

Immobilier : la flambée des prix du gaz met sous tension les copropriétés fragiles

Un décret du 9 avril a étendu le bouclier tarifaire aux particuliers chauffés collectivement au gaz en copropriété. Mais le dispositif est complexe et ne couvrira qu'une partie de la hausse des tarifs. De nombreuses copropriétés fragiles sont à cours de trésorerie.

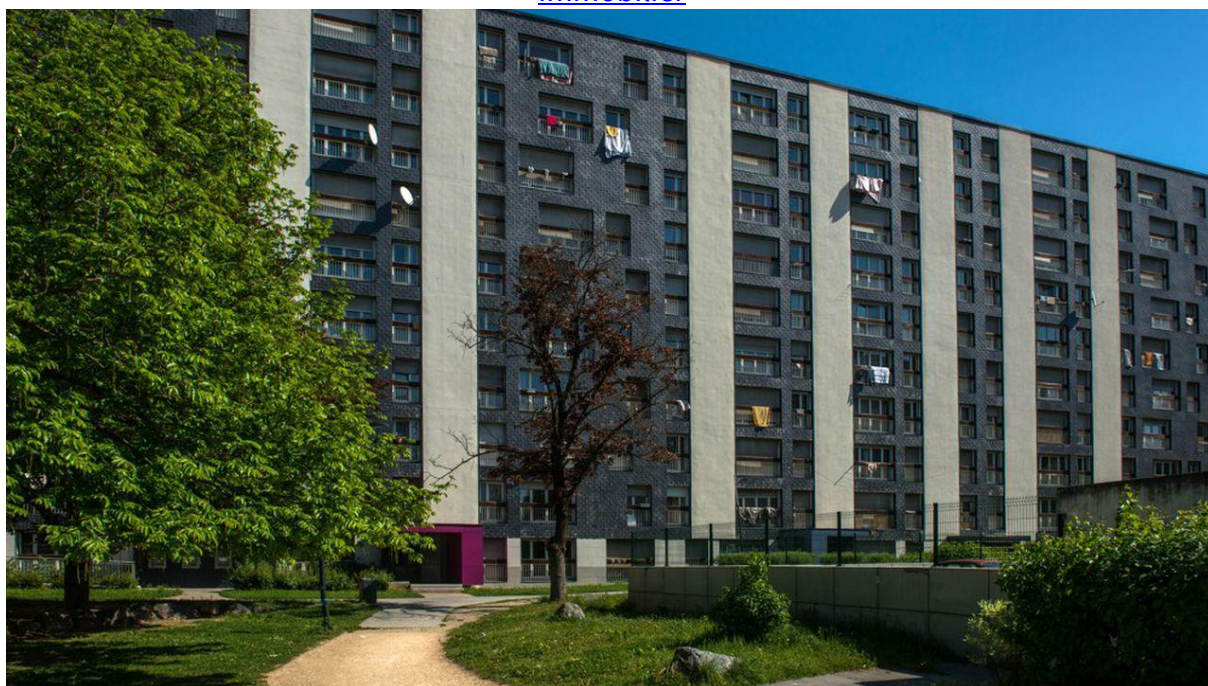
[Lire plus tard](#)

[Commenter](#)

[Partager](#)

[Russie](#)

[Immobilier](#)



A plusieurs reprises ces derniers mois, les syndicats ont été contraints de solliciter des appels de fonds exceptionnels. (François Henry/REA)

Par [Krystèle Tachdjian](#)

Publié le 1 juin 2022 à 11:32 Mis à jour le 1 juin 2022 à 18:06

Le temps presse pour un nombre croissant de copropriétés frappées de plein fouet par la flambée des prix du gaz. Avant même la crise sanitaire, une copropriété sur huit était déjà fragilisée par les impayés de charges d'après le constat dressé de longue date par l'association QualiSr. Ce collectif regroupe l'ensemble des acteurs qui ont pour mission de prévenir et de traiter les difficultés des copropriétés : syndicats, fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), Union des professionnels de l'immobilier (UNIS) etc.

Sous la pression des associations notamment de copropriétaires et de syndicats, le gouvernement a décidé par un [décret daté du 9 avril 2022](#) d'étendre le dispositif de blocage des prix du gaz aux résidents d'habitats collectifs (copropriétés, logements sociaux, logements raccordés à un réseau de chaleur, etc.). Mais le dispositif est complexe. Il implique de nombreuses formalités et il faudra attendre plusieurs mois pour que son impact financier se fasse sentir.

Car cette aide prendra la forme d'un remboursement des charges de copropriété, effectué a posteriori, avec effet rétroactif au 1er novembre 2022. Dans l'intervalle, les copropriétaires sont donc obligés de faire les avances d'argent frais. Autre bémol : le bouclier ne compensera qu'une partie de la hausse, le texte devant seulement permettre de ramener le prix du gaz acquitté pour la saison 2021-2022, au tarif du mois d'octobre 2021.

[Immobilier : investir dans un parking, le micro-marché qui peut rapporter gros](#)

Pour certaines copropriétés qui étaient sur le fil, la situation financière est devenue critique. « Le nombre de copropriétés confrontées à d'importantes difficultés de trésorerie liées à des impayés de charges a augmenté. Nous constatons une hausse d'environ 20 % des impayés depuis le début de l'année. Cela se concentre sur les immeubles chauffés au gaz et au fioul. », explique Olivier Safar, président de QualiSR et président adjoint du syndicat immobilier UNIS. Ce dernier gère 700 immeubles en région parisienne pour 32.000 copropriétaires. « Avec la flambée du prix de l'énergie liée au conflit entre la Russie et l'Ukraine la facture énergétique s'est envolée dans certaines copropriétés. Le prix du gaz est passé de 35 - 45 euros à 120 euros le mégawattheure », ajoute Olivier Safar.

Principale conséquence : à plusieurs reprises ces derniers mois, les syndicats ont été contraints de solliciter auprès des copropriétaires des appels de fonds exceptionnels. A titre d'exemple, lorsqu'un budget de 100.000 euros a été voté pour l'année et qu'il dépasse finalement les 145.000 euros, il n'y a pas d'autres choix que de remettre au pot. Ces avances dites de solidarité doivent être soumises au vote en assemblée générale à la majorité. Dans certains cas, l'ardoise peut se révéler assez lourde.

Gardiens non payés

« On peut citer l'exemple d'un immeuble à Aulnay-sous-Bois comprenant 600 copropriétaires avec un budget annuel de 1,2 million d'euros et une facture d'impayés de 800.000 euros accumulée depuis 2 ou 3 ans. », relève Olivier Safar. Faute de trésorerie suffisante certaines copropriétés se sont retrouvées dans l'impossibilité de payer le salaire du gardien ou bien l'ont fait avec du retard. De plus en plus de copropriétés font aussi l'objet d'un plan de sauvegarde. Le préfet peut en effet demander l'intervention d'une commission chargée d'élaborer un diagnostic et un plan de sauvegarde de l'immeuble lorsqu'il a connaissance de graves difficultés (sociales, techniques et financières).

Dans beaucoup de copropriétés, les contrats de fourniture de gaz, généralement conclus pour 2 ou 3 ans, arrivent actuellement à échéance. Mais trouver un tarif compétitif en renégociant fait désormais office de mission quasi impossible. « Plusieurs appels d'offres sont lancés auprès des fournisseurs mais les prix restent très élevés », regrette Olivier Safar.

Assemblées générales tendues

La saison des assemblées générales des copropriétaires qui doit s'achever au mois de juin a été marquée par de nombreuses contestations dans les copropriétés en difficultés financières. Nombre d'entre elles ont aussi à nouveau refusé de voter les budgets de travaux de rénovation énergétique qui devaient permettre de se mettre en ligne avec les exigences liées au [nouveau diagnostic de performance énergétique](#) (DPE). Pour lutter contre les passoires thermiques et inciter les particuliers à rénover leur habitat, la loi climat et résilience prévoit que les logements classés F et G, considérés comme les plus consommateurs en énergie seront progressivement interdits à la location.

« Nous terminons la saison des assemblées générales, ensuite nous allons procéder à la répartition des charges. Nous allons regarder si les copropriétaires ayant des arriérés règlent leurs dettes, et le cas échéant nous pourrions décider d'engager plus de procédures en justice pour procéder au recouvrement », avertit Olivier Safar.