

En 2019, les charges de copropriété ont augmenté d'environ 2% soit 2 fois plus que l'inflation générale

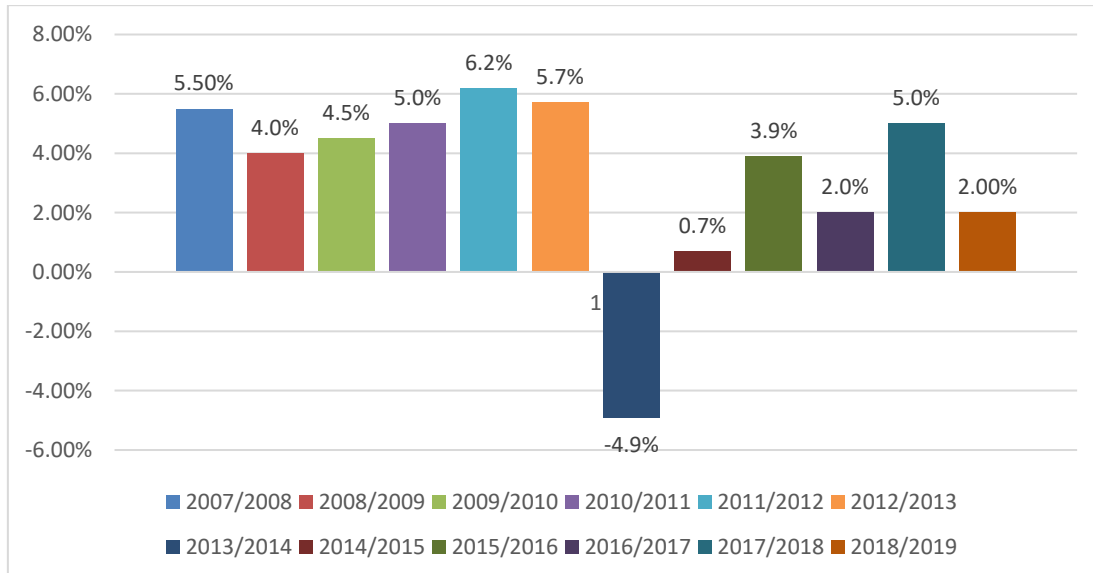
Comme chaque année depuis plus de 10 ans, grâce à son observatoire des charges de copropriété (OSCAR) qui exploite les annexes comptables de 2500 copropriétés, l'ARC a analysé l'évolution des charges :

- du dernier exercice comptable (2019) par rapport à l'exercice précédent (2018) ;
- 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 place de cet observatoire a été facilité 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 de données comptables approuvées en assemblée générale de copropriété.**

Globalement, les **charges ont augmenté d'environ 2% entre 2018 et 2019** alors qu'elles avaient augmenté de 5% entre 2017 et 2018. Cette augmentation est deux fois plus importante que celle de l'inflation générale qui a évolué de 1,1% d'après l'INSEE et légèrement supérieure à celle du périmètre des dépenses supportées par les copropriétés qui a évolué de 1,6% (cf. indice de consommation des services).

CHRONIQUE DES EVOLUTIONS ANNUELLES DEPUIS 2007



Cette évolution mesurée des charges résulte de la stabilisation des dépenses de chauffage d'un exercice à l'autre qui représentent 1/3 des dépenses totales. Ce résultat est la résultante d'un effet compensatoire entre l'augmentation moyenne des tarifs des ressources énergétiques et la diminution des besoins en chauffage du fait d'un hiver et d'un automne moins froids que lors du précédent exercice.

Les autres postes de charges sont restés sur leurs trajectoires de dépenses habituelles avec des taux d'augmentation élevés pour les contrats d'assurance et les prestations particulières des contrats de syndic. Nul doute que l'analyse sera différente pour l'exercice 2020 du fait des ruptures occasionnées par les conséquences de la crise COVID-19 sur la gestion des copropriétés.

EVOLUTION DES CHARGES ENTRE 2018 ET 2019

1) Une hausse des charges totales près deux plus élevées que l'inflation générale

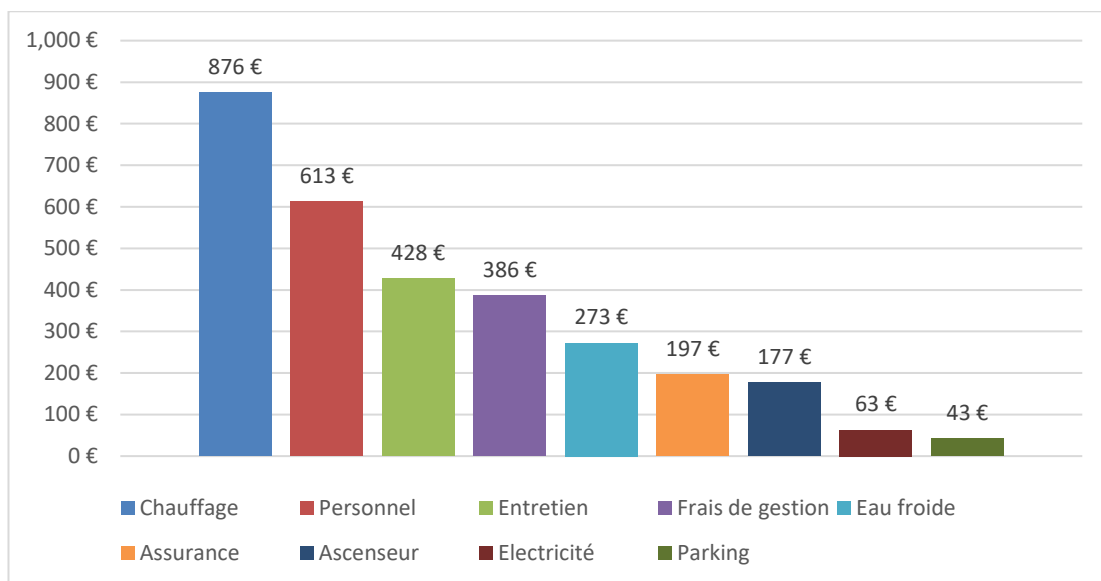
Afin de déterminer les causes de cette évolution, il convient de la décliner par poste de dépenses en prenant comme référence une copropriété dotée de tous les services et équipements collectifs. **Il est effectivement important de disposer du même référentiel de comparaison si on veut développer une 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 2019	Evolution 2018/2019	Poids du poste de charges
Chauffage	14,6	0%	28,7%
Gardiennage	10,22	+2,2%	20,1%
Entretien	7,14	+2%	14,0%
Electricité	1,05	+5%	2%
Frais de Gestion	6,44	+4%	12,5%
Eau froide	4,55	+1%	8,9%
Ascenseur	2,96	+2%	5,8%
Assurance	3,29	+6%	6,4%
Parking	0,71	+2%	1,4%
TOTAL	50,95	+2%	

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

- les contrats d'assurance (+6%) ce qui reest dans la trajectoire des exercices précédents ;
- les charges de gestion (+4%), du fait de l'augmentation des honoraires de base des syndics et de la poursuite 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 3057 € se répartissant ainsi :



2) Une stabilisation des dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire

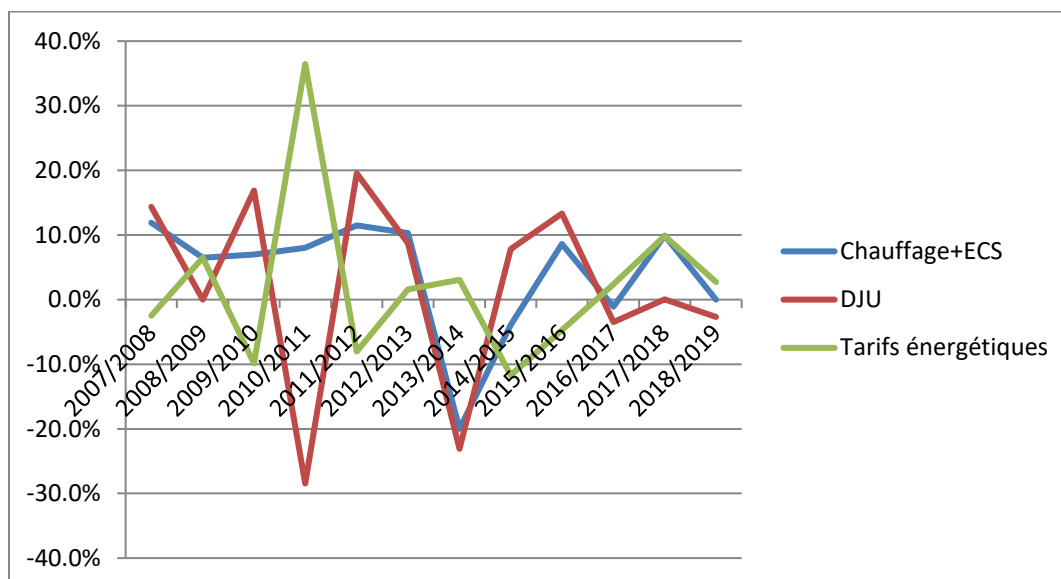
Deux paramètres conditionnent l'évolution des charges de chauffage :

- la consommation en calories qui est mesurée par les DJU (Degrés-Jours-Unifiés) : celle de l'exercice 2019 est inférieure de 2,7% au relevé de 2018 ;
- les tarifs des ressources énergétiques utilisées (gaz, fioul, réseau urbain, électricité) : on constate globalement une hausse moyenne de 2,6% du fait de l'évolution des tarifs du fioul (+3,4% après +13,3% en 2018), du gaz (-8,1% après +12% en 2018), du réseau urbain (+2,6% après 11,5% en 2018) et de l'électricité (+5,5%) après +1,3% en 2018.

En conséquence, l'évolution résultante globale constitue une stabilisation pour l'exercice 2019 par rapport à 2018, alors que les copropriétés avaient supporté une augmentation de 9,8% entre 2017 et 2018 résultant essentiellement de l'augmentation des tarifs des ressources énergétiques.

EVOLUTION COMPAREE DES CONSOMMATIONS DE CALORIES (DJU)

DES TARIFS ENERGETIQUES ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



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 4% du fait d'une augmentation des honoraires des syndic professionnels de 2% 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 œuvre. Ce sont principalement les prestations particulières facturées au temps passé (au lieu d'être forfaitisées) dont la durée et donc le montant ne sont pas négociés à priori et difficilement contrôlable à posteriori (juste après leur réalisation) par les copropriétés qui sont à l'origine de « l'envolée » de certaines dépenses de gestion, comme la gestion des interventions pour sinistres ou le suivi des contentieux.

Il est recommandé de procéder à une mise en concurrence du contrat de syndic s'il comporte trop de clauses tarifaires non forfaitisées et donc non négociées, en suivant les mesures édictées par la loi ELAN et l'ordonnance Copropriété du 30 octobre 2019.

b) Les contrats d'assurance

Les montants des contrats d'assurance sont en hausse de 6% en moyenne sur un an, ce qui est sur la trajectoire des exercices précédents, l'impact de la sinistralité nationale se situant à environ 3%. 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 dégâts des eaux en forte augmentation en 2019.

La meilleure solution pour optimiser le contrat d'assurance de la copropriété et de procéder régulièrement à une mise en concurrence, tous les 3 à 5 ans, afin de recadrer son montant avec les tarifs du marché.

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'indice de consommation des services.

4) Une augmentation stabilisée des charges de personnel

Les charges de gardiennage ont augmenté de 2,2% entre 2018 et 2019, 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.

**ANNEXE AU COMMUNIQUE DE PRESSE SUR L'EVOLUTION DES CHARGES
ENTRE LES EXERCICES 2018 ET 2019**

I. CHRONIQUE D'EVOLUTION

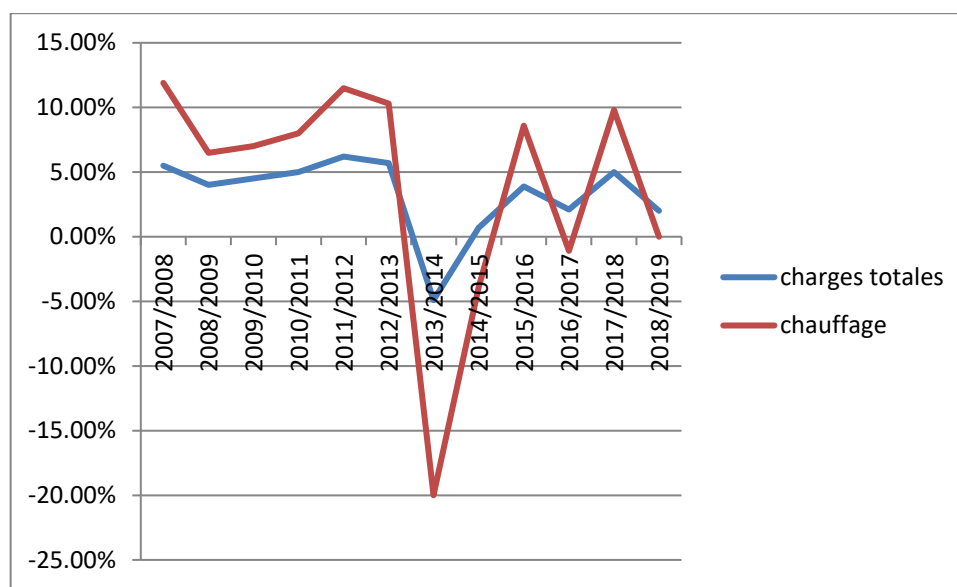
DES CHARGES DE COPROPRIETE DEPUIS 2007

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 dépenses générales comme l'indique le graphique ci-après présentant l'évolution comparée de ces deux postes de charges.

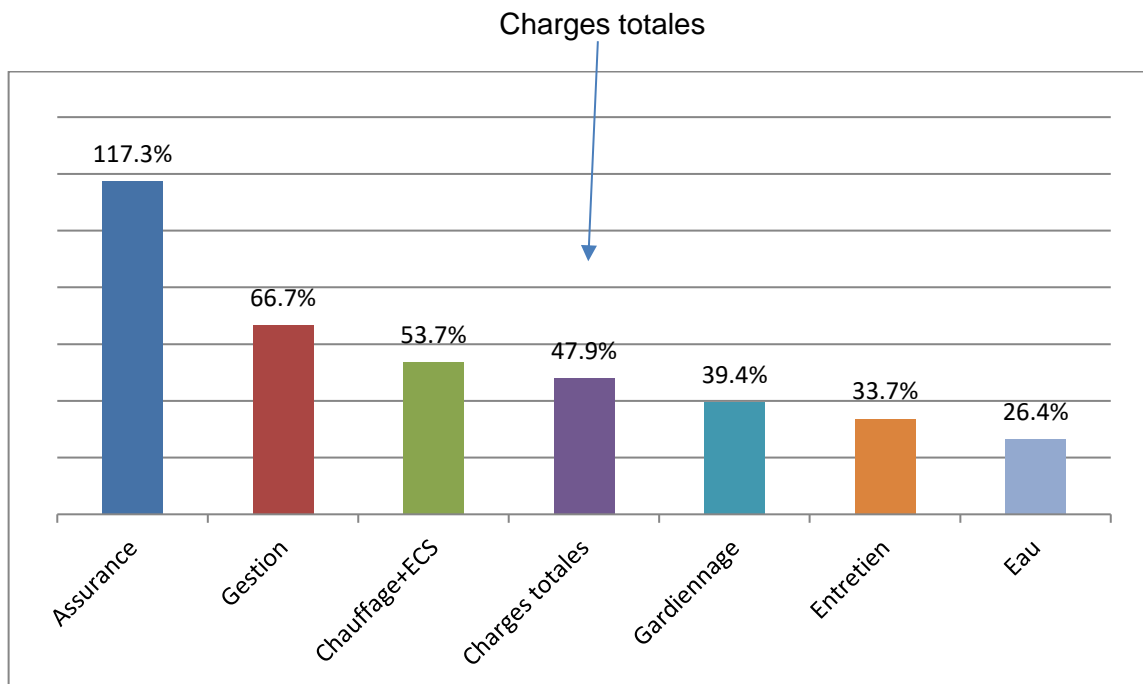
EVOLUTION COMPAREE DES CHARGES TOTALES

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 :





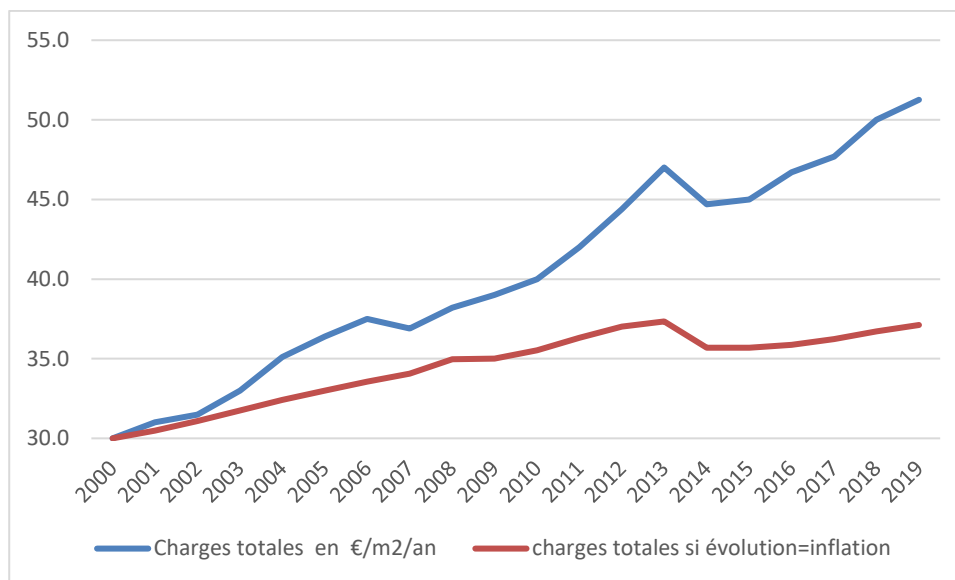
L'augmentation la plus importante concerne sans surprise les contrats d'assurance qui ont augmenté fortement du fait du double impact de l'accentuation des sinistralités nationale et locale, cette dernière résultant du vieillissement inéluctable du parc immobilier. Seule une véritable mise en concurrence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

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

On constate un écart de près de 40% 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 856 € par rapport au montant annuel de 3 057 € au titre de l'exercice 2019.

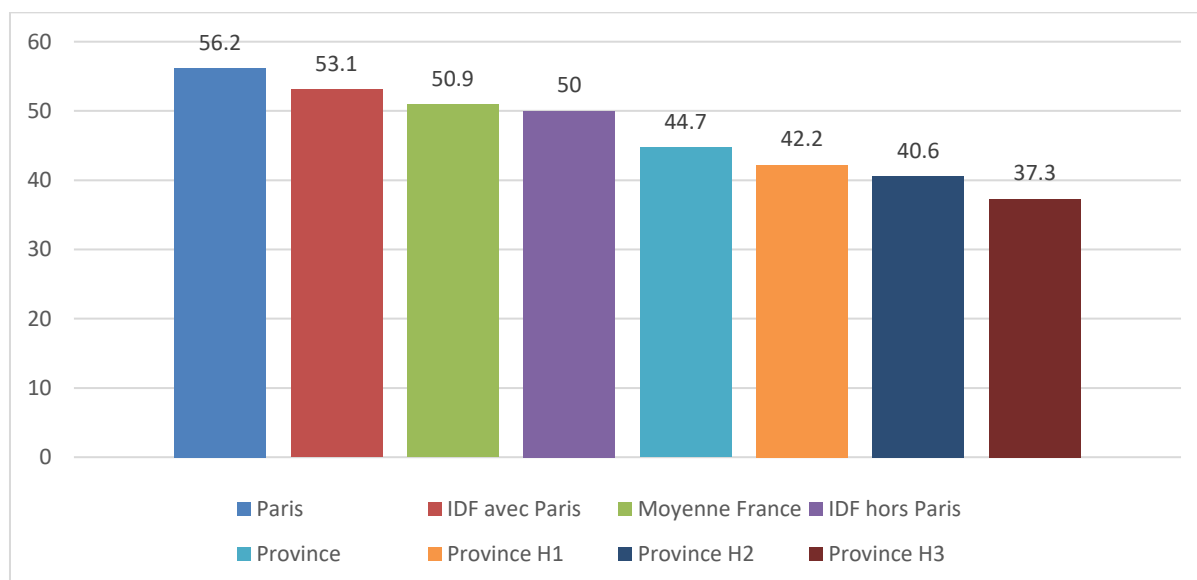


Il convient également de relever que les charges ont augmenté de 70% soit (3,7% en moyenne par an) par rapport à l'an 2000 alors qu'elles n'auraient augmenté que de 24 % (1,3% en moyenne par an) si elles avaient évolué selon le niveau de l'inflation.

III. CHARGES MOYENNES DE COPROPRIETE EN 2019

PAR REGION ET ZONE CLIMATIQUE

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



Zone ou région	Paris	IDF avec Paris	IDF hors Paris	Province H1	Province	Province H2	Province H3
Ecart par à la moyenne générale	10,4%	4,3%	-1,8%	-12,2%	-17,1%	-20,2%	-26,7%

(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

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

Configuration de la copropriété	Charges totales en €/m2/an en 2018	Charges totales en €/m2/an en 2019	Evolution annuelle
copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic professionnel	50	50,87	1,7%
copropriété sans chauffage collectif gérée par un syndic professionnel	35,4	36,3	2,4%
copropriété sans gardiennage gérée par un syndic professionnel (4)	45,0	45,7	1,6%
copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic professionnel (4)	30,4	31,2	2,6%
copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic bénévole (3)	46,9	47,7	1,7%
Copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic bénévole (3 et 4)	30,7	31,15	1,5%

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

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

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

En fonction de l'ancienneté de l'immeuble

En €/m2	Avant 1948	Entre 1948 et 1975	Entre 1975 et 2005	Après 2005
Total	53,4	56,4	48,9	46
Ecart par rapport à la moyenne des charges	+5%	+10,8%	-3,8%	-9,6%

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, du fait qu'ils constituent de véritables passoires thermiques s'ils n'ont pas encore été rénovés ;
- 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	64,6	59,0	53,4	50,58	56,2
IDF hors Paris	57,5	52,5	47,5	45	50
Province	48,5	44,3	40,1	37,98	42,2
Province H1	51,4	46,9	42,5	40,23	44,7
Province H2	49,0	44,7	40,5	38,34	42,6
Province H3	42,9	39,2	35,4	33,57	37,3
Toutes Régions	58,5	53,4	48,4	45,8	50,9