

## L'immeuble sans charges : utopie ou réalité ?

🏠 > HABITER > ACTUALITÉ Par  Jean-Bernard Litzler | Mis à jour le 10/03/16 à 18:05 | Publié le 10/03/16 à 18:05

L'AUTEUR 

RÉAGIR (6) 

PARTAGER 

  

IMPRIMER 

 NEWSLETTER

Tous les Jeds, recevez le meilleur de l'actualité Immobilière.

[JE M'INSCRIS >](#)



Vue d'artiste du projet Edison Lite. Crédit: Manuelle Gautrand Architecture

**Le bâtiment Edison Lite, l'un des 22 projets retenus dans le cadre du concours Réinventer Paris promet à ses occupants des charges de copropriété nulles. Un miracle qui laisse plusieurs professionnels sceptiques.**

L'immeuble sans charges de copropriétés, c'est comme le bâtiment à énergie positive: tout le monde en rêve. Une envie que le **promoteur** Loftissime compte bien transformer en réalité: c'est lui qui a travaillé sur ce point spécifique sur le projet **Edison Lite**, figurant parmi les 22 réalisations retenues dans le cadre du concours **Réinventer Paris**. Comment ce tour de passe-passe est-il possible? Tout simplement en désignant 76 mètres carrés du rez-de-chaussée de l'immeuble comme des parties communes que la **copropriété** loue comme un **local commercial** et dont elle doit tirer de substantiels revenus.

**Allianz** 

**Assurance Habitation**

Pour emménager serein, assurez-vous malin !



«C'est le modèle le plus vertueux possible, souligne Maximilien Motto chez Loftissime. Aujourd'hui, à de rares exceptions près comme les bâches publicitaires ou les antennes-relais qui n'ont pas bonne presse, un immeuble ne produit aucune recette. Nous allons changer cela et comptons bien dupliquer ce modèle.» Concrètement, à raison de 500 euros de loyer commercial annuel par mètre carré (le locataire Cofely, une filiale d'Engie, partenaire du projet est déjà sécurisé), la copropriété devrait dégager 40.000 euros de revenus annuels. Or, le montant total des charges n'est évalué lui qu'à 33.000 euros par an, soit 23 euros le mètre carré chauffage compris. Résultat: un bénéfice net annuel de 7000 euros qui «iront à un fonds de financement des travaux à prévoir à long terme». Et pour sécuriser la formule, les parties communes sont inaliénables pendant 10 ans au minimum.

## Beaucoup de marketing

Reste encore à savoir comment le promoteur réussit à maintenir un prix de vente attractif (7990 euros le mètre carré) en gonflant les parties communes qui ont évidemment un coût. «Pour ce projet, nous avons voulu privilégier l'accession à la propriété, précise Maximilien Motto. Afin de rester compétitifs sur les prix nous avons baissé notre marge et bénéficié de prix du foncier très concurrentiels sans rogner sur la qualité de construction.»

Une équation qui laisse tout de même bon nombre de spécialistes dubitatifs. «La problématique des charges est réelle et y apporter des solutions est très utile, admet Gilles Ricour de Bourgie président de la **Fnaïm** Ile de France qui a suivi de près l'Observatoire des charges de copropriété du **Grand Paris**. Mais je suis perplexe sur cette approche très marketing évoquant beaucoup plus l'aspect économique que la consommation énergétique.»

Par ailleurs, il tique sur certaines économies malvenues à son sens comme le recours à un syndic bénévole. «Cela représente seulement 8% des charges et si cette copropriété comporte un commerce en rez-de-chaussée et un restaurant en terrasse, il me semble illusoire de confier cette gestion complexe à un particulier.» Même chose pour le budget alloué aux travaux. «C'est très bien de disposer de 7000 euros de surplus mais selon notre observatoire des charges, il faut compter un budget de travaux équivalent à celui des charges courantes, donc plutôt 33.000 euros dans ce cas précis.»



**Votre devis gratuit**

PUBLICIT



Paris 15ème  
Appartement

[Voir l'annonce](#)

< 1/5 >

## Une formule non reproductible

Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers, est plus critique encore. «C'est un coup d'éclat mais on ne pourra pas reproduire ce modèle à l'infini, c'est une vue de l'esprit, estime-t-il. Avec des marges serrées, je ne vois pas les **promoteurs** offrir les **parties communes**, leur compte d'exploitation n'y tiendra pas, à moins qu'il y ait un choix politique.» Par ailleurs les économies sur le coût du **foncier**, «de l'ordre de 5%», ne seraient pas suffisantes pour dégager de réelles marges de manœuvre. Selon lui, comme pour d'autres projets retenus dans **Réinventer Paris**, on se rapproche plus de l'exercice de style que de la vraie vie. «Beaucoup d'entre eux me semblent irréalistes et les coûts réels de fonctionnement ne me semblent pas pris en compte à leur juste hauteur.»

Et quelles autres pistes pourra-t-on alors explorer pour réduire ses charges? «Pour l'instant, il vaut mieux continuer à miser sur le développement durable et les économies d'énergies, explique Henry Buzy-Cazaux. Et il y a aussi un second réservoir d'économies auxquelles je n'ai longtemps pas cru: il s'agit de la surélévation. Elle permet à la fois de récupérer des revenus de droits à construire avant de lisser les charges sur un plus grand nombre de copropriétaires.»