

Note informative sur l'évolution du coût des charges par mètre carré

1) L'impact de l'inflation

Depuis 2019, le tarif des charges a été maintenu à 17 DT/m² sans aucune révision, et ce pendant 6 années consécutives.

Or, si l'on applique une augmentation moyenne annuelle de 7 % (taux inférieur aussi bien à l'évolution du coût de la vie qu'à l'inflation), le tarif aurait dû atteindre aujourd'hui :

$$17 \times (1 + 0,07)^6 = 25,512 \text{ DT/m}^2$$

👉 Cela prouve que le tarif actuel est largement en dessous du niveau raisonnable au regard de la conjoncture économique.

2) Les conséquences du gel des charges

Le maintien du tarif à 17 DT/m² a entraîné une accumulation de dettes au fil des années qui se sont rajoutées aux dettes importantes avant 2017. Ces dettes constituent une charge collective, dont la responsabilité incombe à l'ensemble des copropriétaires à court ou moyen terme.

3) Un nouveau tarif fondé sur des données objectives

La révision des charges n'est pas le fruit d'une décision arbitraire. Elle repose sur un budget prévisionnel détaillé, présenté et discuté en assemblée, puis soumis au vote démocratique. C'est ainsi que le scénario 2, jugé le plus équilibré, a été adopté par la majorité. (Voir budget prévisionnel)

4) Le rappel de l'historique des charges

Si l'on revient vingt ans en arrière, le coût des charges était déjà autour de 20 DT/m². (Référence rapport de l'AG 2010)

👉 Or, posséder un bien dans une station balnéaire, où le prix du foncier et du mobilier a fortement augmenté ces dix dernières années, implique de consentir à un minimum d'entretien régulier pour maintenir la valeur patrimoniale de nos biens.

5) Éléments de comparaison :

Dans les immeubles classiques de quartiers moyens, les charges de syndic tournent autour de 80 DT par mois, soit 960 DT par an. Ces charges couvrent uniquement des prestations limitées, comme l'entretien d'un ascenseur et le salaire d'une femme de ménage.

À titre de comparaison, dans notre station :

Superficie totale : 14 hectares dont 8 hectares de jardins aménagés,

Équipements : deux piscines fonctionnelles, espaces verts, services de sécurité et d'entretien, collecte des déchets etc.

Le calcul adopté est basé sur la surface habitable, à raison de 24 DT/m²/an. A titre d'exemple Un studio de 40 m² avec le nouveau tarif (24 dt) supporte une charge annuelle de 960 DT, soit exactement le même montant que dans un immeuble classique.

La différence est donc significative :

Même coût annuel, Mais pour des prestations et des services incomparablement plus importants.

Ainsi, les charges appliquées ne sont pas excessives: elles reflètent un rapport qualité/prix très avantageux pour les résidents surtout en rapport à l'inflation.

6) La STEG

Les tarifs ont subi de fortes progression durant les 6 dernières années. A titre d'exemple :
2018 augmentation de 13%
2019 entre 12 et 15%
2022 entre 12 et 16%

7) La SONEDE

Les tarifs ont enregistré une augmentation moyenne annuelle de 6.9% pendant ces 6 dernières années soit en cumulé un accroissement d'environ 50%.

8) La masse salariale :

La rémunération des employés représente près de 75 % du budget du syndicat. Cette charge a été fortement impactée par les revalorisations successives du SMIG (salaire minimum interprofessionnel garanti), avec des hausses de +6,48 % en 2019, +6,5 % en 2020, +6,98 % en 2022, +7,02 % en 2024 et +7,49 % en 2025.

Au total, le SMIG a enregistré une progression cumulée d'environ 40 % sur les 6 dernières années.

9) Un patrimoine de 45 ans à entretenir

Notre station, qui approche un demi-siècle d'existence, présente aujourd'hui des signes de vieillissement et de dégradation.

Un programme d'entretien en profondeur est nécessaire pour préserver la valeur de nos biens, et redonner à la station l'image de qualité qu'elle avait connue dans les années 1990.

10) Des recettes renforcées grâce au recouvrement

Depuis deux ans, les recettes issues des charges ont dépassé les prévisions. Ce résultat positif provient principalement de la politique stricte de recouvrement auprès des mauvais payeurs. Par exemple, en (2024), 642 777 dt de créances anciennes ont été recouvrées grâce à une bonne politique de recouvrement ainsi qu'à des actions judiciaires, et ces démarches se poursuivront pour garantir une gestion saine et équitable.

Les mauvais payeurs ne sont pas à l'abri. Ils sont poursuivis et le seront jusqu'à la saisie du bien si nécessaire.

La révision des charges n'est pas un choix arbitraire, mais une nécessité pour couvrir l'augmentation des coûts, entretenir notre patrimoine et préserver la valeur de nos biens. Le coût des charges voté pour 2025 reste raisonnable compte tenu de la conjoncture économique actuelle.