

L'Observatoire National des Charges de Copropriété



L'enquête sur les charges de copropriété en 2008

Michel Mouillart

Professeur d'Economie à l'Université de Paris X-Nanterre

Novembre 2009

Service de Presse d'UNIS

Agence côtéjardat

Tel : 01 41 05 94 10

Email : valerie.jardat@cote-jardat.fr

L'Observatoire National des Charges de Copropriété de l'UNIS s'est fixé trois objectifs principaux :

- ✚ mieux connaître le niveau des charges de copropriété, dans toute leur complexité : donc selon un niveau de détail suffisant pour pouvoir identifier les postes stratégiques (ceux dont le poids dans l'ensemble des charges est le plus lourd, ceux dont l'évolution est la plus rapide ...), tant pour les copropriétaires que pour les syndics professionnels ;
- ✚ identifier les écarts de charges entre immeubles en copropriété : afin d'en analyser les causes et ainsi de proposer aux professionnels de l'UNIS un référentiel de charges opérationnel et accessible sur www.unis-immo.com, capable de contribuer à une optimisation de la gestion des immeubles ;
- ✚ suivre les évolutions des charges, tant au niveau de leur globalité que dans leur détail : pour ainsi permettre donc aux professionnels de l'UNIS de disposer d'indicateurs d'alerte susceptibles, en se comparant à une situation globale représentative de la leur (zone géographique, type d'immeuble, nature des équipements présents dans l'immeuble ...), de leur signaler rapidement les postes de charges méritant leur attention.

Cet Observatoire est détaillé par catégorie d'immeubles, par génération de construction et par région : et lorsque les échantillons disponibles sont de taille suffisante, la présentation des résultats est faite ville par ville.

L'échantillon d'immeubles en copropriété constitué par l'UNIS distingue alors deux niveaux d'analyse :

- ✚ celui du parc des immeubles en copropriété :
 - ❖ une photographie détaillée du parc des immeubles en copropriété gérés par des professionnels de l'UNIS a été construite sur les années récentes et est mise à jour chaque année. Elle concerne, pour 2008, 7 047 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire et regroupant 273 300 logements ;
 - ❖ cette photographie permet de détailler au niveau régional (et, pour les régions les plus importantes, ville par ville) les niveaux d'équipement et de confort des immeubles, en tenant compte de leurs spécificités et de leur date de construction. Et d'identifier les vecteurs principaux de dépenses des copropriétés (chauffage collectif, ascenseur (s), personnel permanent mais aussi espaces verts, parking (s) ...)
- ✚ celui de l'analyse des charges de copropriété et de leur évolution :
 - ❖ chaque année, un échantillon d'immeubles est constitué pour lesquels une analyse détaillée des comptes de charges est réalisée. Cet échantillon permet de mesurer le niveau et le rythme d'évolution des charges dans leur globalité mais aussi dans le détail des postes qui les composent. Les évolutions décrites concernent alors le passé récent (l'année 2008 et les années 2002 à 2008), mais aussi la longue période (les années 1990 à 2008) ;
 - ❖ en 2008, 4 088 immeubles ont été sélectionnés pour cela (dont 72.4 % déjà présents dans l'échantillon de l'année 2007), représentant 160 300 logements. Les comptes de charges correspondants ont été recueillis auprès de 112 cabinets d'administration de biens répartis dans 32 villes et 18 régions ;
 - ❖ pour 86.3 % des immeubles analysés (3526 immeubles en copropriété), les informations recueillies ont été directement extraites dans les systèmes de gestion informatique des cabinets : des applicatifs développés en partenariat avec les sociétés informatiques permettent désormais cela.

Ainsi, alors que le niveau de l'ensemble des charges (hors travaux exceptionnels) s'est établi à 22.1 euro/m² en 2008, en progression de 1.2 % sur un an (de 4.2 % par an en moyenne depuis 2002, mais de 0.9 % par an seulement depuis 1990), de grandes disparités apparaissent entre les régions : l'écart de niveau est de l'ordre de 1 à 2 entre d'une part l'Auvergne, la Basse Normandie, la Bourgogne, le Centre, la Haute Normandie, le Midi Pyrénées et les Pays de la Loire avec des niveaux moyens de charges se situant entre 13 et 14.5 euro/m² et d'autre part le Nord - Pas de Calais ou l'Île de France, avec des niveaux moyens de charges se situant entre 25 et 27.5 euro/m². Ces disparités s'expliquent aisément, pour une large part d'entre elles, par les caractéristiques des immeubles gérés et par leurs niveaux respectifs d'équipement et de confort.

1. La photographie du parc des copropriétés

Afin d'analyser de la façon la plus précise possible le parc de copropriétés gérées par des administrateurs de biens, l'Observatoire National des Charges de Copropriété de l'UNIS distingue six catégories d'immeubles :

- ✚ A1 : immeubles sans chauffage collectif construits avant 1948 ;
- ✚ A2 : immeubles dotés du chauffage collectif et construits avant 1948 ;
- ✚ B1 : immeubles construits de 1948 à 1969 ;
- ✚ B2 : immeubles construits de 1970 à 1976 ;
- ✚ B3 : immeubles construits de 1977 à nos jours ;
- ✚ IGH : immeubles de grande hauteur.

Chacune de ces catégories est représentative d'une gamme de qualité et de confort particulière (pas de chauffage collectif dans les immeubles de la catégorie A1, par exemple), mais fait aussi ressortir nettement le jeu des contraintes imposées à la gestion des copropriétés (le cas des IGH, évidemment), alors que l'ancienneté des immeubles est fondamentale en matière de détermination du niveau des charges ... ;

- ✚ la répartition des immeubles entre ces six catégories (Tableau 1) est représentative de la structure du portefeuille géré par les administrateurs de biens. Ainsi, 42.2 % des immeubles ont été construits avant 1948 (catégorie A1 et A2), 25.2 % de 1948 à 1969 (catégorie B1) et 32.1 % depuis 1970 (catégories B2 et B3), alors que 0.5 % des immeubles appartiennent à la catégorie des IGH. Dans leur ensemble, les immeubles en copropriété sont donc relativement récents puisque de l'ordre de 57.8 % d'entre eux ont été construits depuis 1948 ;

Tableau 1 : L'échantillon photographié et analysé

Structure de l'échantillon (en %)	Immeubles	Logements	Surface habitable
Catégorie A1	30,4	15,1	14,9
Catégorie A2	11,8	10,4	10,8
Catégorie B1	25,2	27,4	27,5
Catégorie B2	11,4	19,1	19,0
Catégorie B3	20,7	23,3	22,2
IGH	0,5	4,7	5,6
Ensemble	100.0	100.0	100.0

Source : UNIS /novembre 2009/

- ✚ la répartition des logements correspondants et des surfaces habitables est à peu près similaire, d'une catégorie d'immeubles à l'autre. Cela est compréhensible puisque les surfaces moyennes des lots d'habitation diffèrent assez peu entre catégories. Pour une surface moyenne de 74 m² sur l'ensemble des logements en copropriété, les logements situés dans des immeubles de la catégorie IGH ont une surface moyenne de 88 m² ; ceux des catégories A1, B1 et B2, de 74 m² ; ceux de la catégorie A2, de 77 m² et ceux de la catégorie B3, de 71 m² ;
- ✚ mais la répartition par catégorie d'immeubles est différente de celle qui s'observe sur les logements : 25.5 % de logements dans des immeubles construits avant 1948 (contre une proportion de 42.2 % pour les immeubles), 27.4 % dans des immeubles construits de 1948 à 1969 (contre respectivement 25.2 %), 42.4 %

dans des immeubles construits depuis 1970 (contre respectivement 32.1 %) et 4.7 % dans des IGH (contre respectivement 0.5 %) ;

- ✚ cela tient évidemment à des différences très marquées dans la taille des immeubles en copropriété : 15 logements par immeuble pour la catégorie A1, 27 pour la catégorie A2, 34 pour la catégorie B1, 53 pour la catégorie B2, 35 pour la catégorie B3 et 257 pour les IGH. Ainsi, au total, un immeuble géré par un administrateur de biens compte, en moyenne, 31 logements.

D'après l'Observatoire National des Charges de Copropriété, les quatre régions les plus importantes par la taille des agglomérations qu'elles accueillent (Ile-de-France, Nord Pas-de-Calais, P.A.C.A. et Rhône-Alpes) représentent alors 86.8 % des immeubles en copropriété, 86.6 % des logements et aussi 84.8 % des surfaces habitables. Cette situation résume assez bien les spécificités et les caractéristiques de la copropriété en immeubles collectifs et donc celle de l'administration de biens qui est évidemment concentrée dans les zones à forte urbanisation.

L'examen des caractéristiques des immeubles gérés permet en outre de souligner que France entière, 41.0 % des immeubles en copropriété sont dotés d'un chauffage collectif, 56.7 % d'ascenseur (s) et 35.7 % bénéficient de personnel permanent (Tableau 2).

Tableau 2 : Les taux d'équipement des copropriétés

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 permanent	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
Autres éléments de standing :							
• espaces verts	22,2	29,0	30,1	36,5	30,7	71,5	28,3
• parkings en sous-sol	2,1	7,8	11,3	24,0	32,6	57,3	14,1
• VMC	2,1	4,4	9,2	41,8	45,4	70,3	17,9
• tennis	0,1	0,2	0,5	1,0	0,3	1,5	0,4
• piscine	0,1	0,2	0,2	0,8	1,0	10,6	0,4

Source : UNIS (novembre 2009)

En ce qui concerne ces caractéristiques générales de l'équipement des immeubles en copropriété, certaines spécificités régionales sont alors remarquables (Tableau 3) :

- ✚ l'Ile-de-France est la région dont les immeubles en copropriété sont les plus fréquemment dotés d'ascenseur(s), avec chauffage collectif et personnel permanent. Ces postes de charges comptant en général parmi les plus lourds dans les comptes d'une copropriété ;
- ✚ le Nord Pas-de-Calais et Rhône-Alpes comptent aussi des immeubles en copropriété très fréquemment dotés d'ascenseur(s), avec souvent (c'est-à-dire dans la moyenne nationale) du personnel permanent. Mais dans ces régions où on note une présence moins fréquente de personnel permanent qu'en Ile-de-France, le recours aux sociétés extérieures est plus répandu qu'ailleurs ;
- ✚ la Bourgogne et le Languedoc Roussillon sont en revanche des régions où le chauffage collectif et, surtout, le personnel permanent s'observent moins fréquemment qu'ailleurs dans les immeubles en copropriété ;

- ✚ alors que la région PACA semble dans la moyenne pour à peu près tous les types d'équipement retenus pour décrire une copropriété.

Le recours aux sociétés extérieures concerne 47.9 % des immeubles en copropriété, France entière :

- ✚ le plus souvent pour le nettoyage (43.2 %) ou assurer voire compléter le gardiennage de l'immeuble (21.6%). Et dans seulement 16.2 % des cas pour l'entretien des espaces verts ;
- ✚ c'est en Ile-de-France que le recours aux sociétés extérieures est le moins fréquent : cela s'explique par une proportion particulièrement élevée d'immeubles bénéficiant de personnel permanent ;
- ✚ alors que dans la plupart des régions, les copropriétés disposent bien moins fréquemment de personnel permanent et préfèrent recourir à des sociétés extérieures.

Notons, enfin, que 28.3 % des immeubles en copropriété bénéficient d'espaces verts ... 0.4 % de tennis et 0.4 % encore de piscine, avec toujours de grandes disparités d'une région à l'autre.

Tableau 3 : Les spécificités dans l'équipement des copropriétés pour quelques régions

Taux d'équipement des copropriétés (en %)	Bourgogne	Ile de France	Languedoc Roussillon	Nord Pas-de-Calais	Rhône Alpes	PACA	France entière
Caractéristiques générales :							
• chauffage collectif	29,9	43,7	32,3	33,6	38,5	41,7	41,0
• ascenseur (s)	66,6	68,8	44,3	65,4	54,0	50,2	56,7
• personnel permanent	13,1	64,6	19,2	33,3	33,2	22,3	35,7
Recours aux sociétés extérieures (au moins une société)	44,8	24,4	57,0	55,6	58,5	48,1	47,9
dont :							
• nettoyage	44,8	19,5	55,5	47,0	53,2	45,4	43,2
• espaces verts	1,2	12,3	29,0	23,1	15,5	15,4	16,2
• gardiennage	35,0	4,5	8,2	4,5	37,4	20,7	21,6
Autres éléments de standing :							
• espaces verts	5,5	25,8	25,6	20,7	30,5	27,8	28,3
• parkings en sous-sol	22,3	19,7	19,8	25,7	7,6	12,4	14,1
• VMC	3,1	12,4	28,7	35,0	11,2	22,8	17,9
• tennis	-	0,1	5,3	0,4	0,2	0,5	0,4
• piscine	-	-	0,4	0,3	0,1	1,2	0,4

Source : UNIS (novembre 2009)

2. Le niveau des charges de copropriété

L'échantillon pour lequel un examen détaillé des comptes de charges de copropriété de l'année 2008 a été réalisé compte 4 088 immeubles (dont 72.4 % déjà présents dans l'échantillon de l'année 2007), représentant 160 300 logements. Les comptes de charges correspondants ont été recueillis auprès de 112 cabinets d'administration de biens répartis dans 32 villes et 18 régions.

La structure de l'échantillon analysé pour cela diffère peu de celle qui a été photographiée. La mise en œuvre d'une procédure de redressement des résultats de l'échantillon, sur la base de la structure de la photographie réalisée, vient de toute façon gommer d'éventuels biais qui pourraient affecter (en moyenne) le niveau des charges de copropriété.

En 2008, le niveau des charges de copropriété s'établissait en moyenne à 22.1 euros/m² de surface habitable (Tableau 4). Les charges non discrétionnaires représentent 32.8 % de l'ensemble des charges, à euros/m². Et quatre postes de charges ("chauffage-ECS fluides", "frais de personnel", "eau froide" et "travaux d'entretien") portent 58.0 % du total des charges, alors que les quatre postes suivant en importance ("honoraires du syndic", "assurances générales", "sociétés extérieures" et "autres charges") ne représentent que 29.2 % du total.

Tableau 4 : Le niveau moyen des charges de copropriété

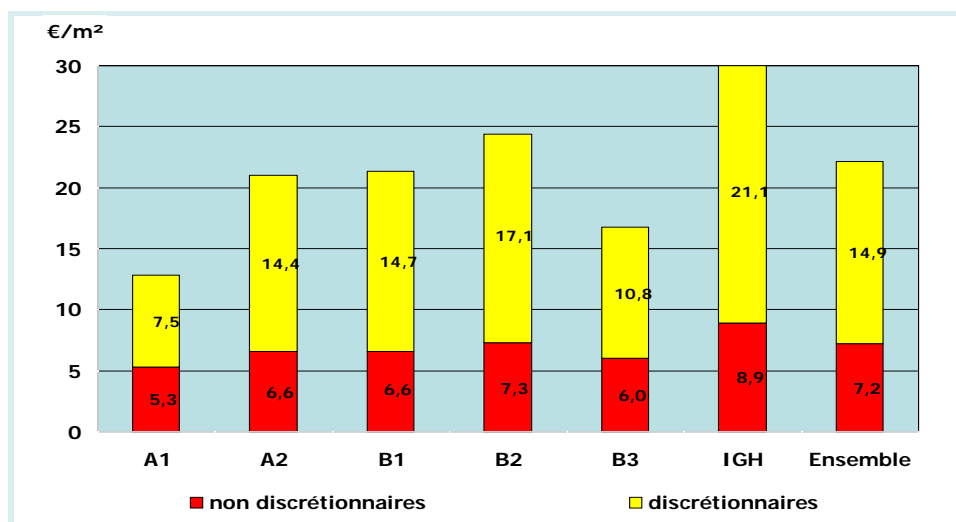
France entière : année 2008	Poids du poste (en %)	Niveau en €/m ²
Impôts locaux*	0,7	0,2
Eau froide	12,7	2,8
Chauffage + ECS (fluides)	19,4	4,3
Chauffage + ECS (entretien)*	3,5	0,8
Ascenseurs*	4,3	1,0
Consommation électrique	2,0	0,4
Fournitures/Entretien	1,0	0,2
Frais de personnel	15,2	3,4
Sociétés extérieures	8,5	1,9
Assurances générales*	5,2	1,1
Travaux d'entretien*	10,7	2,4
Espaces verts	1,3	0,3
Honoraires du syndic*	8,4	1,9
Autres charges	7,1	1,6
Ensemble des charges	100,0	22,1
Charges non discrétionnaires*	32,8	7,2
Charges discrétionnaires	67,2	14,9
Ensemble des charges	100,0	22,1

Source : UNIS (novembre 2009)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

Les charges sont évidemment les plus faibles dans les immeubles de la catégorie A1 (12.8 euros/m²) du fait de l'absence de dépenses de chauffage, mais aussi d'une présence nettement plus faible qu'ailleurs d'ascenseur(s) et

de personnel permanent. Et elles sont les plus élevées (2.3 fois plus fortes) dans les IGH (28.9 euros/m²) et, dans une moindre mesure (1.9 fois plus fortes), dans les immeubles de la catégorie B2 (24.4 euros/m²): dans le premier cas (IGH), en raison des contraintes (de sécurité, notamment) afférentes à ce type d'immeubles et dans le second cas (B2) parce que les immeubles sont "suréquipés" et bénéficient d'une qualité de service au-delà de la moyenne. Quant aux immeubles des catégories A2 et B1, les différences sont assez peu marquées entre eux, à respectivement 21.0 et euros/m². Alors que le niveau des charges ressort à « seulement » 16.8 euros/m² dans les immeubles de la catégorie B3 en raison d'une fréquence de chauffage collectif et de personnel permanent plus faible que dans l'ensemble.



Le niveau moyen des charges varie en outre fortement entre régions ou entre villes (Tableau 5), tant en raison des spécificités climatiques (niveau des dépenses de chauffage) ou des formes architecturales (hauteur des immeubles et dépenses d'ascenseur(s)), que des pratiques de l'amélioration et de l'entretien par exemple :

Tableau 5 : Le niveau des charges dans les villes et en région

Niveau moyen des charges de copropriété en 2008 (en € par m ²)					
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
Annecy	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		

- ✚ 15.3 euros/m² sur Besançon, 15.4 euros/m² sur Bordeaux, 15.6 euros/m² sur Nîmes, 15.9 euros/m² sur Lyon, 16.1 euros/m² sur Bourg-en-Bresse ... voire 14.3 euros/m² sur Annecy, 14.5 euros/m² sur Grenoble ou 14.9 euros/m² sur Montpellier, ces villes et les régions auxquelles elles appartiennent se ressemblent ;
- ✚ si le niveau des charges est plus faible à Gap, à Lorient ou à Rennes (de l'ordre de 11 à 12 euros/m²), mais aussi à Toulon, à Nantes ou à Dijon (de l'ordre de 12.5 à 13 euros/m²), c'est en raison de dépenses de chauffage et de frais de personnel plus faibles qu'ailleurs ;
- ✚ s'il est plus élevé en Ile-de-France, c'est à cause de trois postes principaux : "eau froide", "frais de personnel" et "sociétés extérieures" dont les niveaux sont près de 50 % plus élevés qu'ailleurs, mais aussi d'une diffusion du chauffage collectif assez large parmi les immeubles en copropriété. Le niveau des charges est alors de 26.9 euros/m² sur Paris, de 22.5 euros/m² en Seine et Marne, de 21.5 euros/m² dans les Hauts de Seine, de 20.5 euros/m² dans l'Essonne et de 19.5 euros/m² dans le Val de Marne. Et pour des raisons similaires, les charges sont de 23.7 euros/m² sur Versailles et de 24.8 euros/m² sur Lille.

Charges discrétionnaires et charges non discrétionnaires

Tous les postes de charges n'ont pas le même statut dans la consommation de services du logement.

Certaines charges sont dites non discrétionnaires. Les dépenses qu'elles entraînent sont relativement indépendantes de l'intensité d'usage du logement (entretien du chauffage et des ascenseurs), certaines d'entre elles présentant même un caractère obligatoire : de droit (les impôts et les assurances générales) ou de fait (les honoraires du syndic puisque tous les logements de l'échantillon sont en syndicat de copropriété) ; alors que les travaux d'entretien (hors travaux exceptionnels) relèvent d'une logique patrimoniale de maintien en l'état du bien immobilier dont on peut penser qu'elle est largement indépendante de la consommation de services du logement.

D'autres charges, celles dites discrétionnaires, sont à l'origine des dépenses dont le niveau est fonction de l'intensité d'usage du logement (eau froide, chauffage, consommation électrique, sociétés extérieures, autres charges) et/ou de l'exigence de qualité de service et de confort de la part de l'occupant (la sécurité, les frais de personnel, l'environnement : espaces verts, la propreté : fournitures et entretien).

Les types de charges :

Charges non discrétionnaires	Charges discrétionnaires
<ul style="list-style-type: none">• impôts locaux• entretien du chauffage• entretien des ascenseurs• assurances générales• travaux d'entretien• honoraires du syndic	<ul style="list-style-type: none">• eau froide• chauffage (fluides)• consommation électrique• fournitures et entretien• frais de personnel• sociétés extérieures• espaces verts• autres charges

3. L'évolution des charges de copropriété

Le niveau moyen des charges de copropriété a progressé de 1.2 % en 2008 (contre + 4.2 % en moyenne, chaque année, entre 2002 et 2007). Mais toutes les composantes de dépenses n'ont pas évolué à un rythme comparable en 2008 (Tableau 6) :

- ✚ certaines composantes, dont le poids est faible dans l'ensemble des charges ("impôts locaux", "fournitures/entretien", "consommation électrique", "espaces verts") participent peu à la détermination des changements intervenus dans le niveau des charges ;
- ✚ d'autres, en revanche, en raison de leur poids important ("eau froide", "chauffage/ECS (fluides)" et "frais de personnel") et/ou de leur forte variation ("chauffage/ECS (entretien)", "assurances générales" et "travaux d'entretien") déterminent plus fortement les mouvements du niveau des charges.

Tableau 6 : L'évolution du niveau moyen des charges de copropriété

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
Charges non discrétionnaires*	32,9	1,4	0,7	3,5	1,2
Charges discrétionnaires	67,1	1,2	0,6	4,5	3,0
Ensemble des charges	100,0	1,2	1,3	4,2	4,2

Source : UNIS (novembre 2009)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

Ainsi, en 2008, cinq composantes des charges ont déterminé l'évolution constatée : "eau froide", "chauffage/ECS (fluides et entretien)", "frais de personnel" et "travaux d'entretien". Ces composantes qui expliquent 59.3 % du total des charges ont en effet porté la presque totalité de l'évolution observée (92.3 % plus précisément).

De façon comparable, avec la remontée du niveau des charges de copropriété, la progression constatée depuis 2002 s'explique par les évolutions de six composantes représentant 68.2 % du total des dépenses : "eau froide",

“chauffage/ECS (fluides)”, “frais de personnel”, “sociétés extérieures”, “assurances générales” et “travaux d’entretien”.

Les dépenses de chauffage (« chauffage/ECS (fluides) ») enregistrent, sans surprise, les conséquences des évolutions du coût de l’énergie. Mais il faut remarquer qu’en dépit des évolutions constatée durant les dernières années, les prix des diverses énergies sont restés globalement stables depuis près de vingt années : par exemple, après avoir légèrement augmenté entre la fin des années 80 et 1996, le prix de l’électricité a baissé entre 1996 et 2000 ... pour s’établir maintenant à un niveau de prix (courant) comparable à celui de 1990 ; les prix du fioul et du gaz sont restés à peu près stables durant dix années, entre la fin des années 80 et la fin des années 90, et les hausses constatées depuis n’ont fait que les ramener aux niveaux qui était le leur il y a vingt ans ! Ainsi, comme en général les logements sont nettement mieux isolés aujourd’hui que par le passé ... et que dans l’ensemble les hivers sont moins rigoureux depuis un dizaine d’années, globalement les dépenses de chauffage n’ont pas cru aussi rapidement que cela pouvait être escompté. Et entre 1990 et 2008 (Tableau 7), cet important poste de charges a même légèrement reculé, en moyenne chaque année.

Tableau 7 : L’évolution du niveau moyen des charges en longue période

France entière (en %)	Poids du poste 2000-2008	Variation moyenne 2008/1990	Contribution à l’évolution	Variation entre 1990 et 2008
Impôts locaux*	1,0	0,0	0,0	-0,6
Eau froide	11,9	2,6	0,3	58,2
Chauffage + ECS (fluides)	17,8	-0,2	-0,1	-3,2
Chauffage + ECS (entretien)*	3,9	-0,3	0,0	-4,6
Ascenseurs*	5,2	-0,9	-0,1	-14,3
Consommation électrique	2,4	-2,0	-0,1	-30,4
Fournitures/Entretien	0,9	-2,6	0,0	-37,9
Frais de personnel	16,7	-1,0	-0,2	-17,0
Sociétés extérieures	7,7	5,2	0,4	149,7
Assurances générales*	5,1	3,6	0,2	89,6
Travaux d’entretien*	9,0	2,3	0,2	49,7
Espaces verts	2,2	-2,8	-0,1	-39,7
Honoraires du syndic*	8,7	2,0	0,1	41,7
Autres charges	7,4	4,3	0,3	114,8
Ensemble des charges	100,0	0,9	0,9	18,0
Charges non discrétionnaires*	32,9	1,5	0,4	30,2
Charges discrétionnaires	67,1	0,7	0,5	12,8
Ensemble des charges	100,0	0,9	0,9	18,0

Source : UNIS (novembre 2009)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

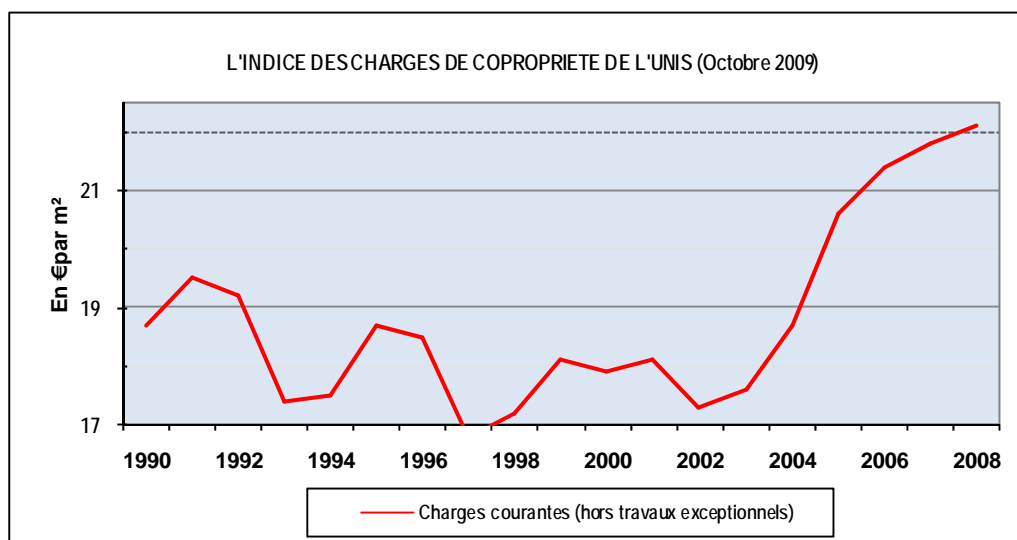
Dans ce contexte, la progression des « honoraires du syndic » (la compte 6211 du NPC) reste modérée avec + 2.5 % en 2008 (+ 2.2 % en moyenne chaque année, depuis 2002), contre + 2.8 % pour les prix à la consommation et + 3.4 % pour le revenu disponible des ménages, d’après l’INSEE. Sur longue période, depuis 1990, les honoraires ont même augmenté un peu plus lentement encore : + 2.0 % en moyenne chaque année contre + 1.9 % pour les prix à la consommation et + 3.7 % pour le revenu disponible des ménages, d’après l’INSEE. Le développement d’une concurrence nécessaire pour amplifier l’amélioration de la qualité des services rendus aux copropriétaires ne doit

donc pas se faire par la dénaturation de la qualité de la prestation de service associée ni par l'affichage d'un prix de service sans rapport avec le niveau de la prestation.

L'augmentation des « frais de personnel » s'est faite au rythme rapide de + 2.7 % en 2008 (+ 2.3 % en moyenne chaque année, depuis 2002). Elle s'inscrit toujours dans un contexte dominé par les exigences accrues de la demande en matière de qualité de service (gardiennage, entretien, ...), mais maintenant clairement borné par les préoccupations des copropriétaires à l'égard de leur pouvoir d'achat. Depuis 2002, l'impact que l'évolution de ce poste aurait dû avoir sur l'évolution générale des charges a ainsi été allégé par la stratégie des syndic professionnels qui ont souvent choisi d'externaliser l'exécution d'une grande partie des tâches de gardiennage et d'entretien : le poste « sociétés extérieures » connaissant donc une croissance soutenue avec + 8.0 % en moyenne chaque année, depuis 2002. Dans l'ensemble des charges, ce poste ne représente cependant que 7.7 % du total, en moyenne, contre « encore » 16.7 % pour les « frais de personnel ». Et sur longue période, depuis 1990, le poste « frais de personnel » a diminué de l'ordre de 1.0 % par an, alors que le poste « sociétés extérieures » a cru de 5.2 % par an, en moyenne, en conséquences des stratégies d'externalisation d'un certain nombre de charges par les copropriétés (sortie des poubelles, entretien des parties communes, surveillance des parkings ...).

En ce qui la concerne, l'augmentation des « travaux d'entretien » reste sensible en 2008 avec + 6.4 % (+ 9.1 % entre 2002 et 2008). Plusieurs raisons sont à l'origine de cela et méritent d'être rappelées : l'alourdissement des contrôles imposés par les nouvelles réglementations (amiante, saturnisme, ascenseurs ...), mais aussi les exigences des copropriétaires à l'égard du renforcement des équipements de sécurité (digicodes, interphones mais aussi fermeture des espaces extérieurs des copropriétés) et la montée progressive de l'usage de la domotique et des préoccupations en matière d'ergonomie.

L'indice national des charges de copropriété de l'UNIS permet enfin d'établir qu'après avoir été orienté à la baisse pendant plus de dix années, entre 1990 et 2002, le niveau des charges a amorcé une remontée à partir de 2003 :



- ✚ mais alors que l'indice national des charges a augmenté de 0.9 % en moyenne chaque année depuis 1990, le revenu disponible des ménages progressait de 3.7 % par an ;
- ✚ c'est la baisse du niveau d'un certain nombre de charges discrétionnaires qui explique cela (les dépenses « chauffage/ECS (fluides) » : - 0.2 % par an et - 3.2 % sur dix huit ans ; les « frais de personnel » : - 1.0 % par an et - 17.0 % sur dix huit ans ; la « consommation électrique » : - 2.0 % par an et - 30.4 % sur dix huit ans ; les « fournitures et entretien » : - 2.6 % par an et - 37.9 % sur dix huit ans) : elles n'ont progressé que de 0.7 % en moyenne, chaque année ;
- ✚ alors que le niveau des charges non discrétionnaires augmentait de 1.5 % par an (les « honoraires du syndic » : + 2.0 % par an et + 41.7 % sur dix huit ans ; les « travaux d'entretien » : + 2.3 % par an et + 49.7 % sur dix huit ans et les « assurances générales » : + 3.6 % par an et + 89.6 % sur dix huit ans).

4. La dispersion des charges de copropriété

Les résultats présentés "en moyenne" ne livrent qu'une indication générale ne pouvant certainement pas toujours correspondre aux réalités vécues "in situ" par les propriétaires, du seul fait de la spécificité de chacun des immeubles étudiés :

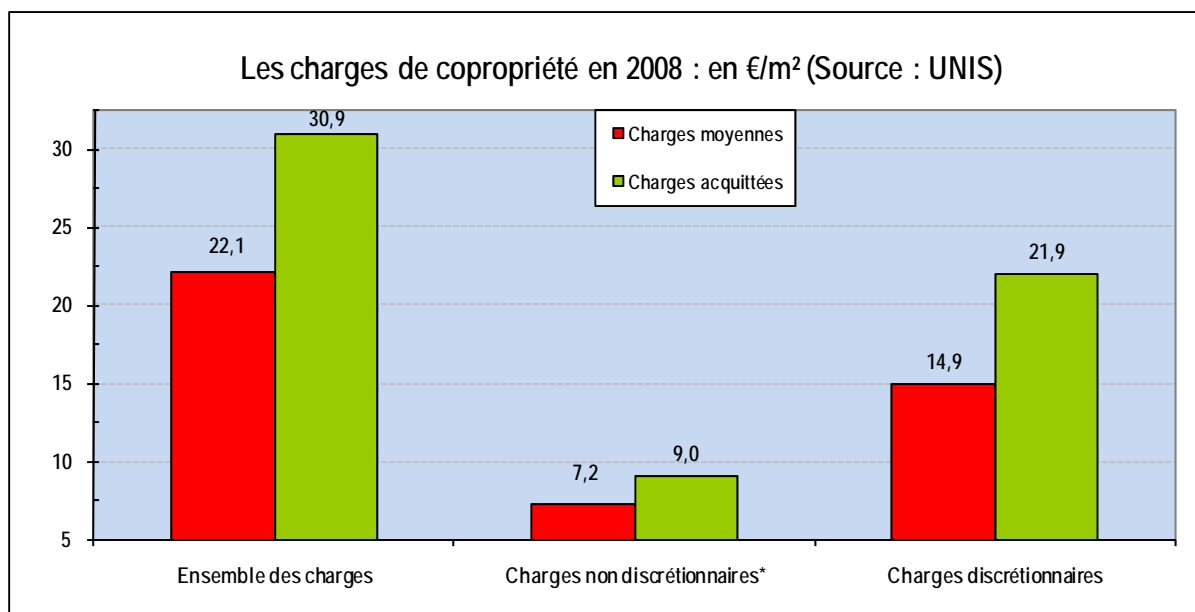
- ✚ niveau de sophistication des équipements installés (digicode, vidéo, caméra, ...);
- ✚ complexité des services proposés ;
- ✚ nombre et taille des lots gérés dans chaque immeuble ;
- ✚ localisation du bien et ancienneté de l'immeuble ;
- ✚ exigence de confort des usagers plus ou moins prononcée ...

Le rôle et l'importance des facteurs qui influent sur le niveau global des charges méritent à cet égard une attention particulière :

- ✚ il convient évidemment de distinguer ce qui est à l'origine des variations de l'indice de ce qui explique les différences de niveau de charges entre les immeubles ;
- ✚ pour cela, on peut vérifier que plusieurs facteurs exercent un rôle essentiel :
 - ❖ la présence de personnel permanent (gardiens, personnel d'entretien ...) est à l'origine d'un surcoût (c'est-à-dire d'un niveau de charges supplémentaires par comparaison avec des immeubles ne disposant pas de personnel permanent) ;
 - ❖ cela est aussi vrai du recours à des sociétés extérieures afin d'assurer des tâches de nettoyage et d'entretien des espaces verts ;
 - ❖ la situation géographique de l'immeuble influe directement sur les consommations d'énergie et donc le type d'équipement de chauffage ;
 - ❖ l'équipement en ascenseur(s) est aussi à l'origine de coûts non négligeables surtout lorsque l'immeuble est un IGH ;
 - ❖ de même la présence d'espaces verts conséquents surtout lorsqu'ils sont équipés de piscine voire de tennis, du fait de l'entretien courant (sociétés extérieures, dépenses en eau ...);
 - ❖ ou l'ancienneté de l'immeuble car elle est souvent synonyme de moindre qualité des prestations, de moins d'équipements ... ;
 - ❖ alors que, bien évidemment, les efforts d'économie réalisés à l'initiative des syndicats, tant sur la consommation d'électricité dans les parties communes que sur la consommation d'eau (traitement préventif des fuites ...) permettent de réduire le niveau global des charges quel que soit l'immeuble, sa catégorie ou son confort.

Au-delà des effets "généraux", les différences s'expliquent donc par la nature et la qualité des prestations offertes par l'immeuble : la présence de gardiens logés dans l'immeuble et d'autres personnels augmente le montant des charges. L'ascenseur et, dans une moindre mesure les espaces extérieurs, constituent aussi une source d'écart. Alors que la présence d'installations de chauffage collectif induit des dépenses de maintenance et d'entretien ...

Une première manière de rendre de compte des conséquences de cela consiste à vérifier que le niveau des charges acquittées en moyenne (c'est-à-dire le niveau moyen des charges calculé sur les seuls immeubles dotés en la caractéristique concernée) est bien systématiquement inférieur au niveau moyen des charges calculé sur l'ensemble de la population des immeubles en copropriété : par exemple, pour un immeuble qui disposerait de toutes les caractéristiques normalement répertoriées dans les postes de charges, le niveau moyen des charges acquittées serait de 30.9 euros/m² contre 22.1 euros/m² pour une moyenne déterminée sur l'ensemble des immeubles de l'échantillon (donc 39.8 % de plus).



L' « Argus des Charges de Copropriété » que propose l'UNIS a précisément pour objet de décliner toutes ces situations complexes : et il propose une analyse détaillée des charges réparties en 14 postes et par catégorie d'immeubles, par région, voire par département et par ville ; 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.

Par exemple, dans le cas d'un immeuble de type B2 sis à Bourg-en-Bresse, ce référentiel permet de constater que l'étendue de chaque poste de charges est loin d'être négligeable :

Exemple n° 1 : Catégorie d'immeubles B2 (de 1970 1976) sur le secteur Bourg en Bresse

	Valeur inférieure	Valeur centrale	Valeur supérieure
Impôts locaux	0.1	0.1	0.2
Eau froide	0.5	1.4	2.0
Chauffage E.C.S./fluides	7.4	10.2	12.7
Chauffage E.C.S./entretien	0.1	0.3	0.6
Entretien des ascenseurs	0.4	1.4	1.6
Consommation électrique	0.1	0.2	0.3
Fournitures et entretien	0.1	0.1	0.2
Frais de personnel	2.3	3.7	4.4
Sociétés extérieures	0.4	0.9	2.1
Assurances générales	0.8	1.1	1.3
Travaux d'entretien	0.5	0.9	1.1
Espaces verts	0.3	0.6	0.7
Honoraires du syndic	1.3	1.4	1.6
Autres charges	0.2	0.3	0.4
Total de charges hors travaux exceptionnels	14.5	22.6	29.2
Travaux exceptionnels	0.5	1.9	6.4

✚ autour d'une valeur centrale (la médiane qui sépare une population en deux sous populations de taille égale), le référentiel présente en effet la dispersion de chaque poste entre une valeur inférieure (Q1, le premier quartile en deçà duquel se trouve un quart des effectifs de la population analysée) et une valeur supérieure (Q3, le troisième quartile au-delà duquel se trouve un quart des effectifs de la population analysée). Dans cette fourchette se trouve donc la moitié des immeubles pour lesquels la dépense correspondante a été constatée. Le choix de ces bornes plutôt qu'un autre (par exemple le minimum et le

maximum) a pour objectif de réduire l'étendue du poste de charges proposée et de concentrer les comparaisons sur des situations *a priori* les moins atypiques ;

- ✚ on observe ainsi que si par exemple l'étendue du poste de charges « honoraires du syndic » reste modérée, +/- 0.1 euro/m² autour d'une valeur centrale à 1.4 euro/m² proche de la valeur moyenne « tous types d'immeubles confondus » constatée dans des régions telles PACA ou Rhône Alpes, il n'en est pas forcément de même pour des postes tels « eau froide » ou « entretien des ascenseurs » ;
- ✚ et globalement, le niveau des charges acquittées s'étend entre 14.5 euros/m² et 29.2 euros/m² pour la moitié des immeubles correspondants de cette ville.

On peut alors vérifier, sur un autre type d'immeubles et une autre ville très différente du point de vue des caractéristiques de son habitat, que si le principe de variabilité des charges se vérifie aussi, ce ne sont pas forcément les mêmes postes qui sont concernés : de toutes les façons, ils le sont dans des proportions différentes et pour une étendue non comparable. Il convient donc toujours d'éviter de procéder à des comparaisons trop rapides, sur la base de constats élaborés pour d'autres lieux et d'autres types d'immeubles.

Exemple n° 2 : Catégorie d'immeubles B1 (de 1948 1969) sur le secteur Caen

	Valeur inférieure	Valeur centrale	Valeur supérieure
Impôts locaux	0.1	0.1	0.1
Eau froide	1.3	1.6	2.1
Chauffage E.C.S./fluides	5.9	6.2	8.2
Chauffage E.C.S./entretien	0.7	0.9	1.3
Entretien des ascenseurs	1.7	3.2	3.4
Consommation électrique	0.1	0.1	0.1
Fournitures et entretien	0.0	0.0	0.0
Frais de personnel	0.5	0.9	0.9
Sociétés extérieures	1.6	2.3	3.0
Assurances générales	0.8	0.9	1.1
Travaux d'entretien	0.9	1.3	2.6
Espaces verts	0.2	0.4	0.4
Honoraires du syndic	1.2	1.5	1.8
Autres charges	0.1	0.1	0.2
Total de charges hors travaux exceptionnels	15.1	19.5	25.2
Travaux exceptionnels	0.1	1.3	2.3

5. En guise de conclusion

Avec l'enrichissement de l'Observatoire (extension des procédures d'extraction directe des comptes de copropriété dans les cabinets), l'« Argus des Charges » et avec lui, l'indice national des charges de copropriété et l'ensemble de outils d'évaluation de la gestion des copropriétés se positionnent maintenant en tant que référent statistique. L'Observatoire qui contribue à l'alimentation des Comptes du Logement du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer occupe ainsi sa place parmi les outils essentiels de connaissance et d'analyse du marché de la copropriété.

