

GROUPE TREVI
**Baromètre des charges de copropriété : Que coûte en moyenne les
charges d'un appartement**

Synthèse

1. La vie en copropriété évolue

Le cadre légal de la vie en copropriété va évoluer prochainement suite au vote par le Sénat et la Chambre des représentants ce jeudi 6 mai 2010 d'une nouvelle loi sur la copropriété. A l'initiative de deux députés, le législateur s'est en effet penché sur le cadre légal réglementant la vie en copropriété.

La réforme s'articule sur trois grands axes: trancher certaines controverses doctrinales en prenant clairement position, assurer une plus grande modernité dans l'organisation et la gestion des copropriétés ainsi qu'organiser une répartition plus claire et moins conflictuelle des attributions dévolues aux différents organes de la copropriété.

Selon les statistiques, il existe en Belgique 4.500.000 logements dont 1.180.832 appartements répartis dans un certain nombre d'immeubles de dimensions variables. Sur cette base, ce sont donc au minimum 3,5 millions de personnes qui vivent dans des immeubles à appartements, soit un tiers de la population du Royaume.

Nous retrouvons naturellement ce type de logement dans les zones densément peuplées et fortement urbanisées. La Région de Bruxelles-Capitale se situe naturellement en première place et compte 70% d'appartements, Anvers 60% et Liège 48%.

Avec 8 ménages sur 10 occupant un appartement, Ixelles (80,1%) devance Saint-Gilles (79,9%), Koekelberg (79,7%), Molenbeek-Saint-Jean (78,3%) et 11 autres communes bruxelloises.

La première commune non bruxelloise est Anvers (60,0%), suivie d'Ostende (55,5%), Borsbeek (52,4%), Blankenberge (49,9%) et Knokke-Heist (49,7%).

2. Le baromètre des charges un guide précieux pour la population vivant en copropriété.

Qui dit appartement dit copropriété et parties communes et donc dépenses nécessaires à leur entretien et au bon fonctionnement des équipements collectifs de l'immeuble. Le Groupe TREVI, en sa qualité d'acteur majeur sur le marché de la gestion de copropriétés d'immeubles résidentiels et de bureaux, a souhaité répondre au nombre croissant de demandes émanant de sa clientèle soucieuse de disposer d'un indicateur sur le niveau moyen des charges en copropriété. Les éléments présentés dans ce document sont donc un guide précieux destiné à l'ensemble de la population (croissante) vivant en copropriété qui va permettre de répondre à la question suivante : A quel niveau se situe mon immeuble par rapport au niveau moyen des charges de copropriété ?

3. Baromètre des charges de copropriété 2009

Les résultats présentés correspondent à des moyennes et livrent donc une indication générale ne pouvant correspondre à toutes les réalités vécues "in situ" par les propriétaires du seul fait des spécificités de chaque immeubles telles que :

- Son âge et celui de ses installations communes ;
- Nombre et taille des lots ;
- Configuration de l'immeuble ;
- Localisation du bien ;
- Exigence de confort des usagers ...

Cette analyse a pu être réalisée par l'utilisation d'un plan comptable standardisé pour la tenue des comptabilités des copropriétés dont TREVI assure la gestion quotidienne.

L'instauration d'un plan comptable standardisé de répartition des frais pour la tenue des comptes de copropriétés et l'utilisation d'un outil informatique adapté est destinée à assurer un contrôle interne indispensable et garantir une lisibilité et une transparence des comptes pour chacun de nos clients.

Ce mode de fonctionnement est selon nous le meilleur garant d'une gestion professionnelle des copropriétés qui nous font confiance et dont nous assurons la gestion quotidienne.

3.1. Catégories de charges communes

Afin d'obtenir une image réaliste du niveau moyen des charges, il nous est paru indispensable de faire une différenciation entre les charges dites « discrétionnaires » et « non-discrétionnaires ».

3.1.1. les charges non-discrétionnaires (les frais incontournables)

Les charges qualifiées de « non-discrétionnaires » ou « récurrentes » sont celles qui sont indépendantes de l'intensité d'usage du logement. Ce sont donc les frais « incontournables » de la copropriété :

- de part leur caractère obligatoire tel que par exemple l'assurance du bâtiment ou le contrôle périodique des ascenseurs ;
- de part la logique de maintien en état du bâtiment et des équipements indispensables tels que par exemple :travaux d'entretien récurrents et entretien des chaudières ;
- de fait, étant donné que l'ensemble des bâtiments de notre échantillon sont gérés par un syndic professionnel.

Ces charges ont donc un caractère récurrent et sont généralisées dans la très grande majorité des bâtiments de l'échantillon.

3.1.2. Les charges discrétionnaires (liées à l'intensité d'usage du bâtiment)

Les autres charges, dites « discrétionnaires » sont des dépenses liées à l'intensité d'usage du logement et/ou au niveau de qualité et de confort de l'immeuble. Sont classés dans cette catégorie, les frais tels que, en autres, les frais de chauffage, les frais de personnel, d'entretien des espaces verts.

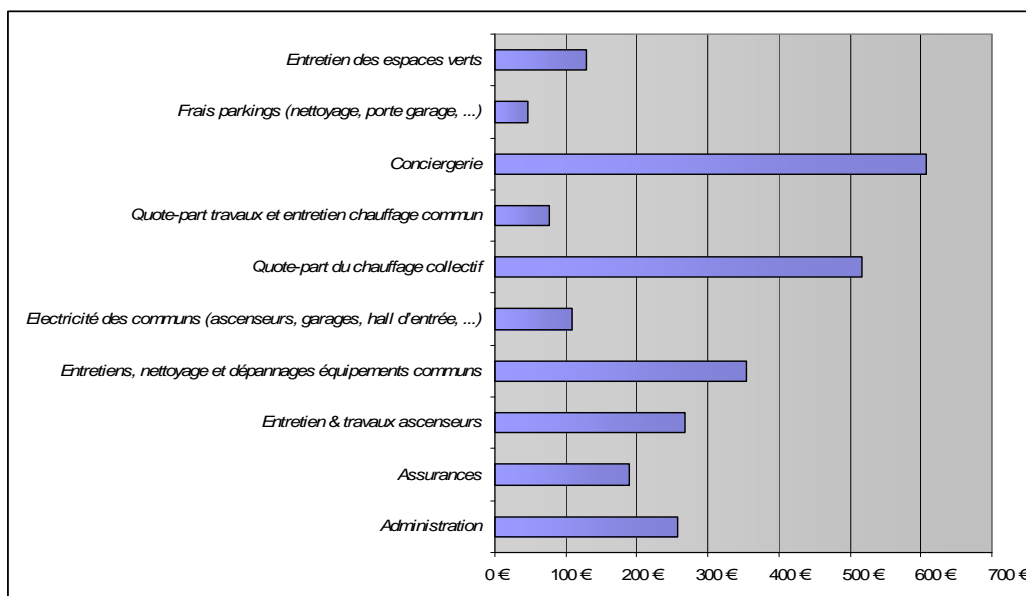
Ces charges sont donc variables d'immeuble à immeuble en fonction du degré d'exigence et de confort des occupants et des équipements (ex : piscine) ou d'espaces mis à leur disposition et nécessitant un entretien (ex : parcs ou espaces verts).

Par leur nature, le poids de ces charges dans les frais de copropriété peut varier de 1 à 10 en fonction du niveau et de la taille des équipements communs.

3.2. Quel est le montant moyen des charges communes d'un appartement en copropriété par an

	2009
Administration	258,30 €
Assurances	189,90 €
Entretien & travaux ascenseurs	266,80 €
Entretiens, nettoyage et dépannages équipements communs	353,30 €
Electricité des communs (ascenseurs, garages, hall d'entrée, ...)	109,20 €
Charges non-discrétionnaires	1.177,50 €

Charges discrétionnaires	
Quote-part du chauffage collectif	516,00 €
Quote-part travaux et entretien chauffage commun	76,29 €
Conciergerie	606,74 €
Frais parkings (nettoyage, porte garage, ...)	46,05 €
Entretien des espaces verts	128,60 €



3.3. Evolution des charges annuelles de copropriété par type de dépense

	2008	2009	Evol %
Administration	251,30 €	258,30 €	2,79%
Assurances	185,03 €	189,90 €	2,63%
Entretien & travaux ascenseurs	253,29 €	266,80 €	5,33%
Entretien, nettoyage et dépannages équipements communs	359,68 €	353,30 €	-1,77%
Electricité des communs (ascenseurs, garages, hall d'entrée, ...)	130,50 €	109,20 €	-16,32%
Charges non-discretionnaires	1.167,73 €	1.177,50 €	0,84%

Charges discrétionnaires			
	2008	2009	Evol %
Quote-part du chauffage collectif	779,87 €	516,00 €	-33,84%
Quote-part travaux et entretien chauffage commun	98,88 €	76,29 €	-22,85%
Conciergerie	588,50 €	606,74 €	3,10%
Frais parkings (nettoyage, porte garage, ...)	44,29 €	46,05 €	3,97%
Entretien des espaces verts	143,94 €	128,60 €	-10,66%

Sans surprise, le poste de charges ayant connu la plus importante variation entre 2008 et 2009 est le poste du chauffage collectif, largement influencé par la baisse sensible des produits gaziers et pétroliers au cours de l'année 2009.

L'année 2008 avait en effet été marquée par des niveaux de prix jamais atteints sur le marché des énergies. (Cf 0,95 €/l de mazout de chauffage en juillet 2008 vs. fourchette de 0,42 à

0,55 €/litre en 2009). Sur une base annuelle, ce poste a diminué de plus de 33 % passant de 779 € par appartement en 2008 à 516 € en 2009.

La facture énergétique globale des bâtiments a également été influencée par la diminution des tarifs électriques sur l'exercice écoulé : le poste « électricité des communs » a connu au cours de l'année 2009 une diminution de 16 % dans notre échantillon. Il est également à noter que l'installation d'éclairages basse consommation ou d'éclairage avec détecteur de présence sont des facteurs de rationalisation de la consommation d'électricité qui s'installent progressivement dans les copropriétés.

Comme en 2008, les dépenses liées aux ascenseurs a connu une augmentation non négligeable, passant en moyenne de 253 € en 2008 à 256 € en 2009, soit une augmentation de 5%. Le principal facteur d'augmentation de ce poste reste lié aux travaux de mise en conformité des installations existantes.

Les autres postes de charges ont connu dans leur ensemble une évolution conforme à leurs indices de référence :

- Charges d'administration : indice des services
- Assurances Bâtiment : indice ABEX
- Frais de conciergerie : indice Commission Paritaire 323

Soulignons également le fait que si les charges liées à la présence d'un concierge peuvent être considérées comme importantes, il est nécessaire de prendre en considération que ce coût est partiellement compensé par l'absence de recours à du personnel d'entretien externe.

4. Tendances et perspectives en matière de charges de copropriété

4.1. Recours à l'emprunt : Financer pour moderniser

Nous avons constaté en 2009/2010 une augmentation du nombre d'emprunts contractés par les copropriétés afin de financer certains investissements de modernisation ou de rénovation (ascenseurs, étanchéité façade, renouvellement des toitures, terrasses ou chaufferies), voire d'équipements photovoltaïques.

Le recours à l'emprunt est une démarche relativement récente de certaines copropriétés confrontées à d'importants travaux et qui recherchent des moyens de financement alternatifs.

Face à ce phénomène, il est important de rappeler le principe de solidarité des copropriétaires vis-à-vis des tiers et principalement d'un point de vue financier. En cas de recours à l'emprunt, la solidarité des copropriétaires est donc de mise et en cas de défaillance de l'un d'eux, sa quote-part sera assumée par l'ensemble des autres.

Il existe cependant des contrats d'assurance qui préservent la copropriété et peuvent prendre en charge les dettes de la personne défaillante. Nous ne pouvons que recommander ce genre de garantie afin que chacun sache, dès le départ, la quote-part exacte de l'emprunt qu'il sera amené à assumer à l'avenir.

4.2. Loi sur la copropriété : Un nouveau cadre légal

Un nouveau cadre légal régissant la vie en copropriété a été voté ce 6 mai 2010 par le Sénat et la Chambre. Il entrera en vigueur le 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant sa publication au Moniteur.

En qualité de professionnels du secteur, nous sommes naturellement favorables à cette nouvelle législation visant à clarifier les rôles et responsabilités de chacun dans la gestion quotidienne des copropriétés.

4.3. Projets photovoltaïques : Diminution des aides à l'investissement en région bruxelloise

Les demandes de faisabilité pour l'installation d'équipement photovoltaïques se sont fortement réduites depuis juillet 2009. La crise économique et les aides à l'investissement moins nombreuses ont, semble-il, découragé les partisans de ce type de d'équipement.

Outre les considérations financières, le nombre réduit de projets photovoltaïques concrétisés en copropriété démontre la difficulté des investissements en « commun ». Pour rappel, ce type d'investissement doit faire l'objet d'une approbation favorable de 75 % des quotités présentes ou représentées lors de l'Assemblée Générale pour être mises en œuvre.

Dès lors, sachant qu'en Région de Bruxelles-Capitale, les bâtiments résidentiels et tertiaires représentent le poste le plus important de la consommation finale d'énergie et face aux défis climatiques qui nous attendent (et aux engagements pris en matière de réduction des émissions de CO²), une nécessaire volonté collective sera indispensable pour améliorer globalement la performance énergétique de nos bâtiments.

Cadre du baromètre des charges

- Période étudiée : 2007, 2008 & 2009
- Echantillon : 304 immeubles situées en région de Bruxelles-Capitale et en Brabant-Wallon (échantillon 2009)
- Procédure de recueil des informations : Données comptables structurées selon le plan comptable normalisé établi par Groupe TREVI pour l'établissement des comptes de copropriété pour les années 2007, 2008 et 2009
- Ages des bâtiments étudiés : 1930 à 2009
- Méthodologie : Moyenne arithmétique des charges d'immeubles par nombre d'appartements existants dans l'immeuble
- Taille des immeubles en nombre de lots : de 4 à 190 lots par immeuble

*

* *

5. A propos de Groupe TREVI

Groupe intégré actif tant sur le marché résidentiel qu'en immobilier d'entreprise, Groupe TREVI propose une gamme complète de services allant de la vente ou la location à la gestion privative en passant par le syndic le property management ou l'expertise immobilière. Fort de ses 90 collaborateurs et de ses 27 TREVI Partners, le Groupe TREVI propose ses services sur l'ensemble de la Belgique et du Grand-Duché du Luxembourg et affiche au 31 décembre 2009 un chiffre d'affaires consolidé de près de 8,1 millions d'euros.

Contact presse : Benoît DELRUE

+32 2 340 24 74 - +32 473 50 45 62

Ce communiqué est également disponible sur internet à l'adresse : <http://www.trevi.be>