégiés pour toute question relative à la vie de votre résidence (travaux, problème technique, sinistre, assemblée générale, ...).

2 Connaître la position exacte de votre compte - copropriétaire

Cette information reprend la position de votre compte vis-à-vis de la copropriété, arrêtée à la date de production du document. Vous pouvez à tout moment consulter votre compte actualisé en temps réel sur votre espace personnel e-copro®.

3 Connaître le détail de chaque somme appelée : Charges courantes du trimestre, travaux, vous en avez la synthèse à raison d'une ligne par nature de charges. Le détail poste par poste figure dans les pages annexes de votre facture.

SERGIC et les contrats de maintenance

Les contrats d'entretien sont un des postes importants de charges. Avec près de 2500 résidences gérées, Sergic dispose d'un pouvoir de négociation mis au service de ses clients.

Depuis 2006 Sergic développe une politique technique de contrats cadres inspirée des marchés publics. Les entreprises sont consultées sur base d'un cahier des charges imposé, rédigé par Sergic. Ainsi, les offres remises, qui sont accompagnées d'un bordereau de prix, peuvent aisément être comparées entre elles, ce qui facilite le choix du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Les tarifs sont régulièrement actualisés, puisque la consultation est renouvelée tous les 3 ans (5 ans pour les ascenseurs). 50 % des copropriétés y ont déjà souscrit dans les domaines suivants : ascenseurs, VMC, entretien des toitures terrasses, portes automatiques, sécurité incendie et entretien des colonnes vide-ordures.



Vous vous intéressez à votre copropriété ? Participez activement à sa gestion et allez à la découverte des solutions du moment.

Le syndic n'est pas le seul acteur de votre copropriété. Tout copropriétaire peut apporter son concours en fonction de ses compétences et de sa disponibilité. La meilleure façon de participer activement à la gestion de sa résidence consiste à intégrer le Conseil Syndical. Toutefois, tout copropriétaire peut demander à ce qu'une question figure à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale, dès lors qu'un dossier complet permettant à l'assemblée de se prononcer est transmis avec le projet de résolution.

L'élaboration d'un programme de travaux nécessite un travail de recherche important permettant d'identifier les solutions techniques les plus adaptées à votre copropriété, d'interroger les fournisseurs potentiels, d'en mesurer le coût et enfin d'obtenir les devis. Vous pouvez aussi tout simplement avoir envie de connaître plus en détail le contenu des contrats de maintenance de votre résidence, ou encore rencontrer l'entreprise mandatée par l'assemblée générale pour effectuer des travaux.

Les salons de la copropriété sont l'occasion de rencontrer en un seul lieu une grande variété de prestataires et fournisseurs. C'est une façon simple de s'intéresser plus en détail à la vie de sa copropriété.

SERGIC vous invite aux 2 salons de la copropriété



HABITAT DURABLE
 MAITRISE DES CHARGES
 INNOVATIONS & CONFORT
 ENTRETIEN & RENOVATION
 CONSULTATIONS GRATUITES D'EXPERTS

www.SOLUCOP.com



Le Salon des Copropriétaires et Syndics



LILLE GRAND PALAIS

Vendredi 7 Octobre 10h - 19h
 Samedi 8 Octobre 10h - 18h

2011

INVITATION

LILLE

INVITATION



NOCTURNE
 LE 12 OCTOBRE
 JUSQU'À
 22H

Salon de la COPROPRIÉTÉ

Le rendez-vous national des décideurs en copropriété

Salon • Conférences • Formations • Consultations gratuites

Invitation offerte par :



Votre badge gratuit sur : www.saloncopropriete.com
 Code invitation : UN

Sous le haut patronage de



Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

Ils nous soutiennent



Vous êtes Syndic, Président ou Membre de conseil syndical...
 2 jours pour trouver toutes les solutions pour la gestion, le fonctionnement et la valorisation des immeubles.

12-13 octobre 2011

Paris expo Porte de Versailles • Pavillon 5

PARIS

INVITATIONS SALON