

Les charges de copropriété dans le parc privé en 2008



L'Observatoire, un échantillon d'immeubles permettant de distinguer deux niveaux d'analyse :

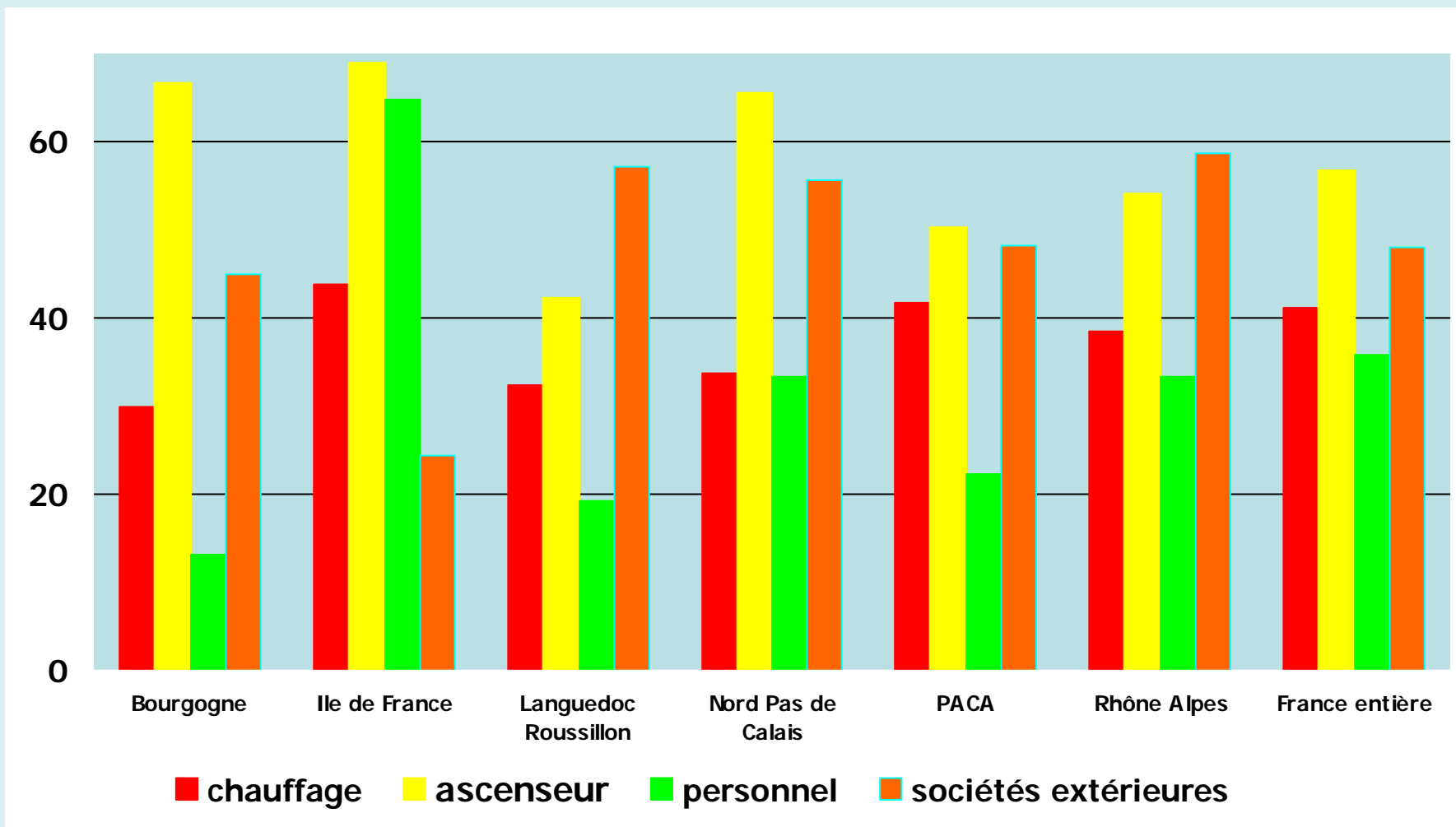
- **L'analyse du parc des immeubles en copropriété : un échantillon de 7 047 immeubles (soit 273 300 logements), représentatif du parc géré par les administrateurs de l'UNIS et répartis sur l'ensemble du territoire. L'analyse concerne alors la localisation des immeubles, leur équipement et leur confort, ... Elle permet d'identifier les vecteurs principaux de dépenses (ascenseur, personnel permanent, espaces verts, ...).**
- **L'échantillon a été recueilli auprès de 112 cabinets d'administrateurs de biens répartis sur 32 villes : 18 régions sont représentées dans l'échantillon.**
- **L'analyse des charges de copropriété et de leur évolution, récente et aussi sur longue période (depuis 1990), dans leur globalité et aussi dans le détail des postes qui les composent. En 2008, les comptes de charges ont été analysés sur un échantillon de 4 088 immeubles (soit 160 300 logements).**

1. L'équipement des immeubles photographiés

De fortes disparités d'une catégorie d'immeubles à l'autre ...

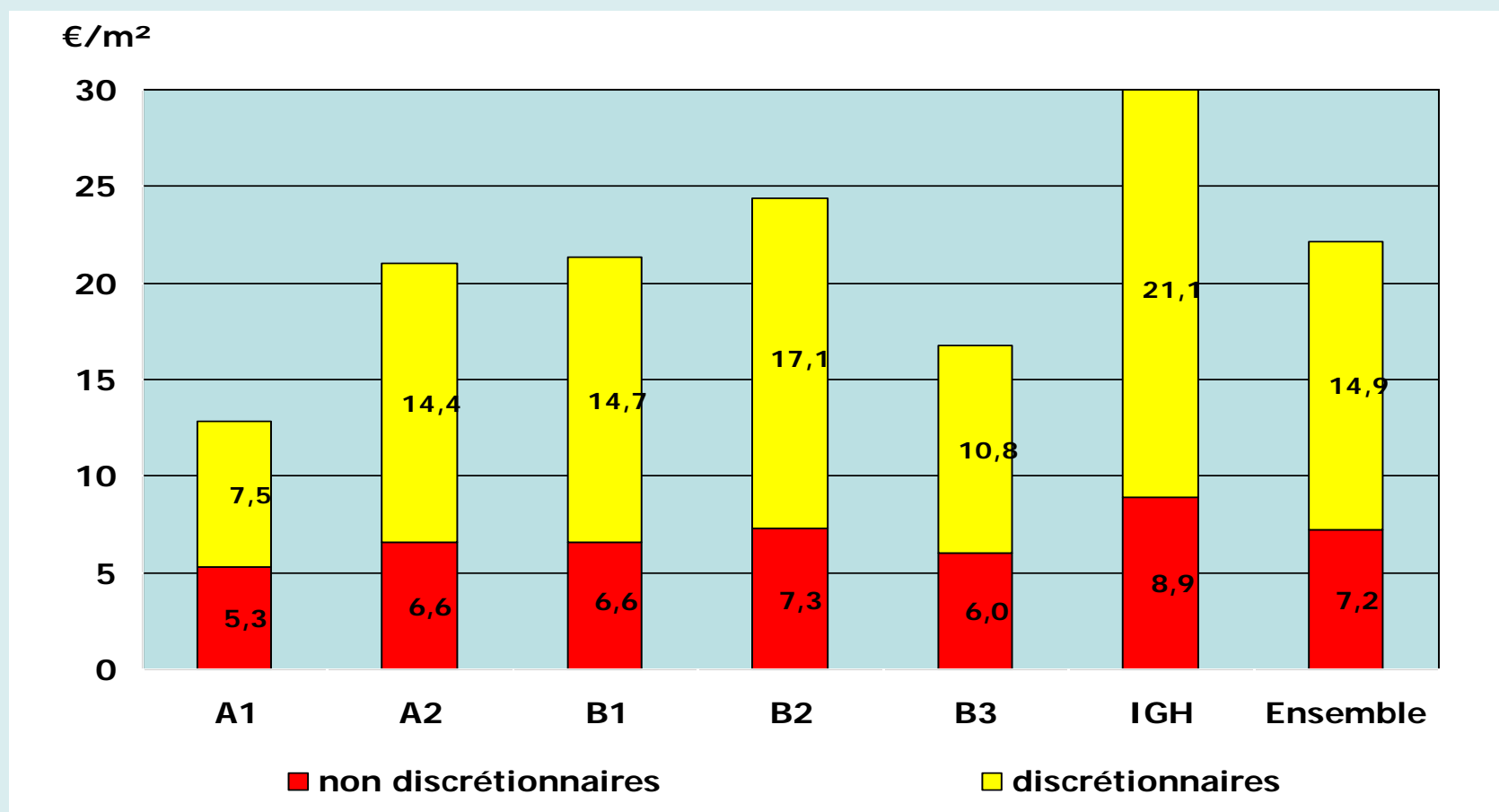
Taux d'équipement des copropriétés (en %)	Groupe A1	Groupe A2	Groupe B1	Groupe B2	Groupe B3	IGH	Ensemble
Caractéristiques générales :							
• chauffage collectif	-	100,0	54,1	67,8	36,1	88,5	41,0
• ascenseur (s)	38,2	64,1	57,5	71,9	69,7	100,0	56,7
• personnel	26,0	43,2	43,2	48,5	29,0	71,5	35,7
Recours aux sociétés extérieures (au moins une société)	40,9	29,2	54,2	56,8	55,9	83,0	47,9
dont :							
• nettoyage	39,1	25,9	48,2	48,8	49,8	73,3	43,2
• espaces verts	4,9	10,4	19,5	25,3	26,1	61,5	16,2
• gardiennage	23,8	7,3	22,9	23,2	23,4	52,1	21,6

... et d'une région à l'autre.



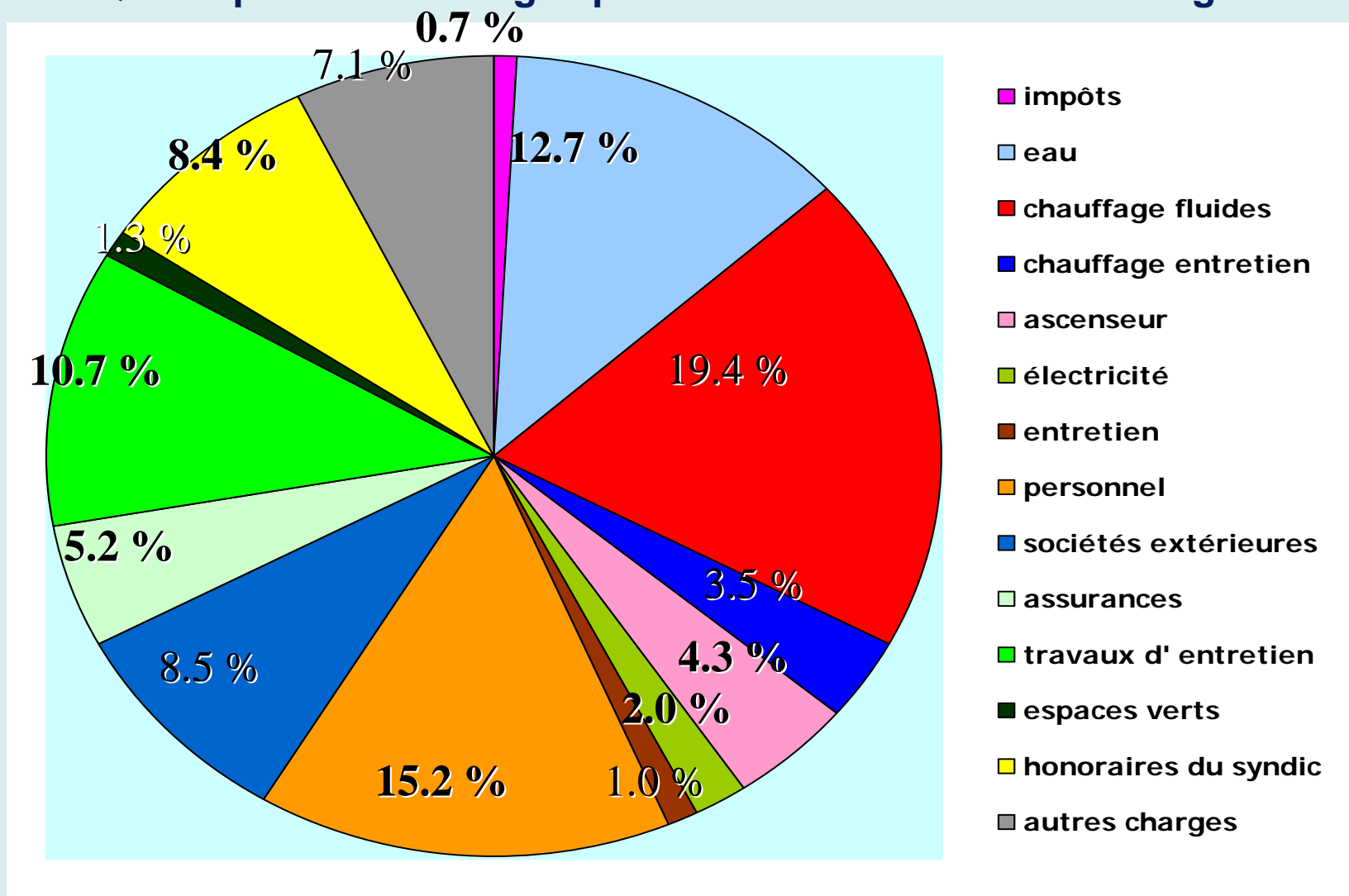
2. Le niveau des charges de copropriété en 2008

En 2008, 22.1 €/m² de surface habitable France entière (21.8 €/m² en 2007).
Avec de grandes disparités selon les immeubles.



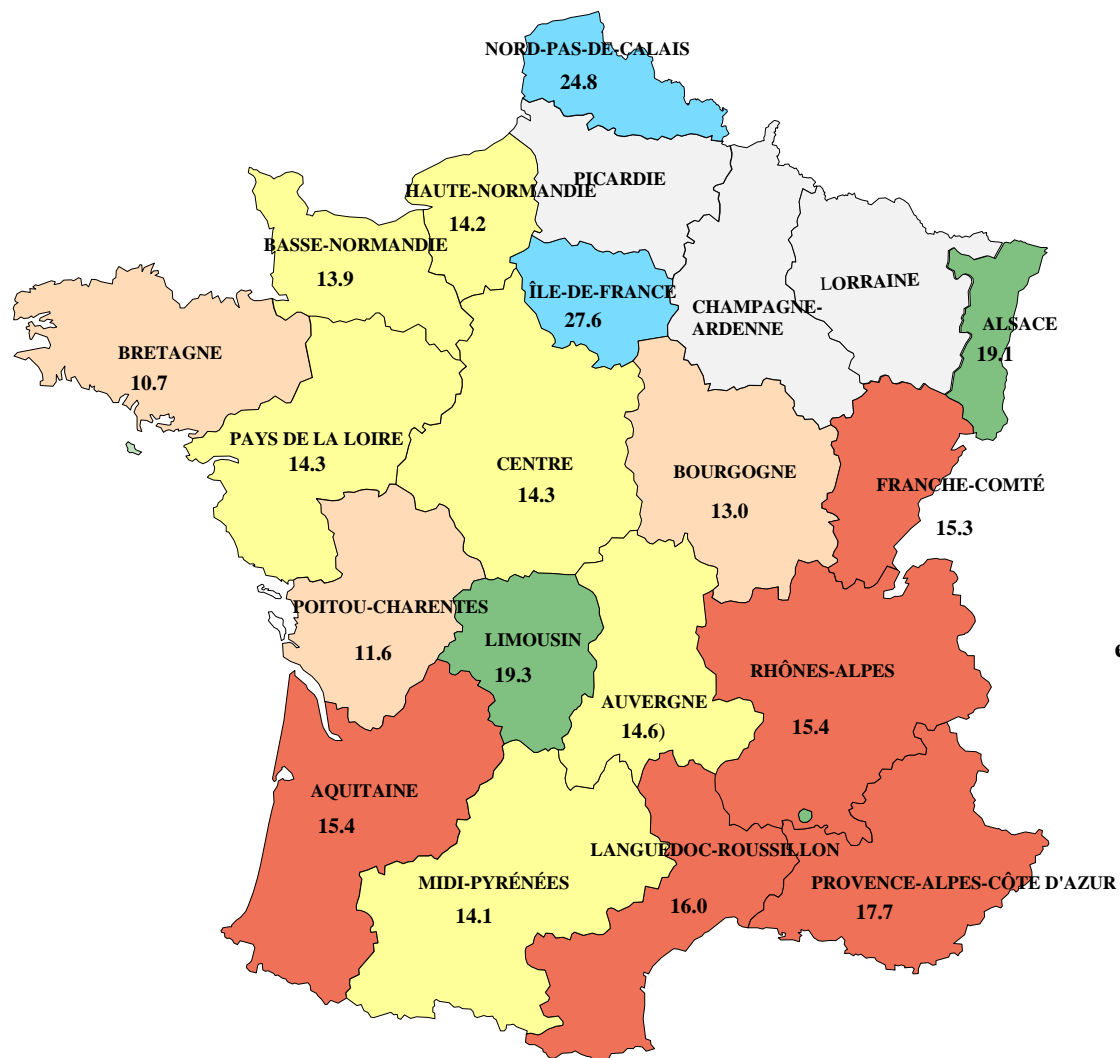
Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

Quatre postes de charges portent 58.0 % du total des charges.



3. Les disparités géographiques dans le niveau des charges de copropriété en 2008

Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/



Charges de copropriété
hors travaux exceptionnels
en €/m² de surface habitable

France entière 22.1 €/m²

Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

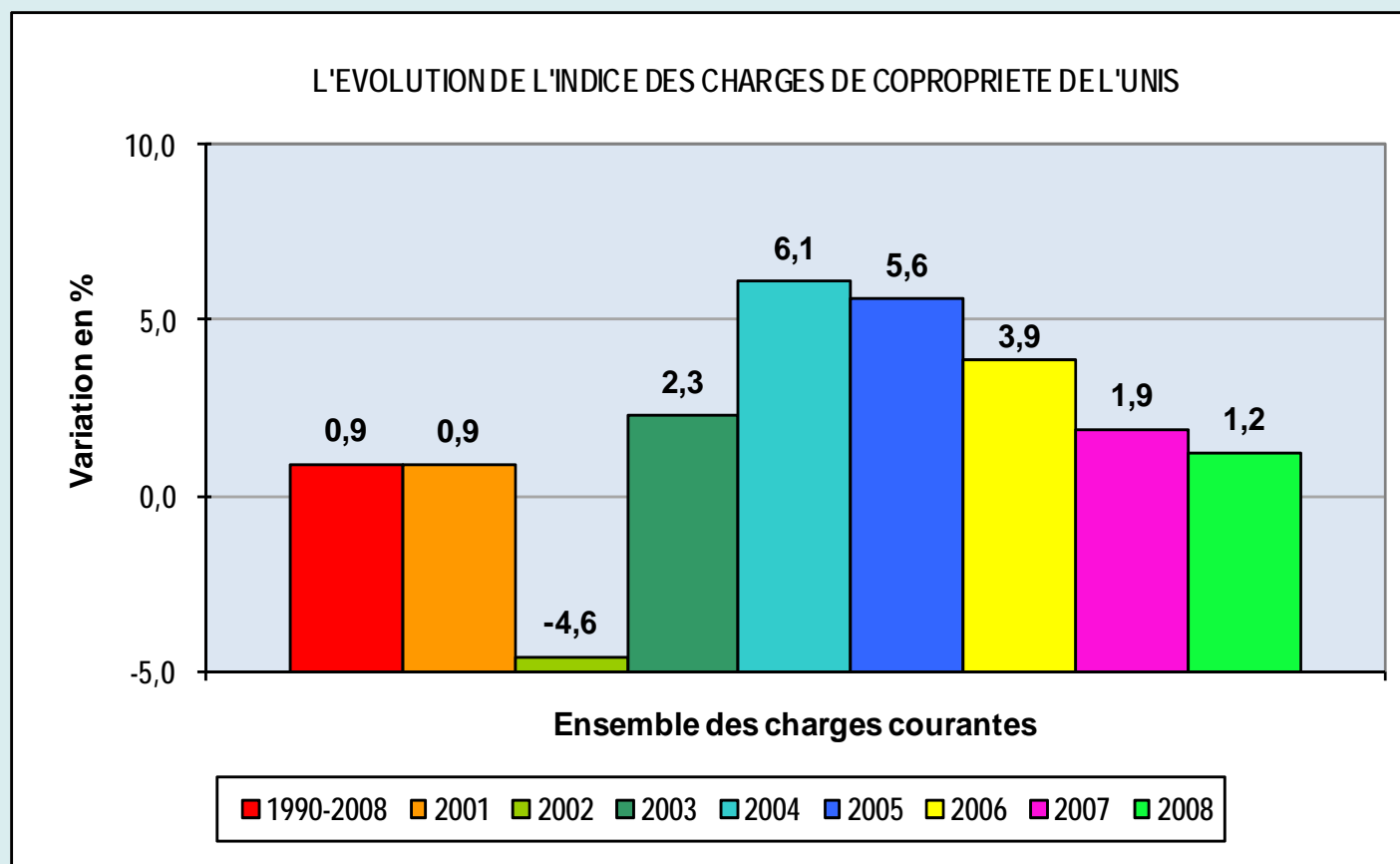
Niveau moyen des charges de copropriété en 2008 (en € par m²)

Source : UNIS /novembre 2009/

Brest	8,7	Besançon	15,3	Bretagne	10,7
Gap Briançon	11,1	Bordeaux	15,4	Bourgogne	13,0
Lorient Morbihan	11,3	Nîmes	15,6	Basse Normandie	13,9
Alpes Haute Provence	11,5	Lyon	15,9	Midi Pyrénées	14,1
Rennes	11,9	Bourg en Bresse	16,1	Haute Normandie	14,2
Toulon	12,6	Perpignan	16,6	Centre	14,3
Nantes	12,7	Saint Denis	17,4	Pays de la Loire	14,3
Dijon	13,0	Angers Saumur	17,8	Auvergne	14,6
Avignon	13,0	Nice	18,0	Franche Comté	15,3
Caen	13,9	Strasbourg	19,1	Aquitaine	15,4
Toulouse	14,1	Marseille	19,3	Rhône Alpes	15,4
Rouen	14,2	Limoges	19,3	Languedoc Roussillon	16,0
Saint Etienne	14,3	Val de Marne	19,5	PACA	17,7
Orléans	14,3	Essonne	20,5	Alsace	19,1
Chambéry	14,3	Hauts de Seine	21,5	Limousin	19,3
Anncy	14,3	France entière	22,1	France entière	22,1
Grenoble	14,5	Seine et Marne	22,5	Nord Pas de Calais	24,8
Aurillac	14,7	Versailles	23,7	Ile de France	27,6
Montpellier	14,9	Lille	24,8		
		Paris	26,9		

4. L'évolution récente des charges de copropriété

Le niveau des charges de copropriété a progressé de 1.2 % en 2008 (contre + 4.2 % en moyenne depuis 2002).



Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

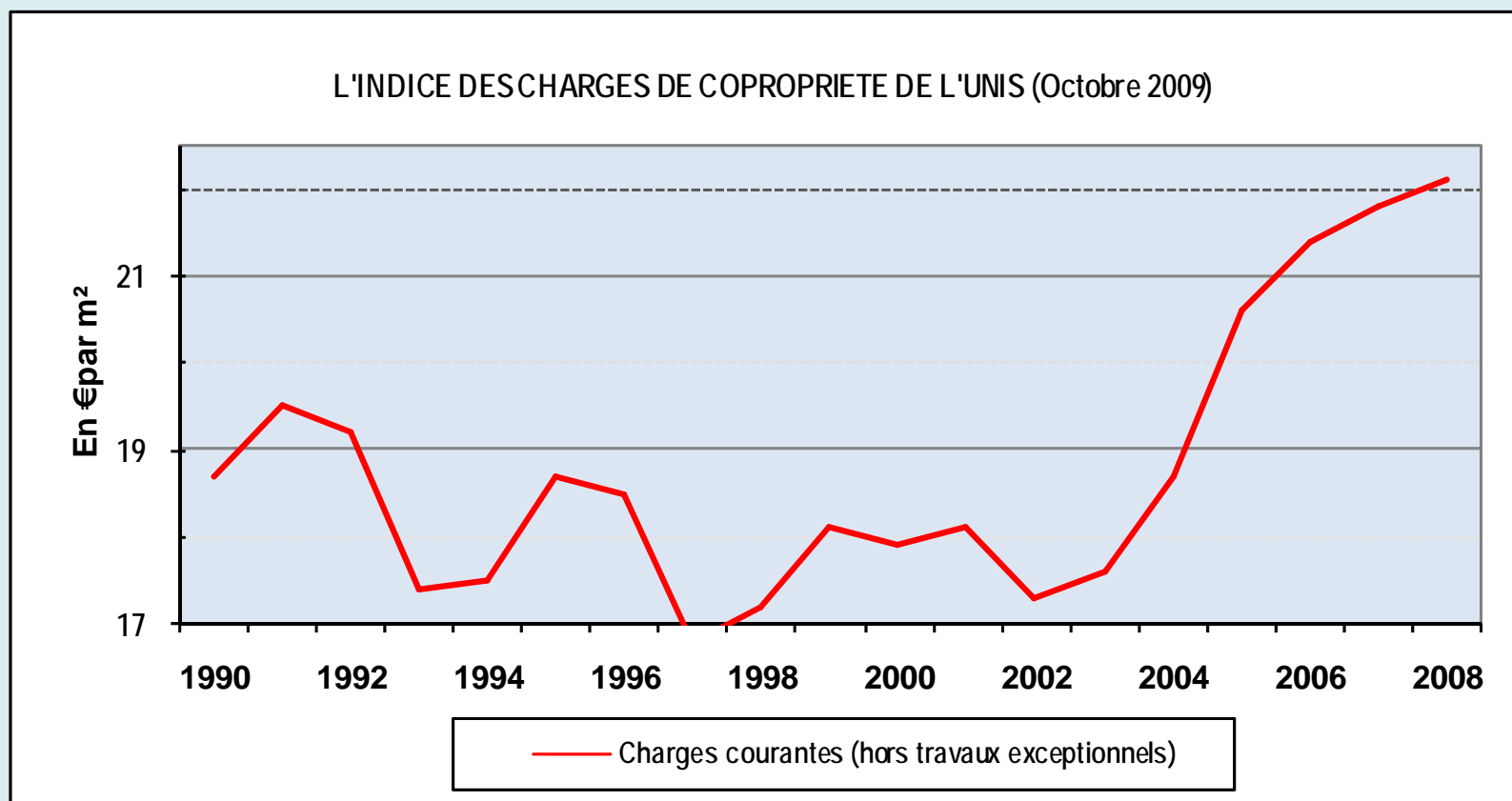
En 2008, le niveau des charges a été tiré par cinq composantes (59.3 % du total des dépenses) : “eau froide“, “chauffage/ECS“, “frais de personnel“ et “travaux d’entretien“ qui portent la quasi totalité de l’évolution observée.

France entière (en %)	Poids du poste 2000-2008	Variation observée en 2008	Contribution à l'évolution	Variation moyenne 2008/2002	Contribution à l'évolution
Impôts locaux*	1,0	6,8	0,0	-0,4	0,0
Eau froide	11,9	3,2	0,2	4,6	0,6
Chauffage + ECS (fluides)	17,8	3,1	0,3	8,2	1,5
Chauffage + ECS (entretien)*	3,9	11,1	0,2	-2,1	-0,1
Ascenseurs*	5,2	-3,4	-0,1	-0,6	0,0
Consommation électrique	2,4	-8,3	-0,1	-0,6	0,0
Fournitures/Entretien	0,9	5,3	0,0	7,5	0,1
Frais de personnel	16,7	2,7	0,2	2,3	0,4
Sociétés extérieures	7,7	-1,4	-0,1	8,0	0,6
Assurances générales*	5,1	2,7	0,1	5,4	0,3
Travaux d'entretien*	9,0	6,4	0,3	9,1	0,8
Espaces verts	2,2	-14,1	-0,1	-5,6	-0,1
Honoraires du syndic*	8,7	2,5	0,1	2,2	0,2
Autres charges	7,4	4,1	0,1	1,3	0,1
Ensemble des charges	100,0	1,2	1,3	4,2	4,2

4. L'évolution récente

5. Les charges de copropriété en longue période

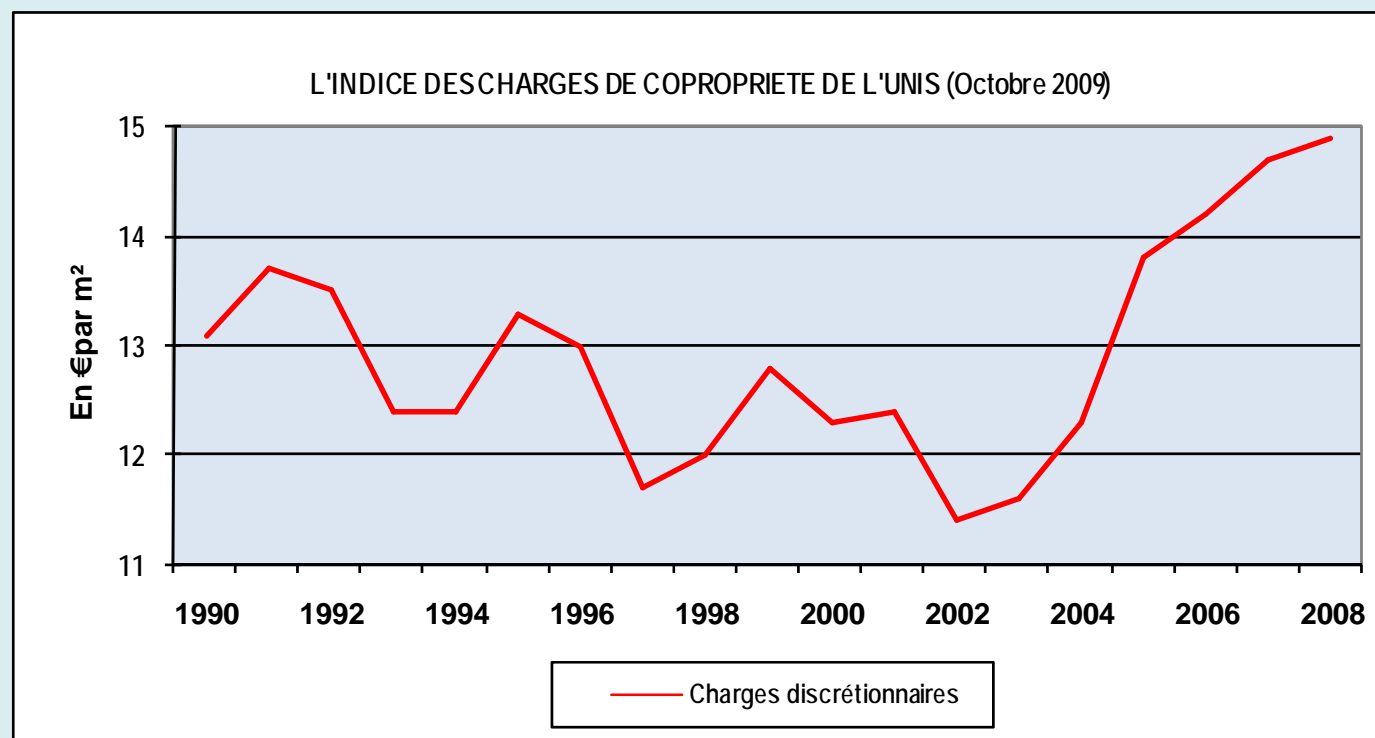
Depuis 1990 : + 0.9 % par an (+ 1.9 % pour les prix à la consommation et + 3.7 % pour le revenu disponible des ménages).



Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

Les charges discrétionnaires n'ont progressé que de 0.7 % chaque année :

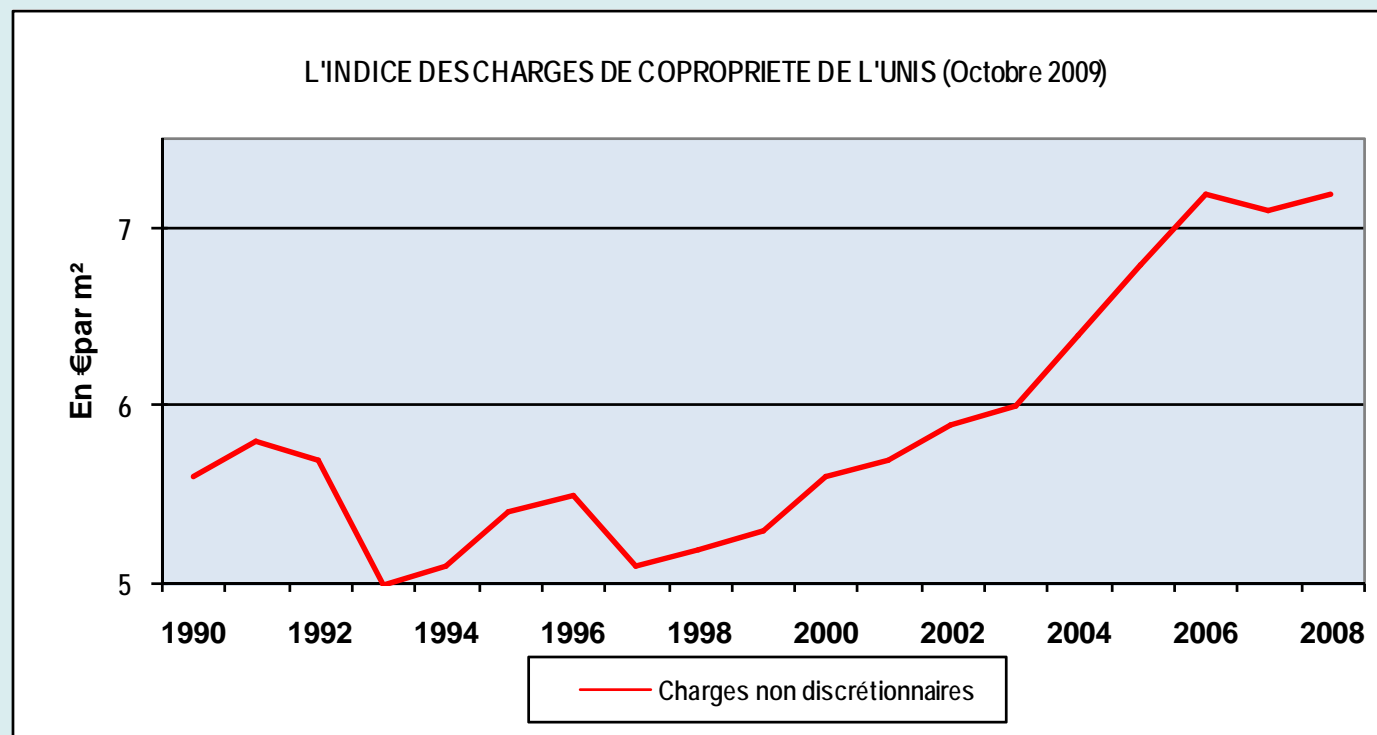
- « dépenses « chauffage/ECS (fluides) » : - 0.2 % par an (- 3.2 % au total)
- « frais de personnel » : - 1.0 % par an (- 17.0 % au total)
- « consommation électrique » : - 2.0 % par an (- 30.4 % au total)
- « fournitures et entretien » : - 2.6 % par an (- 37.9 % au total)



Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

Alors que les charges non discrétionnaires augmentaient de 1.5 % par an :

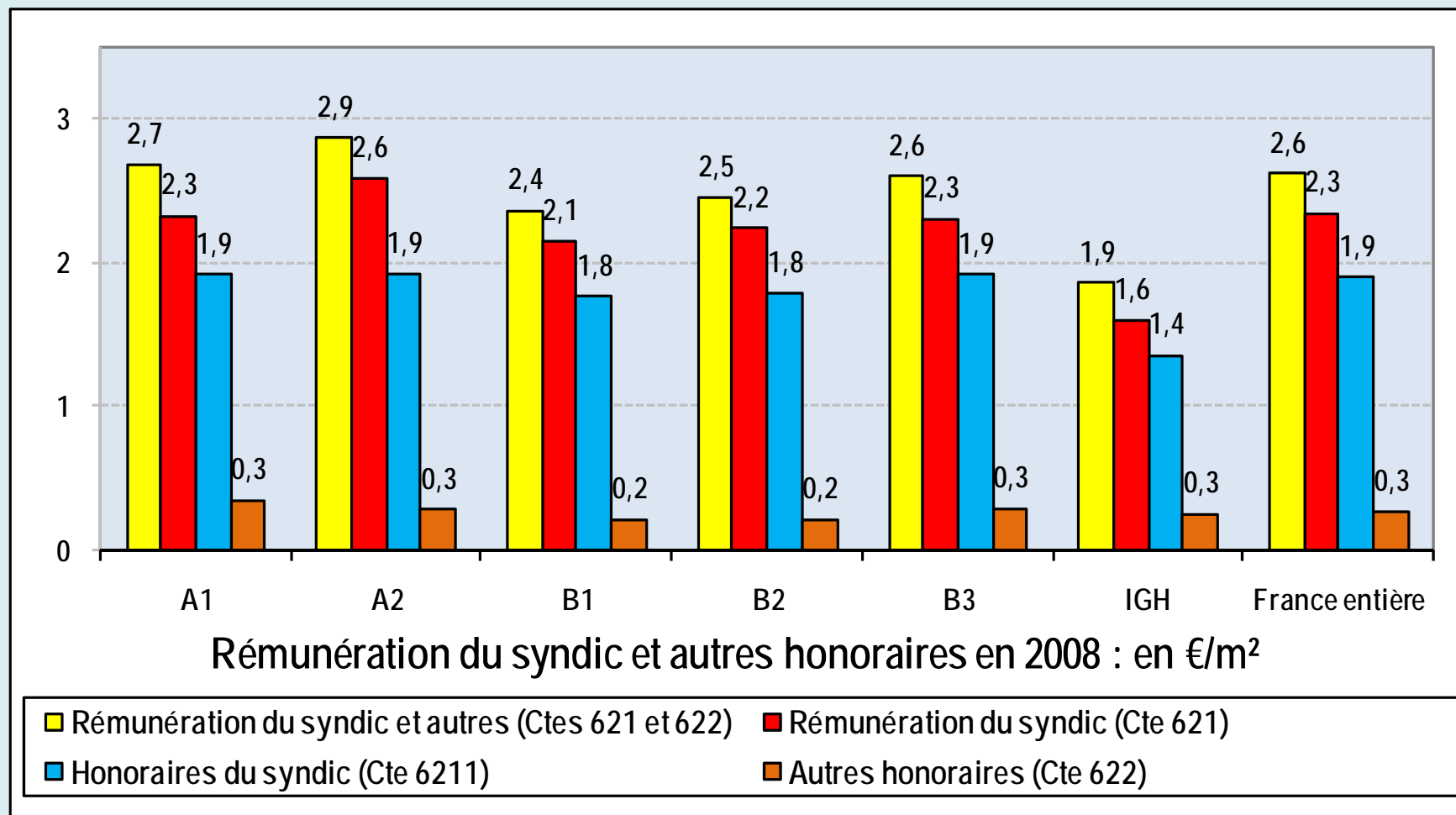
- « assurances générales » : + 3.6 % par an (+ 89.6 % au total)
- « travaux d'entretien » : + 2.3 % par an (+ 49.7 % au total)
- « honoraires du syndic » : + 2.0 % par an (+ 41.7 % au total)



6. La rémunération et les honoraires du syndic en 2008

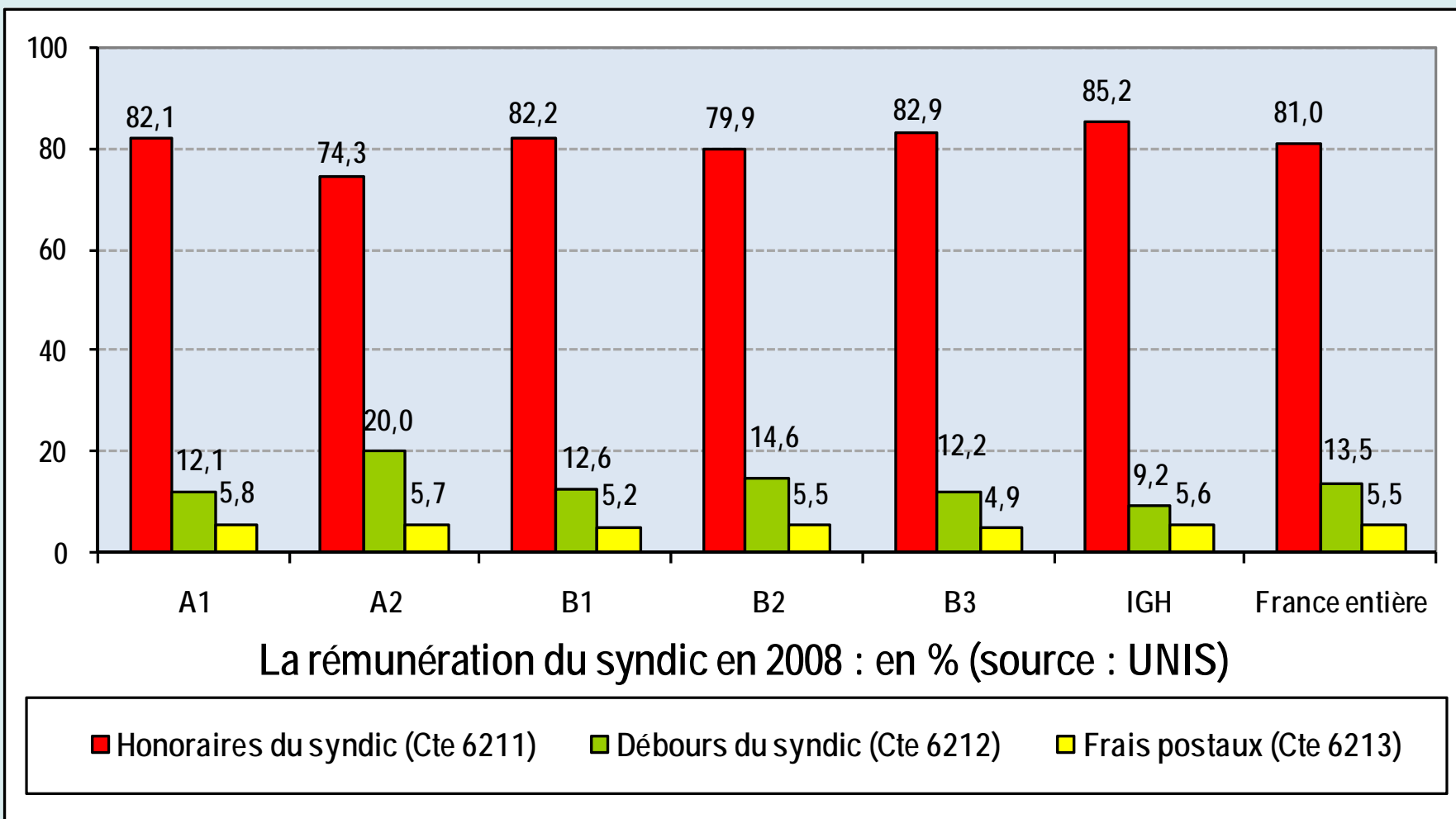
Les grandes conclusions présentées pour 2007 sont conservées.

Une rémunération du syndic et des autres honoraires assez comparables entre catégories d'immeubles ... à l'exclusion des IGH.



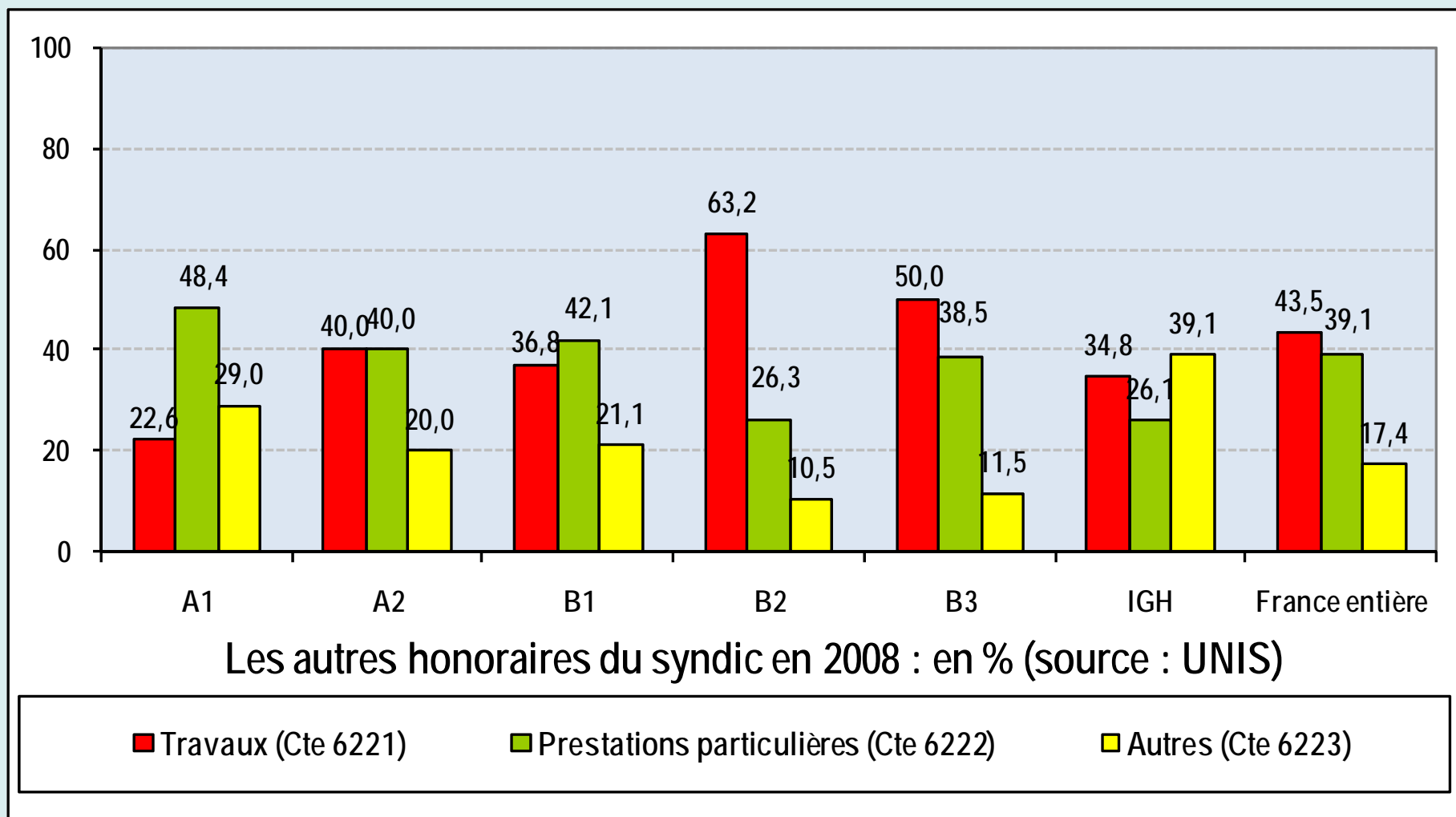
Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

Avec d'ailleurs des structures comparables , en ce qui concerne la rémunération du syndic (Compte 621) ...



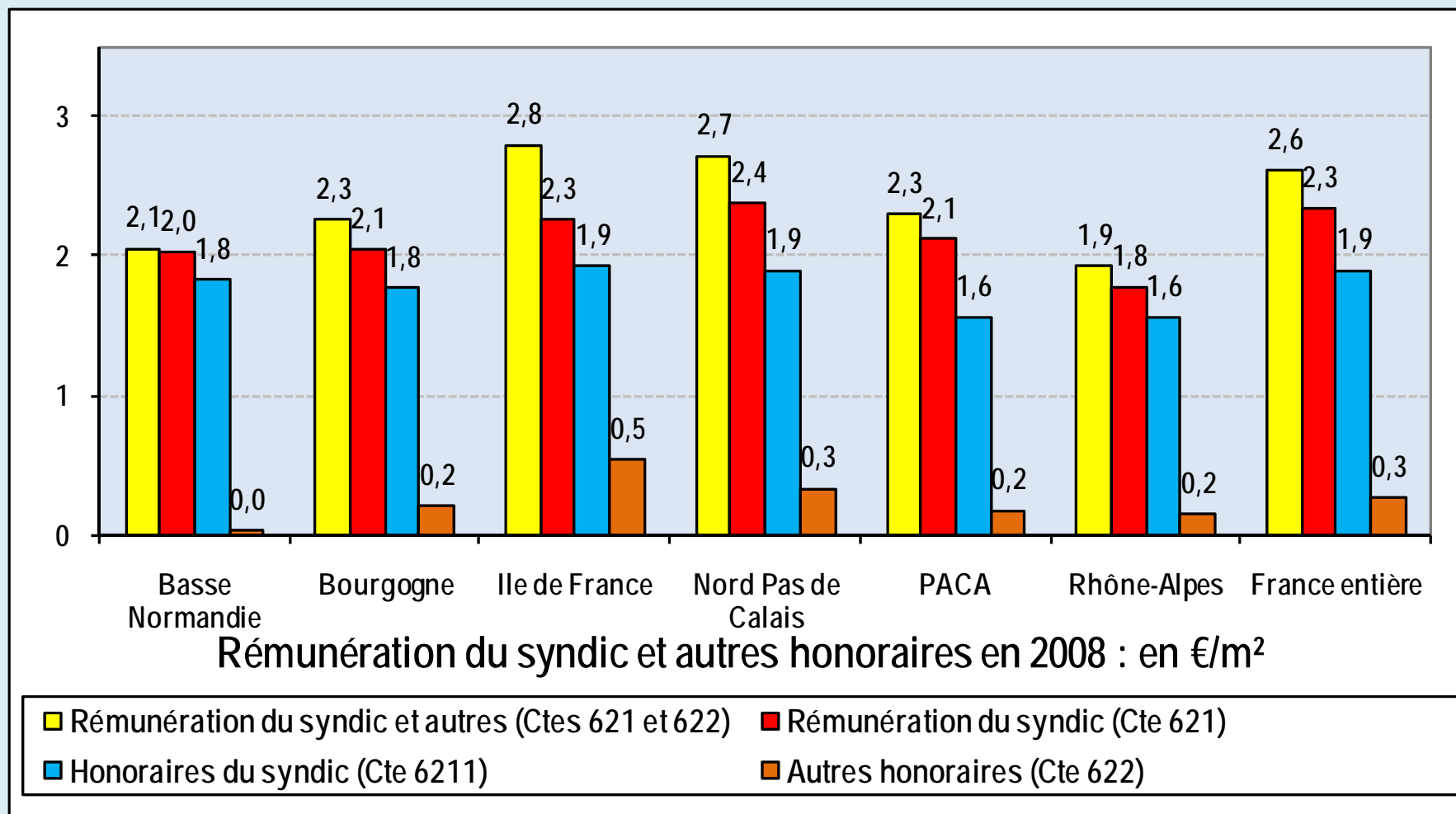
Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

.. mais avec des différences sur les autres honoraires du syndic (Compte 622).



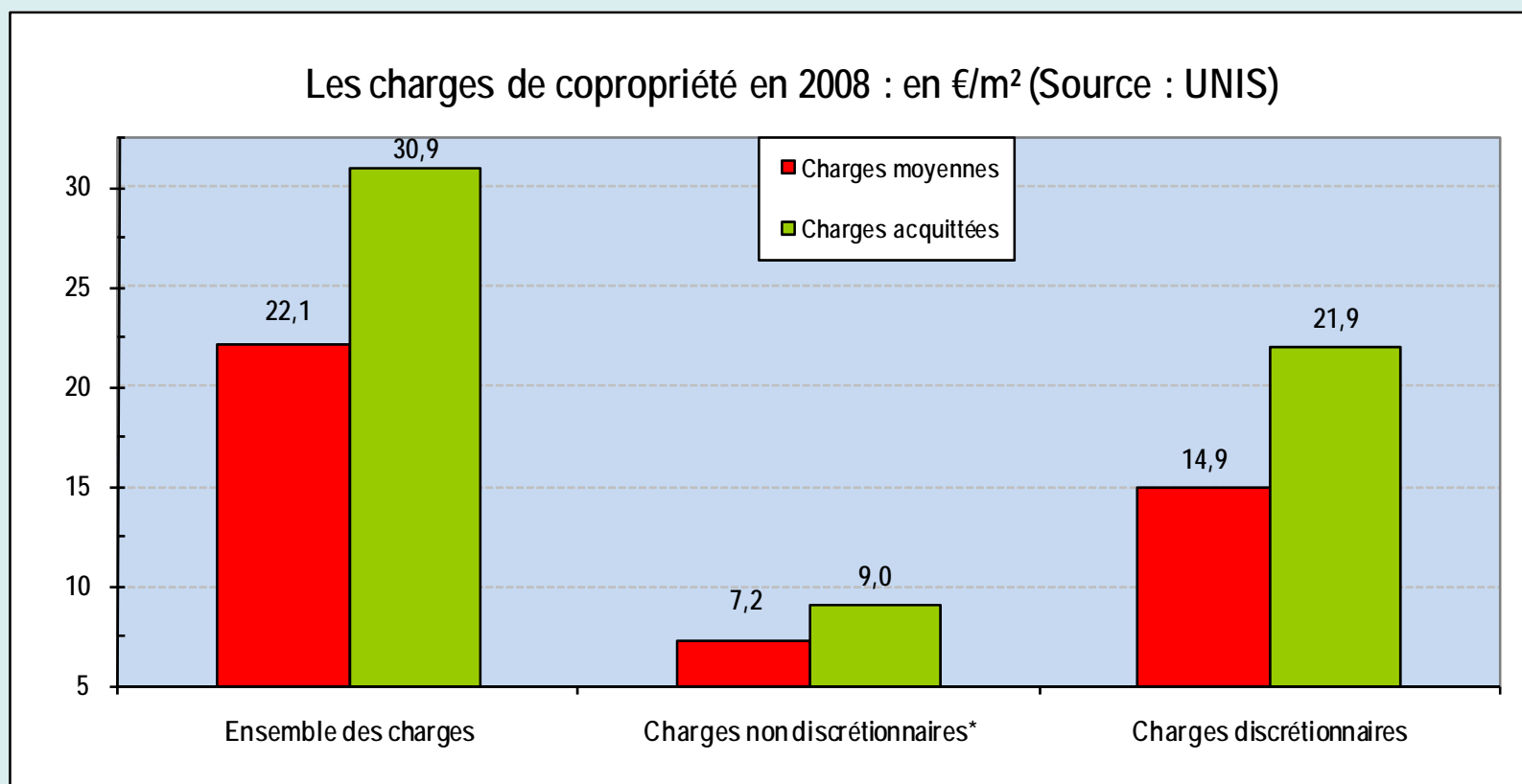
Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2009/

Des différences régionales sur la rémunération et les honoraires du syndic.

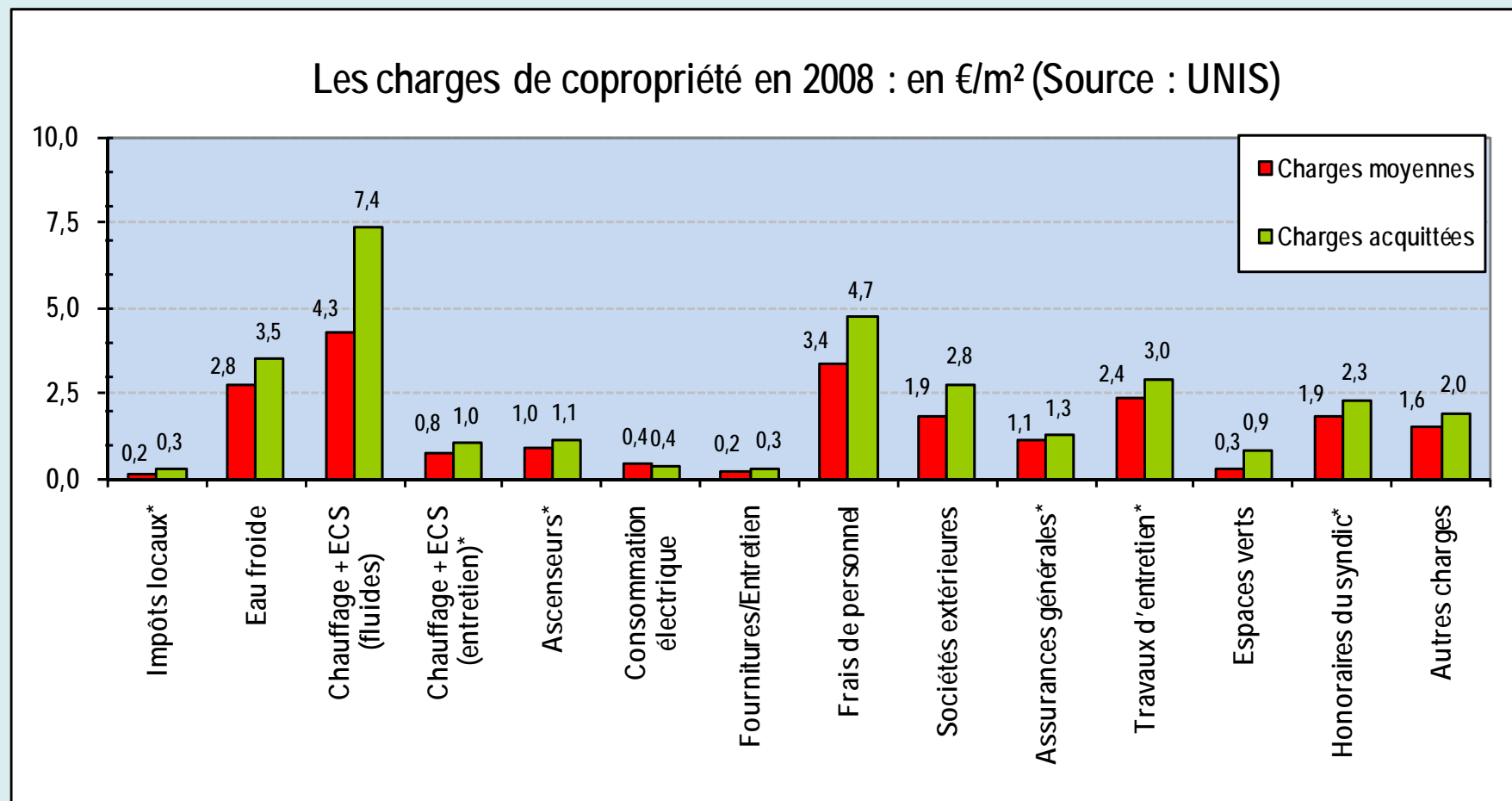


7. Charges moyennes et charges acquittées

Des différences qui illustrent les disparités d'équipement des immeubles.



Des différences très marquées pour certains postes de charges.



En guise de conclusion

**L' « Argus des Charges de Copropriété »
de l'UNIS décline toutes les situations complexes :**

une analyse détaillée des charges réparties en 14 postes et par catégorie d'immeubles, par région (17 régions disponibles), voire par département et par ville (32 villes disponibles) ; avec, pour chacun des postes de charges, la dispersion « la plus probable » des valeurs observées sur les seuls immeubles pour lesquels la composante est renseignée.

Le référentiel des charges correspondant est accessible sur

www.unis-immo.fr