



ASSOCIATION DES RÉSIDENTS DU VALLONA

e-mail : arvallon92@gmail.com

boîte aux lettres au n°14

Echos du Vallona n° 33 - janvier 2020

IN'LI va régulariser en janvier 2020 les charges 2017 qui avaient été validées par l'AG des copros en juin 2018 ! Un délai encore trop long, le bailleur invoquant toujours les conséquences de la fusion d'octobre 2017 ayant donné naissance à IN'LI. La présente régularisation résulte d'une longue insistance de l'association ARV qui avait déjà permis de rattraper antérieurement les années 2015 (en juin 2018) et 2016 (en novembre 2018). Nous demandons à IN'LI de raccourcir ce délai à l'avenir.

Rappel de l'évolution des charges sur 5 ans et leur analyse

On observe les montants suivants communiqués aux locataires :

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Combustible	432.343	366.431	339.508	299.526	336.224
Entretien chaufferie	9.475	9.838	10.180	6.641	3.220
1) sous-total du poste	441.819	376.268	349.688	306.168	339.444
EDF	44.705	49.700	41.947	54.384	50.576
Eau froide	111.328	103.648	52.952	187.154	69.880
Entretien courant	71.892	87.625	67.436	86.949	76.428
Nettoyage immeuble	155.329	161.048	172.866	217.079	201.817
Taxes	41.656	41.776	42.414	42.839	42.535
Espaces verts	12.474	11.990	11.999	11.908	12.093
2) sous-total du poste	437.415	455.787	389.614	600.313	453.329
3) eau chaude	155.485	180.825	175.387	153.790	172.220
Total général	1.034.719	1.012.880	914.690	1.060.272	964.993

Moyenne annuelle de la période = 1.023.800

987.481

Principales observations :

- 1) Les dépenses chauffage restent maîtrisées même si la baisse de ce poste a cessé en 2017.
- 2) l'eau froide : dépense qui baisse sensiblement ; en effet, on rappellera que l'anomalie des chiffres de ce poste de 2015 à 2016 résultait d'un décalage d'une année sur l'autre ; pour comparer avec 2017 (69.880 €), il est donc nécessaire de tirer une moyenne annuelle sur les exercices 2015-2016, soit $(52.952 + 187.154) / 2 = 120.053$ €.
- 3) entretien courant : les montants sont variables d'une année à l'autre ; en 2017, on observe une baisse ; par le passé, l'ARV a pu contrôler ce poste chez le bailleur, sans qu'il appelle de corrections.
- 4) nettoyage de l'immeuble : nous avons attiré l'attention d'IN'LI quant à la qualité de cette prestation (travaux insuffisants ou non effectués), d'autant que les charges augmentaient régulièrement. Des correctifs ont été apportés et la dépense est moins élevée en 2017 bien que la qualité reste toujours d'actualité.
- 5) Charges locatives : le deuxième sous-total moyen de la période 2015-16 (voir supra, en raison du décalage mentionné plus haut) donnait un montant moyen annuel de 494.963 € $(389.614 + 600.313) / 2$, donc supérieur à la moyenne 2013-14 qui était de 446.601 € $(437.415 + 455.787) / 2$. Ces chiffres sont à comparer avec le montant de l'année 2017 : 453.329 €.
- 6) Globalement, le total général –et c'est ce qui est important– évolue très peu : 1.023.800 € sur la période 2013-14 et 987.481 € sur 2015-16 pour 964.993 € en 2017 ; sur 5 ans, on obtient donc une moyenne annuelle de 997.510 €. Cette macro-analyse permet donc de constater une relative stabilité des dépenses. Toutefois, leur maîtrise ne doit pas se faire au détriment de l'entretien des parties communes intérieures et extérieures (point faible que reconnaît IN'LI lui-même, voir son n° de décembre 2019, « IN'LI & Vous », page 3).