

DOSSIER DU MOIS DE JUILLET 2019 :

EN 2018, LES CHARGES DE COPROPRIETE ONT AUGMENTE DE 5 %

SOIT PRES DE QUATRE FOIS PLUS QUE L'INFLATION !

Comme chaque année depuis 10 ans, grâce à son observatoire des charges de copropriété (OSCAR) qui exploite les annexes comptables de 2 500 copropriétés, l'ARC a analysé l'évolution des charges :

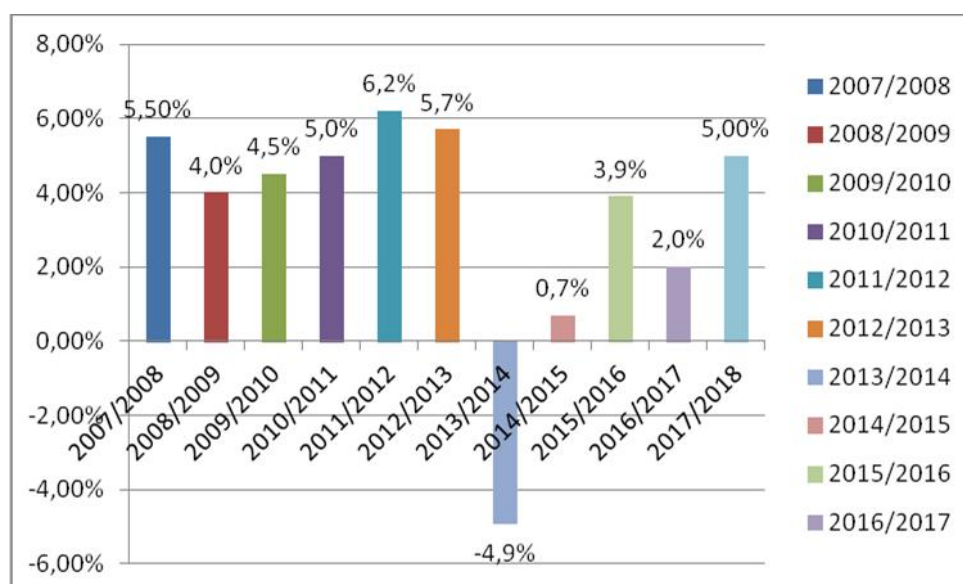
- du dernier exercice comptable (2018) par rapport à l'exercice précédent (2017) ;
- depuis l'exercice 2007, date de création d'OSCAR ;
- depuis l'an 2000 en la comparant à celle de l'inflation.

Rappelons que la mise en place de cet observatoire a été facilitée par la normalisation des annexes comptables à compter du 1^{er} janvier 2007, par application du décret comptable de 2005. **Il est important de souligner qu'il ne s'agit pas d'informations déclaratives mais des données comptables approuvées en assemblée générale de copropriété.**

Globalement, les **charges ont augmenté de 5 % entre 2017 et 2018** alors qu'elles n'avaient augmenté que de 2 % entre 2016 et 2017.

Cette augmentation est quasiment quatre fois plus importante que le taux de l'inflation qui a évolué d'environ 1,3 % au cours de cette même période sur le périmètre des dépenses supportées par les copropriétés.

CHRONIQUE DES EVOLUTIONS ANNUELLES DEPUIS 2007



I. EVOLUTION DES CHARGES ENTRE 2017 ET 2018

1) Une hausse des charges totales près de quatre fois plus élevée que l'inflation

Afin de déterminer les causes de cette évolution, il convient de la décliner par poste de dépenses en prenant comme référence une copropriété dotée de tous les services et équipements collectifs.

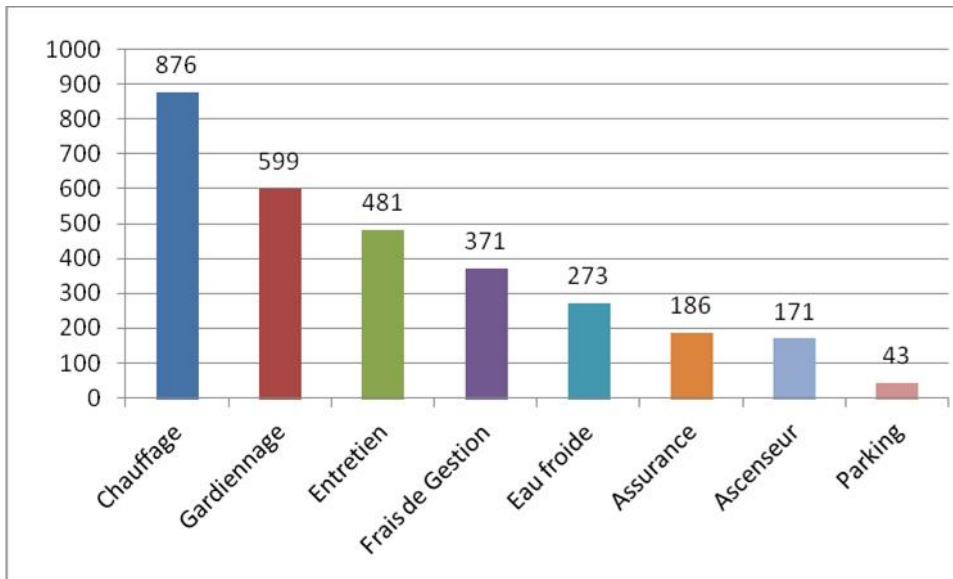
Il est effectivement important de disposer du même référentiel de comparaison si on veut développer une analyse pertinente. Il suffira ensuite aux copropriétés qui ne sont pas dotées de tous les services et équipements collectifs d'en extraire les données qui les concernent.

Poste de charge (en €/m² SHAB*/an)	Ratio par m² habitable 2018s	Evolution 2017/2018	Poids du poste de charges
Chauffage	14,6	+ 9,8 %	29,2 %
Gardiennage	10,0	+ 2,9 %	20,0 %
Entretien	8,0	+ 1,5 %	16,0 %
Frais de Gestion	6,2	+ 6,5 %	12,4 %
Eau froide	4,5	+ 1 %	9,1 %
Assurance	3,1	+ 6,9 %	6,2 %
Ascenseur	2,9	+ 1,5 %	5,7 %
Parking	0,7	+ 1,5 %	1,4 %
TOTAL	50,0	5,0 %	100 %

Les postes qui font l'objet de la plus forte augmentation sont :

- les charges de chauffage (+ 9,8 %) du fait de la forte augmentation des ressources énergétiques (fioul, gaz, électricité) ;
- les contrats d'assurance (+ 6,9 %) ce qui est équivalent aux exercices précédents ;
- les charges de gestion (+ 6,5 %), du fait de l'augmentation des honoraires de base des syndicats (environ + 5 %) et d'une reprise des facturations de prestations particulières en plus des honoraires de base (+ 20 %).

Ce qui correspond pour un appartement type ayant une surface habitable de 60 m² à un montant de charges de 3 000 euros se répartissant ainsi :



2) Une hausse d'environ 10 % des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire

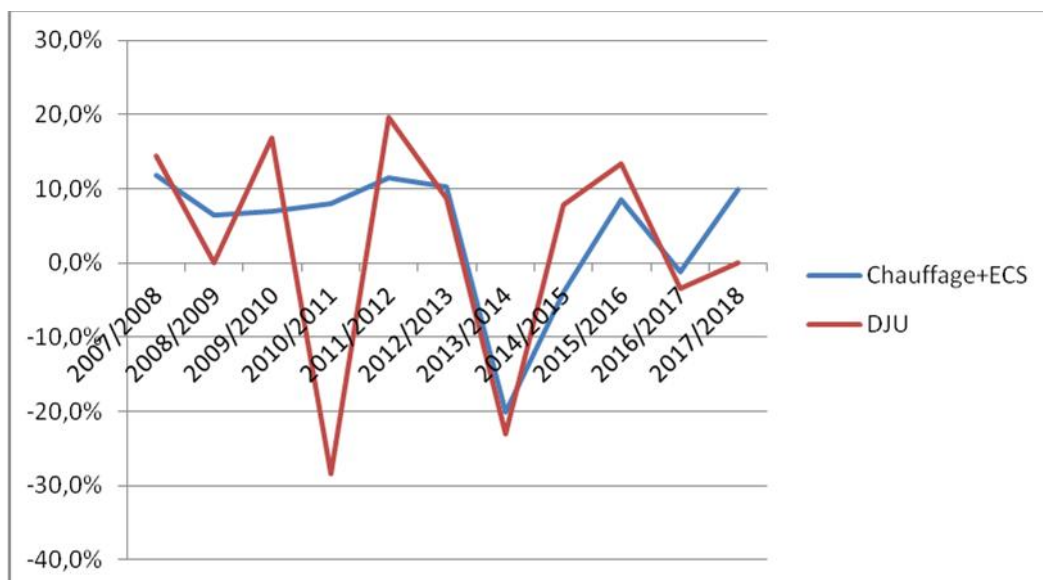
Deux paramètres conditionnent l'évolution des charges de chauffage :

- la consommation en calories qui est mesurée par les DJU (Degrés-Jours-Unifiés) : celle de l'exercice 2018 est équivalente à celle de 2017 sur Paris (2070 DJU).
- les tarifs des ressources énergétiques utilisées (gaz, fioul, réseau urbain, électricité) : on constate globalement une hausse de 9,8 % du fait de la hausse des tarifs du fioul (+ 22,3 % après 17,3 % en 2017), du gaz (12 % après 4,6 % en 2017), du réseau urbain (+ 11,5 % après 6 % en 2017) et de l'électricité (+ 1,3 % après + 0,4 % en 2017).

En conséquence, l'évolution résultante globale constitue une hausse de 9,8 % en 2018 alors que les copropriétés avaient bénéficié d'une baisse de 1,1 % en 2017 du fait d'une consommation moindre en DJU.

EVOLUTION COMPAREE DES CONSOMMATIONS EN DJU

ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



L'écart entre les deux courbes résulte des évolutions tarifaires des ressources énergétiques.

3) L'augmentation continue des charges de gestion et d'assurance de la copropriété

a) Les charges de gestion

Les charges de gestion ont augmenté de 6,5 % du fait d'une augmentation des honoraires des syndicats professionnels de 5 % et d'une accentuation de la facturation de prestations particulières, pratiques qui avaient été fortement restreintes par la mise en place du contrat-type mais qui retrouvent progressivement l'ampleur constatée avant cette mise en oeuvre.

Ce sont principalement les prestations particulières facturées au temps passé dont la durée n'est pas négociée à priori et contrôlée à posteriori (juste après leur réalisation) par les copropriétés qui sont à l'origine de « l'envolée » de certaines dépenses de gestion, comme l'immatriculation de la copropriété par exemple.

b) Les contrats d'assurance

Les montants des contrats d'assurance sont en hausse de 6,9 % en moyenne sur un an, ce qui est équivalent aux exercices précédents, l'impact de la sinistralité nationale se situant à environ 2 %.

Certaines copropriétés ont constaté des taux bien supérieurs à 10 % ce qui peut être expliqué par une sinistralité très importante pendant les trois dernières années au niveau de

leurs parties communes, mais aussi des parties privatives due principalement aux dégats des eaux en forte augmentation en 2018.

L'impact positif de la mise en place de la convention IRSI n'est pas visible pour l'instant dans les comptes 2018, mais pourrait l'être lors du prochain exercice.

c) Une bonne maîtrise des dépenses d'entretien et de maintenance

Le constat est que les dépenses d'entretien sont de mieux en mieux maîtrisées et que les copropriétés font de plus en plus appel à des mises en concurrence pour trouver des prestataires de qualité à des prix compétitifs. Cela explique pourquoi le taux d'évolution de ces prestations reste proche du taux d'évolution de l'inflation.

d) Une augmentation moins forte des charges de gardiennage par rapport à 2017

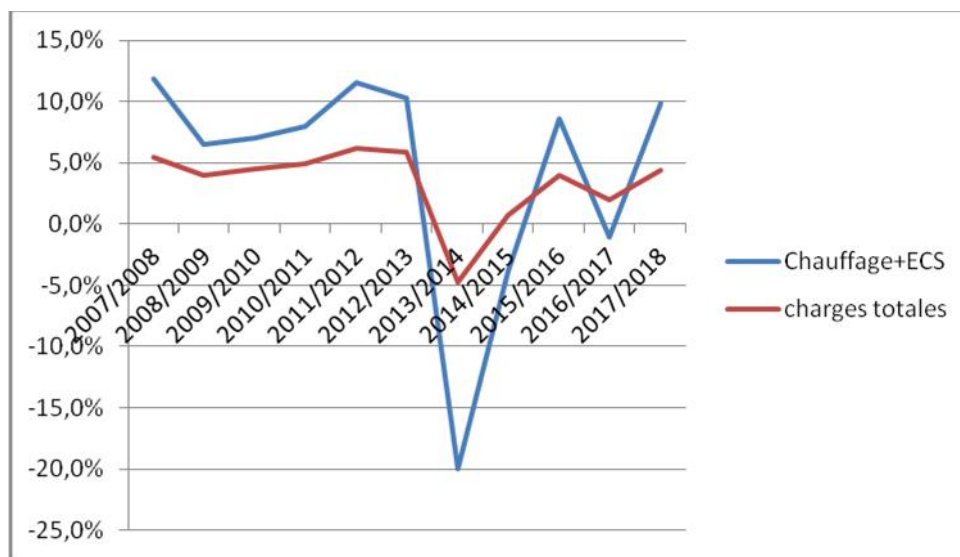
Les charges de gardiennage ont augmenté de 2,9 % entre 2017 et 2018. On retrouve les niveaux des évolutions constatées avant 2017, exercice marqué par la mise en place des dispositifs de mutuelle, de prévoyance et de classification des postes de gardien et d'employé d'immeuble sur la base de leur « pesée », ce qui s'était traduit par d'importantes revalorisations salariales.

II. CHRONIQUE D'EVOLUTION DES CHARGES DE COPROPRIETE DEPUIS 2007

La chronique des taux d'évolution des charges totales depuis 2007 est marquée par une forte baisse en 2014 (- 4,9 %) du fait d'un hiver beaucoup moins rigoureux que celui des exercices précédents, ce qui a engendré une réduction importante des dépenses de chauffage.

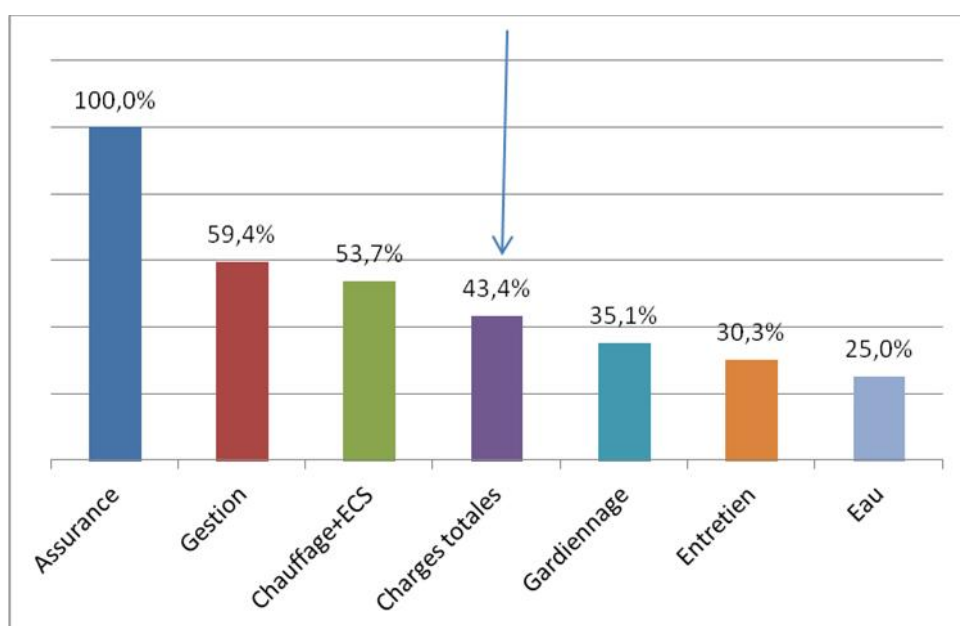
On constate immédiatement que c'est l'évolution des charges de chauffage (représentant environ 1/3 des charges totales) qui impacte le plus fortement l'évolution des charges générales comme l'indique le graphique ci-après présentant l'évolution comparée de ces deux postes de charges.

EVOLUTION COMPAREE DES CHARGES TOTALES
ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



Grâce à l'observatoire des charges de copropriété (OSCAR), l'ARC a également analysé l'évolution des principaux postes de charges depuis 2007, ce qui se traduit par les évolutions suivantes :

Charges totales



L'augmentation la plus importante concerne sans surprise les contrats d'assurance qui ont augmenté fortement du fait du double impact de l'accentuation des sinistralités nationale et locale, cette dernière résultant du vieillissement inéluctable du parc immobilier.

Seule une véritable mise en concurrence des compagnies d'assurance peut permettre à certaines copropriétés de retrouver des tarifs plus compétitifs.

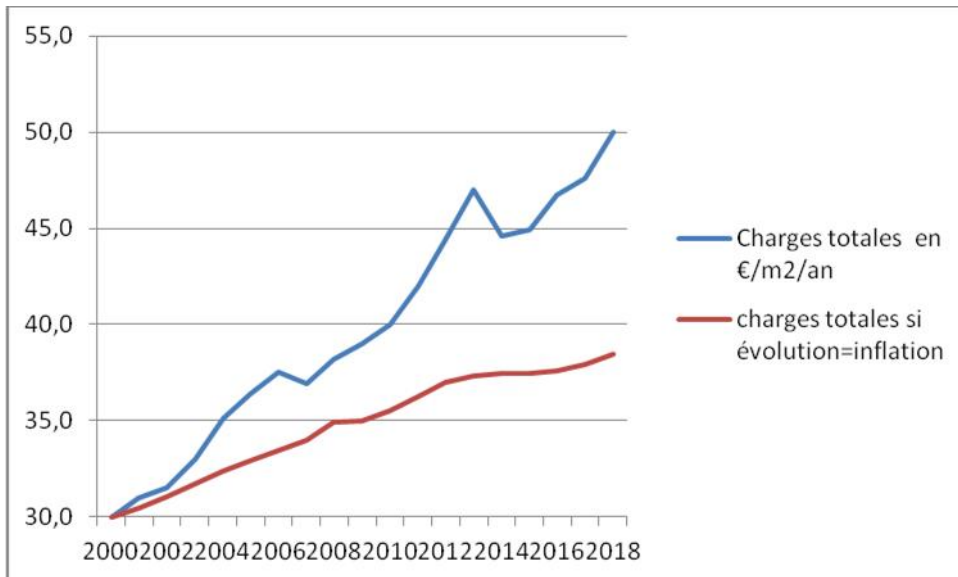
Il est intéressant de souligner que l'on constate de fortes augmentations des cotisations d'assurance lorsqu'une copropriété a connu une sinistralité locale forte lors de l'exercice écoulé, mais on ne voit aucune baisse lorsqu'une copropriété est sortie d'une période où plusieurs sinistres l'ont affectée.

Les dépenses de gestion courante ont fortement augmenté en grande partie du fait des pratiques abusives des syndicats en matière de prestations particulières et de la forte augmentation des forfaits de base à l'occasion de la mise en place des contrats types de syndic.

Les dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire ont augmenté de 53,7 % sur cette période, soit en moyenne près de 5 % par an, les évolutions des charges générales s'inscrivant dans le sillage des charges de chauffage qui en constituent le tiers.

III. EVOLUTION COMPAREE DES CHARGES DE COPROPRIETE ET DE L'INFLATION DEPUIS L'AN 2000

On constate un écart de 23 % entre le montant des charges réellement supportées et celui obtenu en appliquant le taux d'évolution de l'inflation, soit, pour l'appartement-type du paragraphe I, une différence de 690 euros par rapport au montant annuel de 3 000 euros au titre de l'exercice 2018.

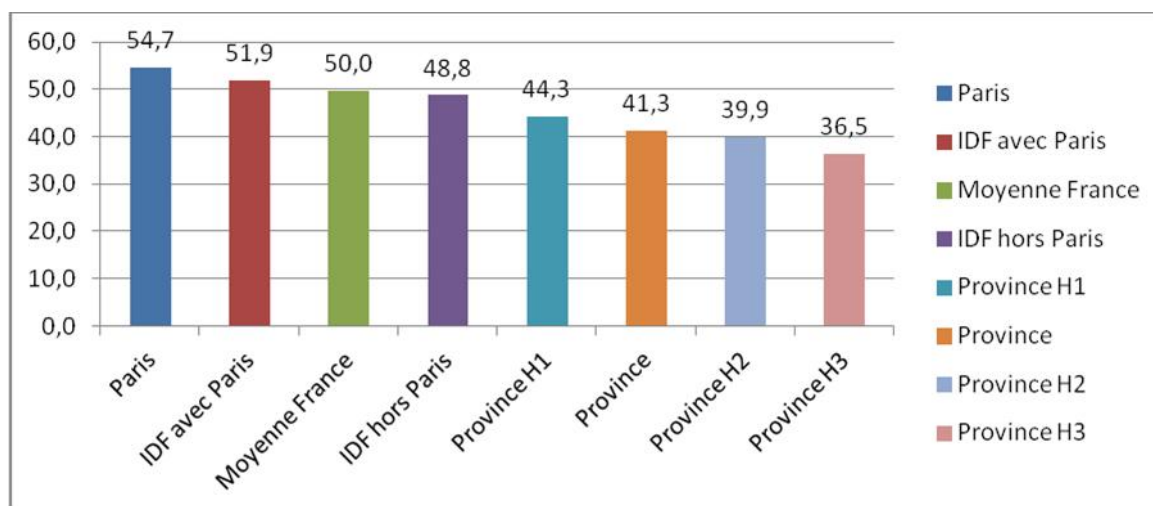


Il convient également de relever que les charges ont augmenté de 67 % soit (3,6 % en moyenne par an) par rapport à l'an 2000 alors qu'elles n'auraient augmenté que de 28 % (1,6 % en moyenne par an) si elles avaient évolué selon le niveau de l'inflation.

ANNEXES AU DOSSIER SUR L'ÉVOLUTION DES CHARGES

I. CHARGES MOYENNES DE COPROPRIÉTÉ EN 2018 PAR RÉGION ET ZONE CLIMATIQUE

Le graphique ci-après décrit le montant moyen des charges exprimé en €/m² SHAB/an.



SCHAB : Surface Habitable CARREZ

Zone ou région	IDF avec Paris	Moy France	IDF hors Paris	Province H1	Province	Province H2	Province H3
Ecart par rapport à Paris	-5,1%	-8,6%	-10,9%	-19,0%	-24,6%	-27,0%	-33,3%

(1) Les zones climatiques H1, H2 et H3 correspondent schématiquement à :

H1 : le nord, l'est et le centre de la France

H2 : la zone atlantique

H3 : la zone méditerranéenne

PAR REGION SELON LES ZONES CLIMATIQUES

REGION	Zone H1 en €/m²/an	Zone H2 en €/m²/an	Zone H3 en €/m²/an
AUVERGNE RHONE- ALPES	44,1		
BOURGOGNE FRANCHE COMTE	44,8		
CENTRE VAL DE LOIRE	44,8		
GRAND EST	45,2		
HAUTS DE FRANCE	45,5		
ILE DE FRANCE	52,3		
NORMANDIE	43,9		
NOUVELLE AQUITAINE		39,3	
BRETAGNE		40,1	
PAYS DE LOIRE		40,1	
CORSE			36,5
OCCITANIE			37,1
PROVENCE- ALPES-COTE D'AZUR			36,8

(1) Les zones climatiques H1, H2 et H3 correspondent schématiquement à :

H1 : le nord, l'est et le centre de la France

H2 : la zone atlantique

H3 : la zone méditerranéenne

II. AMPLITUDES DES CHARGES DE COPROPRIETE PAR POSTE ET ZONE CLIMATIQUE

Charges de copropriété France entière 2018 en €/m²/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	13,1	14,6	16,1
Personnel	9,0	10,0	11,0
Entretien	6,3	7,0	7,7
Frais de gestion	5,2	5,8	6,4
Eau froide	4,1	4,5	5,0
Ascenseur	2,6	2,9	3,2
Assurance	2,8	3,1	3,4
Electricité	0,9	1,0	1,1
Parking	0,6	0,7	0,8
Impôts	0,4	0,4	0,4
Total	45,0	50,0	55,0
Charges de copropriété Paris 2018 en €/m²/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	13,9	15,5	17,0
Personnel	10,3	11,4	12,6
Entretien	6,1	6,8	7,5
Frais de gestion	6,5	7,2	8,0
Eau froide	4,3	4,7	5,2
Ascenseur	2,8	3,1	3,5
Assurance	3,3	3,6	4,0
Electricité	0,9	1,0	1,1
Parking	0,9	1,0	1,1
Impôts	0,6	0,7	0,8
Total	46,9	55,2	56,1

(2)Caractéristiques des niveaux

Bas : ratios de charges correspondant à des dépenses maîtrisées et optimisées

Médian : ratios de charges correspondant aux dépenses moyennes de chaque copropriété

Haut : ratios de charges correspondant à des dépenses non maîtrisées et optimisées

Charges de copropriété IDF hors Paris 2018 en €/m²/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	13,4	14,9	16,4
Personnel	8,0	8,8	9,7
Entretien	7,5	8,3	9,2
Frais de gestion	4,5	5,0	5,5
Eau froide	4,9	5,5	6,0
Ascenseur	2,2	2,4	2,7
Assurance	2,1	2,4	2,6
Electricité	0,9	1,0	1,1
Parking	0,6	0,7	0,8
Impôts	0,1	0,1	0,1
Total	41,2	49,2	50,5
Charges de copropriété Province 2018 en €/m²/an			
Charges de copropriété Province 2018 en €/m²/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	10,9	12,1	13,3
Personnel	6,3	7,0	7,7
Entretien	7,1	7,9	8,7
Frais de gestion	3,7	4,2	4,6
Eau froide	3,3	3,6	4,0
Ascenseur	2,3	2,5	2,8
Assurance	2,1	2,4	2,6
electricité	0,9	1,0	1,1
Parking	0,6	0,7	0,8
Impôts	0,1	0,1	0,1
Total	37,3	41,5	45,6

Charges de copropriété Province H1 2018 en €/m²/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	11,6	12,85	14,1
Personnel	6,6	7,38	8,1
Entretien	7,6	8,39	9,2
Frais de gestion	4,0	4,40	4,8
Eau froide	3,5	3,86	4,2
Ascenseur	2,4	2,71	3,0
Assurance	2,2	2,44	2,7
electricité	1,0	1,08	1,2
Parking	0,7	0,77	0,8
Impôts	0,1	0,13	0,1
Total	39,6	44,01	48,4

Charges de copropriété Province H2 2018 en €/m²/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	10,5	11,6	12,8
Personnel	6,0	6,7	7,4
Entretien	6,9	7,6	8,4
Frais de gestion	3,5	3,9	4,3
Eau froide	3,2	3,5	3,9
Ascenseur	2,2	2,4	2,7
Assurance	2,0	2,2	2,5
Electricité	0,9	1,0	1,1
Parking	0,6	0,7	0,8
Impôts	0,1	0,1	0,1
Total	35,9	38,0	43,9

Charges de copropriété Province H3 2018 en €/m²/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	9,7	10,8	11,8
Personnel	5,6	6,2	6,8
Entretien	6,3	7,0	7,7
Frais de gestion	3,3	3,6	4,0
Eau froide	2,9	3,2	3,6
Ascenseur	2,0	2,2	2,5
Assurance	1,8	2,0	2,2
Electricité	0,8	0,9	1,0
Parking	0,5	0,6	0,7
Impôts	0,1	0,1	0,1
Total	33,0	36,7	40,4

III. CHARGES DE COPROPRIETE EN FONCTION DE LA CONFIGURATION DE LA COPROPRIETE EN EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Configuration de la copropriété	Charges totales en €/m²/an en 2017	Charges totales en €/m²/an en 2018	Evolution annuelle
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic professionnel	47,6	50	5 %
Copropriété sans chauffage collectif gérée par un syndic professionnel	34,3	35,4	3,2 %
Copropriété sans gardiennage gérée par un syndic professionnel (3)	42,7	45	5,4 %

Copropriété sans chauffage ni gardiennage gérée par un syndic professionnel (3)	29,4	30,4	3,4 %
Copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic bénévole (4)	44,7	46,9	4,9 %
Copropriété sans chauffage ni gardiennage gérée par un syndic bénévole (3 et 4)	26,5	27,3	3,0 %

(3) Dépenses de nettoyage deux fois moins élevées que les coûts d'un service de gardiennage.

(4) Frais de gestion par un syndic bénévole deux fois moins élevés que par un syndic professionnel.

IV. CHARGES DE COPROPRIETE EN FONCTION DE L'ANCIENNETE DES IMMEUBLES OU DU NOMBRE DE LOTS

En fonction de l'ancienneté de l'immeuble

En €/m ² /an	Avant 1948		Entre 1948 et 1975		Entre 1975 et 2005		Après 2005	
	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2
Chauffage	16,1	8,0	17,5	8,8	13,9	6,9	12,4	6,2
Gardiennage	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Entretien	8,8	8,8	9,6	9,6	7,6	7,6	6,8	6,8
Gestion	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
Eau froide	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Ascenseur	3,1	2,2	3,4	2,4	2,7	1,9	2,4	1,7
Assurance	3,4	3,4	3,7	3,7	2,9	2,9	2,6	2,6
Parking	0,8	0,8	0,9	0,9	0,7	0,7	0,6	0,6
Total	52,9	43,9	55,8	46,0	48,5	40,7	45,6	38,6

En €/m ²	Moyenne Des charges	Avant 1948	Entre 1948 et 1975	Entre 1975 et 2005	Après 2005
Total	50	52,9	55,8	48,5	45,6
Ecart par rapport à la moyenne des charges		+ 5,8 %	+ 11,7 %	- 3 %	- 8,8 %

Le rythme d'évolution des différents postes de charge en fonction de l'ancienneté de l'immeuble est le suivant :

- les charges de chauffage sont impactées par une inflexion pour les immeubles construits lors des « 30 glorieuses », de 1945 à 1975 ;
- les autres charges évoluent à la hausse en fonction de l'ancienneté des immeubles.

En fonction du nombre de lots en €/m²

Nombre de lots	0 à 25	25 à 50	50 à 100	plus de 100	Tous
Paris	62,9	57,4	52,0	49,23	54,7
IDF hors Paris	56,1	51,2	46,4	43,92	48,8
Province	47,5	43,4	39,2	37,17	41,3
Province H1	50,9	46,5	42,1	39,87	44,3
Province H2	45,9	41,9	37,9	35,91	39,9
Province H3	42,0	38,3	34,7	32,85	36,5
Toutes Régions	57,5	52,5	47,5	45,0	50