

**Meilleure Copro**

15 décembre 2017

Cas pratique

Vaut-il mieux faire appel à un concierge, à un salarié extérieur ou à une société de nettoyage ?

La gestion des charges de copropriété ne peut pas être « standardisée » car chaque résidence est différente et nécessite, après audit, la mise en place de services adaptés à ses besoins. Ce qui est intéressant pour l'une, ne le sera pas forcément pour l'autre. Qu'en est-il pour la gestion des parties communes ?

1. La solution « gardien logé » est la moins intéressante pour les propriétaires de logements locatifs

En effet, comme la loi le lui permet, un bailleur peut refacturer une partie des coûts de gestion de l'immeuble à son locataire. Mais la proportion à refacturer diffère selon les cas. Ainsi, dans nos exemples (voir à la fin), le bailleur gardera à sa charge :

- Dans la résidence de 30 logements : 37 % du coût du gardien contre 5 % du coût d'un employé et 0 % pour une société de nettoyage.
- Dans la résidence de 100 logements : 32 % du coût du gardien contre 3 % du coût d'un employé et 0 % pour une société de nettoyage.

Conclusion : un bailleur n'a aucun intérêt financier à garder un fonctionnement avec un concierge, car il supporte une grande partie du coût qui n'est pas refacturable au locataire. Il faut néanmoins que le bailleur prenne en compte les attentes de ses locataires, car ce qui est avantageux pour lui n'entre pas forcément en adéquation avec ce que souhaitent les locataires.

2. Attention aux « frais cachés » dans le cadre d'un contrat de la copropriété avec un gardien ou un employé externe

On les oublie trop souvent ! Lorsque l'on fait appel à une société de nettoyage externe, les frais liés à ses salariés ou au nettoyage lui-même sont évidemment inclus dans le prix de la prestation. En revanche, ce n'est pas le cas lorsque la copropriété salarie un gardien logé ou un employé. La visite médicale, le contrôle des conditions de travail, l'achat des produits d'entretiens, le remplacement en cas de congés, la provision de départ à la retraite, les frais de gestion du syndic (pour le salaire) ou encore le manque à gagner sur la location de la loge (uniquement pour un gardien) s'ajoutent aux salaires eux-mêmes.



Contact Presse

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

Conclusion : au bout du compte, ces frais supplémentaires représentent, dans les exemples pris, 30 % du coût total du gardien dans la résidence de 30 logements, et 24 % dans celle de 100 logements.

3. Des solutions adaptées à chaque copropriété

Pour un petit immeuble de 30 logements, l'employé est 55 % moins cher que le gardien, tous frais compris. Ce fossé est beaucoup moins important dans un immeuble de 100 logements, puisque l'employé est alors 9 % moins cher que le gardien. L'idée que les gardiens d'immeubles logés représentent une lourde charge, est fautive. Dans une résidence de 100 logements, s'il faut choisir entre un salarié extérieur et un gardien logé, autant prendre un gardien qui présente l'avantage, pour un coût très légèrement supérieur, d'assurer une surveillance pendant la journée. Une mission appréciée par de nombreux copropriétaires.

Il est à noter que la société de nettoyage externe est toujours la moins chère. Toutefois, le service n'est pas le même car il n'y a pas de surveillance assurée, ni de réception et de distribution de courrier. La copropriété doit donc réfléchir à ce qu'elle souhaite avant de faire un choix, et ne pas baser ce dernier uniquement sur le prix.

« Le secret de la baisse des charges de copropriété est dans l'achat de services sur mesure, note Edouard-Jean Clouet, fondateur de MeilleureCopro. Il n'y a pas de place pour les offres standards. Il n'y a pas forcément, a priori, une solution meilleure qu'une autre. Tout dépend de la spécificité de la copropriété et de ses besoins et envies. C'est pourquoi, lorsque nous sommes missionnés par un Conseil Syndical, nous n'arrivons pas avec des solutions toutes faites. Seuls l'audit personnalisé de la copropriété et l'évaluation des besoins des copropriétaires (on a vu dans nos exemples que le prix ne peut pas être le seul critère) nous permettent de proposer les meilleures solutions au meilleur rapport qualité/prix. »

Description des immeubles pris en exemple

1. Petit immeuble haussmannien classique comprenant 30 logements, une loge, un ascenseur et une petite cour (pas de parking). Les possibilités pour l'entretien sont :

- Un gardien logé, assurant ses missions quotidiennes (réception et distribution du courrier, nettoyage) et une surveillance en journée, avec sortie des poubelles (contrat à 67% de son temps) ;
- Un employé (non logé donc) comprenant les mêmes missions que celle du gardien, à l'exception de la surveillance en journée (contrat à 34% de son temps) ;
- Une société externe avec deux interventions hebdomadaires pour le ménage + sortie quotidienne des poubelles.

2. Immeuble de taille moyenne comprenant 100 logements, une loge, trois ascenseurs, cent places de parking en sous-sol et une cour. Les possibilités pour l'entretien sont :

- Un gardien logé avec un contrat à temps plein ;
- Un employé avec un contrat à temps plein ;
- Une société externe avec 2 h de nettoyage/jour pour le ménage + sortie quotidienne des poubelles.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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

A propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, MeilleureCopro est une société accompagnant les copropriétaires et leurs syndicats pour réduire les charges de copropriétés, à qualité de services comparable. MeilleureCopro expertise les dépenses courantes d'immeuble, établit un plan de baisse des charges et accompagne le syndic pour sa mise en place. La société se rémunère via un pourcentage des économies réalisées.

Particulièrement novatrice, la plateforme a lancé le premier comparateur en ligne (gratuit) permettant de confronter en 2 minutes ses charges de copropriété à celles d'immeubles comparables. Soutenue par l'incubateur d'HEC Paris et par la BPI, MeilleureCopro est également Lauréate du Réseau Entreprendre 94 et fait partie de la première vague de startups à rejoindre la Station F, le plus grand campus de startups au monde créé par Xavier Niel.

MeilleureCopro s'adresse aux copropriétaires particuliers et à leurs conseils syndicaux, mais également aux syndicats et aux administrateurs de biens via une offre BtoB.

Retrouver en ligne

- Toutes les informations sur [MeilleureCopro](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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