



Le 5 janvier 2016



Avec SYNEVAL, débusquez les économies à réaliser sur vos charges de copropriété

Sa parfaite connaissance de la copropriété et de sa gestion permet à Syneval, n° 1 des courtiers en syndic, de savoir où se cachent les sources d'économies de charges, des plus basiques aux plus subtiles. En voici huit exemples, trois relatifs à la maîtrise des consommations d'eau, d'électricité et de chauffage et cinq autres aux assurances, aux frais de gestion, de personnels, de prestataires, etc.

La maîtrise des consommations

1. Chauffage. La méthode la plus radicale consiste à limiter la période de chauffe, notamment en ne mettant en route la chaudière collective que si la température le justifie, et non à date fixe, comme on le voit parfois. Autre piste, la mise en concurrence périodique des fournisseurs d'énergie (fioul, gaz, électricité) est une nécessité souvent négligée. Plus novateur est le recours aux contrats associant l'exploitant à la maîtrise de la consommation : un système gagnant/gagnant basé sur le calcul des économies potentielles que l'exploitant est chargé d'atteindre.

2. Eau. Noyer dans la masse les consommations individuelles n'incite pas aux comportements vertueux. La pose d'un compteur individuel pour chaque logement responsabilise les habitants et leur donne l'opportunité de faire des économies sur leurs charges. Dans certains immeubles, l'installation de compteurs individuels n'est pas possible. Là encore, la solution passe par un contrat, dit « de gestion des eaux », entre la copropriété et le fournisseur (voir encadré ci-après).

3. Electricité. La première vérification à faire porter sur les contrats : correspondent-ils aux besoins de l'immeuble ? Ne sont-ils pas surdimensionnés ? Les autres économies peuvent nécessiter quelques investissements : installer des minuteries (ou simplement les régler), optimiser le système d'éclairage des sous-sols et des parkings, remplacer les ampoules à incandescence par des LED. Le retour sur investissement est payant.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Les autres charges courantes

4. Assurances. La prime d'assurance de la copropriété est calculée sur la base de la superficie de l'immeuble. Un coup d'œil au contrat suffit pour vérifier que la surface indiquée est la bonne. Une autre source d'économie a montré son efficacité : l'instauration de franchises (entre 0 et 3 000 euros, par exemple, selon la nature des dommages). La responsabilisation des copropriétaires contribue à faire baisser les déclarations de sinistres et, en contrepartie, le montant des primes... et des expertises facturables !

5. Gestion. Les honoraires du syndic n'échappent pas au contrôle. La profession fait l'objet d'une forme d'étalonnage (ou « benchmark ») permettant de fixer la rémunération adéquate à la taille de la copropriété et sa difficulté de sa gestion. Le recours à un courtier en syndic dans le cadre de la mise en concurrence du mandat de syndic permet d'obtenir une diminution moyenne des honoraires de gestion de près de 10%. Il convient aussi de vérifier que le contrat de syndic est conforme au modèle-type instauré par le décret d'application de la loi ALUR paru le 24 mars 2015 : honoraires de base regroupant toutes les prestations, sauf celles figurant dans une liste exhaustive d'options, fixée dans la loi.

6. Assemblées générales. C'est en préparant bien les assemblées préalablement à leur tenue que l'on peut en limiter la durée. Une assemblée qui s'éternise au-delà des heures d'ouverture habituelles du cabinet de gestion finit par coûter très cher. Applicable depuis le 24 octobre 2015, une nouvelle source d'économie est la bienvenue : la dématérialisation de l'envoi des convocations et des procès-verbaux d'assemblée, qui permettent de diminuer les frais postaux.

7. Prestations extérieures. Contrats d'entretien des parties communes, des équipements de sécurité-incendie, des VMC, des portes de garage, etc., toutes ces conventions passées avec des entreprises extérieures sont généralement indexées et augmentent automatiquement tous les ans. Une mise en concurrence régulière est hautement souhaitable (tous les 5 ans, par exemple).

8. Frais de personnels. Le respect par les copropriétaires des heures d'ouverture de la loge est une source d'économie : il évite à la copropriété de se voir facturer des heures supplémentaires. De son côté, le syndic doit vérifier que la réduction des charges sociales sur les salaires inférieurs à 1,6 fois le SMIC (réductions dites « Fillon ») est effectivement appliquée au gardien ou autre personnel de la copropriété.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Qu'est-ce que le contrat de gestion des eaux ?

Un robinet qui fuit consomme entre 5 litres et 15 litres par heure. Une fuite sur des W-C. génère une perte de consommation de 25 litres à l'heure. Au prix moyen de 3,5 euros TTC le mètre cube, on peut vite atteindre un coût de 1 000 à 1 500 euros TTC de perte d'eau par logement et par an. Dans les immeubles ne permettant pas la pose de compteurs d'eau individuels, du fait de leur ancienneté ou de leur infrastructure qui rendrait l'installation trop onéreuse, la solution est de souscrire un contrat de gestion des eaux.

Principe. À partir de la consommation d'eau de l'immeuble relevée sur trois ans, on évalue les économies que l'on peut réaliser en confiant au prestataire la charge de l'entretien des installations sanitaires : robinetteries, W-C, vannes de pieds de colonnes, douches, vidanges, flexibles de douches, etc.). Les économies atteignent généralement entre 15% et 20% des consommations moyennes de l'immeuble. Le syndicat des copropriétaires fixe avec le prestataire les modalités de répartition des économies réalisées.

> L'entretien des installations fait l'objet de visites et d'opérations de maintenance régulières. En cas de fuite sur un équipement, un copropriétaire bénéficie d'un dépannage immédiat sans surcoût (sauf installation particulière de type spa, auquel cas l'intervention fait l'objet d'un devis dans des conditions tarifaires avantageuses).

> En cas de non réalisation des objectifs, le dépassement des consommations reste à la charge du fournisseur sauf si l'origine de la fuite se trouve dans une cause extérieure à son contrat (fuite d'eau sur une installation de chauffage collectif, par exemple).

Exemple. Un immeuble a une consommation de 30 000 euros d'eau par an. L'économie envisagée sur les consommations est de 20 % soit 6 000 euros par an. Deux possibilités :

- la totalité de l'économie effectivement réalisée est reversée au prestataire. Ce dernier prend en charge les coûts de la maintenance des robinets et des installations sanitaires de l'immeuble ;
- l'économie est partagée à hauteur de 50% entre le syndicat et le prestataire. Le coût de la maintenance est réparti selon les mêmes modalités entre prestataire et syndicat.

À propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndicats, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndicats correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.com

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>