

Analyse des charges du Matisse

Assemblée Générale du 1 juin 2022

20 mai 2022

Répartition des charges courantes 2021

<i>Principales charges courantes 2021</i>	Euros	%	% cumul
Energie (chauffage + eau chaude)	193 067	30,7	30,7
Eau	68 602	10,9	41,6
Nettoyage	51 801	8,2	49,8
Gardien	46 248	7,3	57,1
Autres dépenses refacturées par l'AFUL (1)	42 850	6,8	63,9
Primes assurances	36 764	5,8	69,8
Electricité	36 738	5,8	75,6
Honoraires Syndic	36 140	5,7	81,4
Réparations radiateurs	17 025	2,7	84,1
Contrats entretien VMC, toitures, terrasses, portes auto, autres	16 869	2,7	86,7
Maintenance et réparations ascenseurs	15 866	2,5	89,3
Contrats location compteurs (eau + chauffage)	15 237	2,4	91,7
Entretien jardin	14 866	2,4	94,0
Travaux plomberie	12 501	2,0	96,0
Taxe balayage	7 090	1,1	97,2
Travaux autres (électricité, peinture, huisserie, menuiserie...)	5 230	0,8	98,0
Autres dépenses + Exceptionnel (2)	12 674	2,0	100,0
Total	629 568	100,0	

Les 8 premiers postes de charges représentent
81% des charges de copropriété
dont 42% pour le chauffage et l'eau

(1) Syndic AFUL, honoraires avocats, primes assurances, travaux plomberie, curage réseaux, changements dalles, vigiles, etc

(2) Frais administratifs, frais de procédures, remboursements assurances, sécurité incendie, etc

Evolution des charges courantes 2017 - 2021

<i>Montants en euros</i>	2017	2018	2019	2020	2021	Hausse 2017 / 2021	
						€	%
Energie (chauffage + eau chaude)	167 388	177 768	176 365	192 757	193 067	25 679	15,3
Eau	49 890	55 996	56 089	59 985	68 602	18 712	37,5
Autres charges	336 858	314 563	365 654	357 765	367 899	31 041	9,2
Total	554 136	548 327	598 108	610 507	629 568	75 432	13,6

Entre 2017 et 2021, les charges courantes augmentent de 13,6%, soit 3,2% par an en moyenne

- Le chauffage et l'eau augmentent plus rapidement que les autres charges (respectivement 3,6% et 9% par an)

Sur ces 2 postes, on observe à la fois une hausse des prix et des consommations (effet des confinements et du télétravail depuis 2020 ?)

- L'ensemble des autres charges progresse de 2,2% par an

Comparatif

- Selon l'Association des Responsables de Copropriété (**ARC**), chaque propriétaire dépense en moyenne **46.8 euros** par m2 et par an au titre des charges de copropriété, dont 13,50 euros (29%) pour le chauffage.
Ce montant est très variable d'un immeuble à l'autre en fonction des équipements et des services inclus dans la copropriété.
- Pour le **Matisse**, les charges annuelles de copropriété s'élèvent à **55.3 euros** par m2 en 2021 (629.568 euros pour 11.388 m2 habitables).
La présence d'un gardien à temps plein, l'entretien du jardin intérieur mais aussi les travaux d'entretien et de réparation induits par le vieillissement des installations (> 30 ans pour certaines) peuvent expliquer ce montant, supérieur de 18% à la référence de l'ARC.
- La baisse des charges du Matisse passe par :
 - L'attention portée par les propriétaires et locataires à leurs propres consommations de chauffage et d'eau
 - Le remplacement des installations vétustes ou énergivores (radiateurs, canalisations, éclairage) qui devrait induire une baisse des travaux d'entretien et de réparation, des consommations et des primes d'assurance
 - La renégociation des contrats d'entretien (serait facilitée par l'action précédente)
 - La suppression de services (gardien ?)

Budget 2022

- En 2019, 2020 et 2021, le budget de 550.000 euros voté en AG était insuffisant pour couvrir les charges courantes. Ce budget sous-estimait les dépenses, notamment celles de chauffage et d'eau mais aussi les travaux de réparation, en particulier sur les radiateurs (17.025 euros en 2021)
- Le budget 2022 de 600.000 euros voté par l'AG du 23/11/2021 s'avère d'ores et déjà insuffisant au regard des réalisations 2021 et des prévisions actualisées pour 2022
- Le budget 2022 révisé proposé à l'AG de ce jour s'élève à **630.000 euros**
 - Il se recalcule sur la réalisation 2021
 - Il tient compte des éléments non récurrents enregistrés en 2021 (surconsommation d'eau d'environ 15 K€ au bâtiment 33) et des hausses annoncées pour 2022 (+ 10 K€ sur les primes d'assurance)
- Ce budget revalorisé présente encore toutefois des risques de sous-évaluation en cas d'augmentation significative des prix (gaz, électricité, eau), des consommations ou des travaux de réparation

Travaux (hors charges courantes)

- Travaux > 50 K€ réalisés depuis 2007 Montant payé par le Matisse

• 2007/2008	Ravalement des façades	540 K€
• 2008/2010	Étanchéité des terrasses	72 K€
• 2014/2015	Rénovation des halls et paliers (sauf 33)	155 K€
• 2018	Rénovation des locaux poubelles	123 K€
• 2020	Réfection des ascenseurs	157 K€
• 2020	Réaménagement du jardin intérieur	66 K€
- Principaux travaux à prévoir d'ici 2025 (non votés en AG à ce jour)
 - Remplacement des installations vétustes ou énergivores à définir en fonction des préconisations de l'audit énergétique et thermique envisagé en 2022 (exemple : remplacement des radiateurs d'origine)
 - Ravalement / nettoyage des façades
 - Rénovation de certains halls d'entrée et paliers
 - Caméras de surveillance dans les halls d'entrée
 - Eclairage du jardin
 - Peinture du sol des parkings