

Communiqué de presse

sur l'évolution des charges de copropriété

entre 2012 et 2013

L'Observatoire National des charges de copropriété de l'ARC (OSCAR) a constaté que les charges ont augmenté de 5,7% entre 2012 et 2013, ce qui est légèrement inférieur à l'évolution de 2011 à 2012 (+6,1%) mais ce qui est bien supérieur à l'inflation des prix en 2013 (+0,9%).

Les postes de dépenses qui ont le plus évolué sont :

- Le chauffage de 10,3% ;
- Les primes d'assurance de 7,5% ;
- Les frais de gestion de 4,6% ;
- Les dépenses d'entretien de 3,1%.

Pour le chauffage, l'augmentation est essentiellement liée à un besoin plus important en 2013 de calories de chauffage (+8,5%) du fait d'un hiver plus rigoureux que l'année précédente. L'effet évolution des prix est moins important que l'année dernière et se situe à 1,8%. On relève que de nombreuses copropriétés ont ou sont en train de réaliser un audit énergétique du fait des obligations réglementaires instituées par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Elles n'ont pas encore pris de décision sur l'engagement de gros travaux pouvant générer des économies d'énergie et donc une réduction des charges correspondantes. Pour les primes d'assurance, l'augmentation est liée à l'évolution du taux de sinistralité national (+5%) et à celle de la sinistralité locale. Cette dernière est en constante progression du fait l'augmentation du nombre et de l'importance des sinistres résultant du vieillissement et du mauvais entretien du parc immobilier.

Pour les frais de gestion qui comprennent en particulier les honoraires de base des syndicats, l'évolution résulte essentiellement de l'explosion des prestations particulières (+15%), poste de dépenses que les copropriétés ne maîtrisent pas du tout et qui, en règle générale, ne font pas l'objet avant leur réalisation d'une concertation avec le conseil syndical. Afin de permettre aux copropriétés de mieux encadrer ces dépenses et de faire des économies substantielles, l'ARC et l'UFC Que Choisir ont proposé un « **contrat de syndic tout sauf** » intégrant un maximum de prestations particulières et militent activement pour la publication du décret sur la limitation des prestations particulières prescrit par la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014.

Pour les travaux d'entretien, le constat d'une augmentation 3 fois supérieure à l'inflation résulte principalement de deux raisons :

- du fait que beaucoup de syndicats, qui continuent à payer les entreprises avec des délais très longs (afin de bénéficier à fond du placement de la trésorerie correspondante) ne sont pas en mesure ou ne prennent pas le temps de négocier correctement les prix ;

- de la croissance du nombre d'interventions engendrées par le vieillissement et le mauvais entretien régulier du parc immobilier existant. On constate également une forte augmentation de la réalisation de travaux de sécurisation et de contrôle d'accès des copropriétés.

Vous trouverez le détail des charges de copropriété pour l'année 2013 et des augmentations annuelles par poste de charges **dans le dossier numéro 1 du mois de novembre 2014** du site de l'ARC.