

L'Observatoire National des Charges de Copropriété



L'enquête sur les charges de copropriété en 2010

et vingt années d'évolution des charges (1990-2010)

Michel Mouillart

Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest
Novembre 2011

Service de Presse de l'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 2010, 10 183 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire et regroupant 384 700 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 2010 et les années 2002 à 2010), mais aussi la longue période (les années 1990 à 2010) ;
 - ❖ en 2010, 5 052 immeubles ont été sélectionnés pour cela (dont 86.7 % déjà présents dans l'échantillon de l'année 2009), représentant 187 000 logements. Les comptes de charges correspondants ont été recueillis auprès de 101 cabinets d'administration de biens répartis dans 38 villes et 17 régions ;
 - ❖ pour 90.8 % des immeubles analysés (4 585 immeubles en copropriété), les informations recueillies ont été directement extraites des systèmes de gestion informatique des cabinets : des applicatifs développés en partenariat avec les sociétés informatiques permettent cela.

Ainsi, alors que le niveau de l'ensemble des charges (hors travaux exceptionnels) s'est établi à 23.2 €/m² en 2010, en progression de 3.9 % sur un an (de 3.8 % par an en moyenne depuis 2002, mais de 1.1 % par an seulement depuis 1990), de grandes disparités apparaissent entre les régions : l'écart de niveau est de l'ordre de 1 à près de 2.5 entre d'une part la Bretagne et Midi Pyrénées avec des niveaux moyens de charges se situant entre 14 et 15 €/m², et d'autre part le Nord - Pas de Calais ou l'Île de France, avec des niveaux moyens de charges se situant entre 33 et 38 €/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.

L'enquête sur les charges de copropriété de l'UNIS

1. La description de l'immeuble en copropriété

N° d'adhérent :

Code Postal de l'immeuble :

FOURNIE PAR LE CABINET :
 CONCERNE L'IMMEUBLE SIS :
 ANNÉE DE CONSTRUCTION :
 NOMBRE DE LOTS PRINCIPAUX :
 (Dont nombre de lots à usage commercial ou artisanal) :
 SURFACE HABITABLE TOTALE :
 SURFACE ASSURANCE :

Chauffage : individuel (1) collectif (2) base collectif (3)

Eau froide : avec compteur (1) sans compteur (2)

Eau chaude : individuelle (1) collective (2) avec compteur sans compteur

Combustible : Fioul (1) Gaz (3) Electricité (6) Charbon (7) Chauffage urbain (8)

Equipements sportifs : Tennis Piscine

Personnel : OUI NON

Personnel supplémentaire : OUI NON

Nombre de salariés permanents :

Recours aux sociétés extérieures :

Nettoyage OUI NON

Espaces verts OUI NON

Recours aux sociétés extérieures (sécurité) OUI NON

Ascenseurs : OUI NON Nombre :

.....

VMC : OUI NON

Espaces verts : OUI NON Surface :

.....

Parkings en sous-sol : OUI NON Nombre :

.....

S'agit-il d'un IGH ? : OUI NON

2. Le compte de charges de l'immeuble en copropriété

IMPOTS LOCAUX (foncier, taxes de balayage et balcon)€
EAU FROIDE (hors arrosage et hors eau chaude)€
CHAUFFAGE + ECS (fluides)€
CHAUFFAGE + ECS (entretien)€
ASCENSEUR (entretien, électricité et travaux d'entretien courant)€
CONSOMMATION ELECTRIQUE (hors chaufferie et ascenseurs)€
FOURNITURES/ENTRETIEN€
FRAIS DE PERSONNEL€
SOCIETES EXTÉRIEURES€
ASSURANCES GENERALES€
TRAVAUX D'ENTRETIEN ET CONTRATS DE MAINTENANCE (hors chaufferie et ascenseurs)€
ESPACES VERTS (y compris salaires y afférents)€
REMUNERATION DU SYNDIC SUR GESTION IMMOBILIERE€
• Rémunération du syndic€
• Débours€
• Frais postaux€
AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC€
• Honoraires travaux€
• Prestations particulières€
• Autres honoraires€
AUTRES CHARGES€
TOTAL DES CHARGES€
TRAVAUX EXCEPTIONNELS€
Début de l'exercice concerné : (mois/année)	
Fin de l'exercice concerné : (mois/année)	

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, 44.5 % des immeubles ont été construits avant 1948 (catégories A1 et A2), 24.1 % de 1948 à 1969 (catégorie B1) et 30.9 % 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 55.5 % d'entre eux ont été construits depuis 1948 ;

Tableau 1 : L'échantillon photographie et analysé

Structure de l'échantillon (en %)	Immeubles	Logements	Surface habitable
Catégorie A1	30,0	15,3	15,3
Catégorie A2	14,5	12,0	12,2
Catégorie B1	24,1	27,0	27,2
Catégorie B2	10,6	18,0	17,9
Catégorie B3	20,3	23,3	22,1
IGH	0,5	4,4	5,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Source : UNIS (novembre 2011)

- ✚ 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 87 m² ; ceux des catégories A1, B1 et B2, de 74 m² ; ceux de la catégorie A2, de 75 m² et ceux de la catégorie B3, de 70 m² ;
- ✚ mais la répartition par catégorie d'immeubles est différente de celle qui s'observe sur les logements : 27.3 % de logements dans des immeubles construits avant 1948 (contre une proportion de 44.5 % pour les immeubles), 27.0 % dans des immeubles construits de 1948 à 1969 (contre respectivement 24.1 %), 41.3 % dans des immeubles construits depuis 1970 (contre respectivement 30.9 %) et 4.4 % 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, 25 pour la catégorie A2, 34 pour la catégorie B1, 52 pour la catégorie B2, 36 pour la catégorie B3 et 258 pour les IGH. Ainsi, au total, un immeuble géré par un administrateur de biens compte, en moyenne, 30 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 85.7 % des immeubles en copropriété, 86.0 % des logements et aussi 86.0 % 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, 43.8 % des immeubles en copropriété sont dotés d'un chauffage collectif, 49.5 % d'ascenseur (s) et 34.5 % bénéficient de personnel permanent (Tableau 2).

Tableau 2 : Les taux d'équipement des copropriétés

Taux d'équipement des copropriétés (en %)	Catégorie A1	Catégorie A3	Catégorie B1	Catégorie B2	Catégorie B3	IGH	Ensemble entière
Caractéristiques générales :							
• chauffage collectif	-	100,0	57,4	67,3	38,9	90,8	43,8
• ascenseur (s)	30,5	54,6	53,7	67,4	58,9	100,0	49,5
• personnel permanent	23,9	38,8	42,4	49,0	29,4	68,7	34,5
Recours aux sociétés extérieures (au moins une société)	30,9	21,3	45,2	49,8	47,2	78,6	38,4
dont :							
• nettoyage	29,2	18,7	39,6	42,1	41,6	69,0	34,2
• espaces verts	4,0	7,8	17,6	23,4	23,6	57,3	14,0
• gardiennage	15,3	4,0	16,1	18,6	17,4	49,3	14,8
Autres éléments de standing :							
• espaces verts	19,5	19,5	27,7	34,2	28,0	68,7	25,0
• parkings en sous-sol	2,1	5,7	10,4	21,3	28,5	58,3	12,2
• VMC	1,9	3,8	8,8	40,1	42,8	69,8	16,4
• tennis	0,1	0,1	0,5	1,0	0,4	2,3	0,3
• piscine	0,1	0,1	0,2	0,8	0,8	11,3	0,4

Source : UNIS (novembre 2011)

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 alors plus répandu qu'en moyenne ;
- ✚ l'Alsace est en revanche une région 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, bien qu'un peu moins dotée que l'ensemble pour à peu près tous les types d'équipement retenus pour décrire une copropriété, est assez représentative de la moyenne France entière .

Le recours aux sociétés extérieures concerne 38.4 % des immeubles en copropriété, France entière :

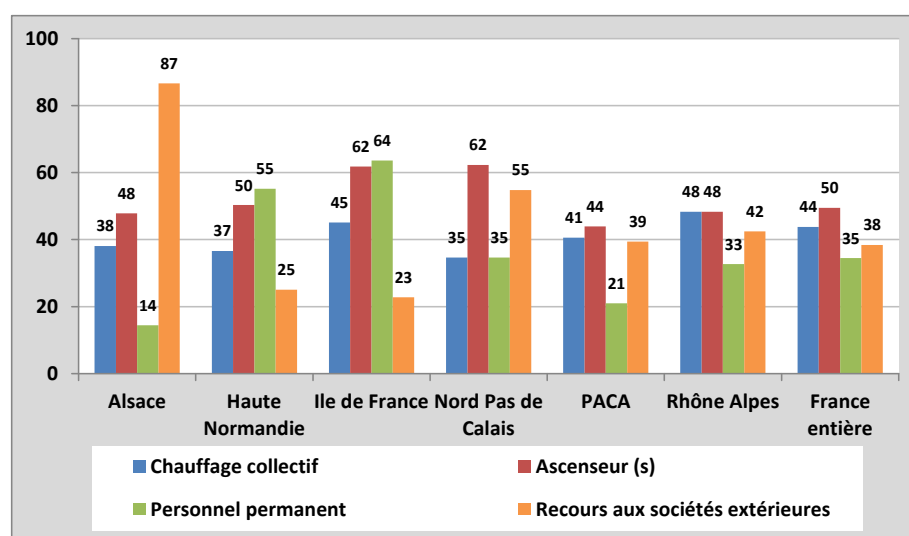
- ✚ le plus souvent pour le nettoyage (34.2 %) ou assurer voire compléter le gardiennage de l'immeuble (14.0 %). Et dans seulement 14.8 % des cas pour l'entretien des espaces verts ;
- ✚ c'est en Ile-de-France et en Haute Normandie que le recours aux sociétés extérieures est le moins fréquent : cela 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. La situation de l'Alsace illustre bien cette stratégie.

Notons, enfin, que 25.0 % des immeubles en copropriété bénéficient d'espaces verts ... 0.3 % 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 %)	Alsace	Haute Normandie	Ile de France	Nord Pas-de-Calais	PACA	Rhône Alpes	France entière
Caractéristiques générales :							
• chauffage collectif	38,1	36,6	45,1	34,6	40,6	48,3	43,8
• ascenseur (s)	47,8	50,3	61,8	62,3	43,9	48,3	49,5
• personnel permanent	14,4	55,2	63,6	34,6	21,0	32,7	34,5
Recours aux sociétés extérieures (au moins une société)	86,6	25,0	22,8	54,8	39,4	42,4	38,4
dont :							
• nettoyage	81,1	16,8	18,3	46,1	37,1	37,5	34,2
• espaces verts	16,6	17,6	11,8	23,2	12,9	12,6	14,0
• gardiennage	55,6	6,5	4,5	3,7	16,6	22,9	14,8
Autres éléments de standing :							
• espaces verts	23,0	20,5	24,3	20,8	23,7	26,7	25,0
• parkings en sous-sol	13,5	24,3	18,0	24,5	10,0	6,0	12,2
• VMC	63,6	13,3	11,5	35,1	18,9	11,4	16,4
• tennis	1,6	-	0,1	0,4	0,4	0,3	0,3
• piscine	1,6	-	-	0,3	1,0	0,1	0,4

Source : UNIS (novembre 2011)



2. Le niveau des charges de copropriété

L'échantillon pour lequel un examen détaillé des comptes de charges de copropriété de l'année 2010 a été réalisé compte 5 052 immeubles (dont 86.7 % déjà présents dans l'échantillon de l'année 2009), représentant 187 000 logements. Les comptes de charges correspondants ont été recueillis auprès de 101 cabinets d'administration de biens répartis dans 38 villes et 17 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 2010, le niveau des charges de copropriété s'établissait en moyenne à 23.2 €/m² de surface habitable (Tableau 4). Les charges non discrétionnaires représentent 32.5 % de l'ensemble des charges, à 7.5 €/m². Et quatre postes de charges ("chauffage-ECS fluides", "frais de personnel", "eau froide" et "travaux d'entretien") portent 58.6 % 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 29.1 % du total.

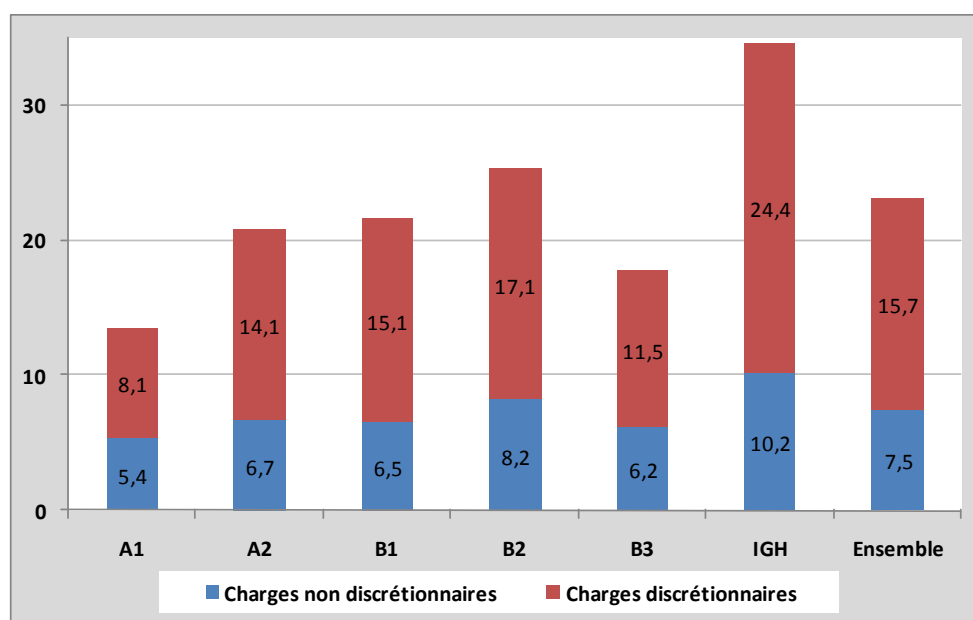
Tableau 4 : Le niveau moyen des charges de copropriété

France entière : année 2010	Poids du poste (en %)	Niveau en €/m ²
Impôts locaux*	0,7	0,2
Eau froide	12,9	3,0
Chauffage + ECS (fluides)	20,9	4,8
Chauffage + ECS (entretien)*	3,6	0,8
Ascenseurs*	3,8	0,9
Consommation électrique	2,2	0,5
Fournitures/Entretien	0,9	0,2
Frais de personnel	14,6	3,4
Sociétés extérieures	7,8	1,8
Assurances générales*	5,6	1,3
Travaux d'entretien*	10,2	2,4
Espaces verts	1,1	0,3
Honoraires du syndic*	8,6	2,0
Autres charges	7,1	1,6
Ensemble des charges	100,0	23,2
Charges non discrétionnaires*	32,5	7,5
Charges discrétionnaires	67,5	15,7
Ensemble des charges	100,0	23,2

Source : UNIS (novembre 2011)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

Les charges sont évidemment les plus faibles dans les immeubles de la catégorie A1 (13.6 €/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 (2.5 fois plus fortes) dans les IGH (34.6 €/m²) et, dans une moindre mesure (1.9 fois plus fortes), dans les immeubles de la catégorie B2 (25.3 €/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 20.8 et 21.6 €/m². Alors que le niveau des charges ressort à « seulement » 17.7 €/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.

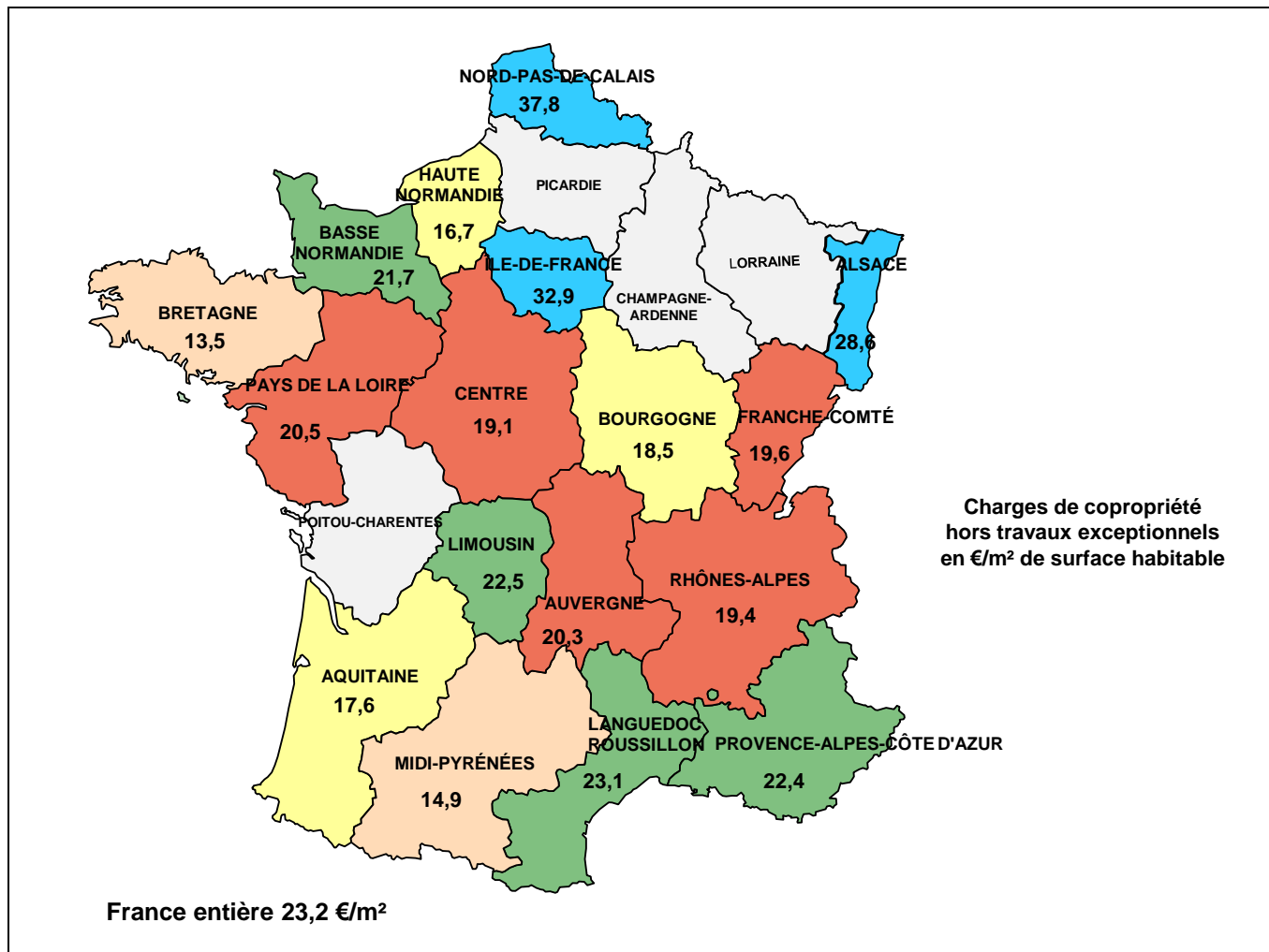


Le niveau moyen des charges varie en outre fortement entre régions ou entre villes (Tableau 5), tant en raison des spécificités climatiques (niveau des dépenses de chauffage) ou des formes architecturales (hauteur des immeubles et dépenses d'ascenseur(s)), que des pratiques de l'amélioration et de l'entretien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

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

En €/m ²	Moyenne	En €/m ²	Moyenne
BREST	11,1	CAEN	21,7
LORIENT MORBIHAN	11,5	MARSEILLE	22,1
AVIGNON	14,0	CHAMBERY	22,1
RENNES	14,9	ANNECY	22,2
TOULOUSE	15,0	LIMOGES	22,5
ALPES HTE PROVENCE	15,5	NICE	22,7
TOULON	15,6	BOURG EN BRESSE	23,3
ROUEN	16,7	FRANCE ENTIERE	23,2
BORDEAUX	17,4	SAINT ETIENNE	25,5
LYON	17,6	PERPIGNAN	25,8
DIJON	18,3	SEINE ET MARNE	26,6
ORLEANS	18,9	VAL DE MARNE	28,1
BESANCON	19,6	SEINE SAINT DENIS	28,3
NIMES	19,8	STRASBOURG	28,6
AURILLAC	20,3	PARIS	29,9
GRENOBLE	20,4	VERSAILLES	30,0
ANGERS SAUMUR	20,5	HAUTS DE SEINE	30,3
GAP BRIANCON	20,6	ESSONNE	34,6
NANTES	21,0	LILLE	37,8
MONTPELLIER	21,3		

Source : UNIS (novembre 2011)



- ✚ 18.3 €/m² sur Dijon, 18.9 €/m² sur Orléans, 19.6 €/m² sur Besançon, 19.8 €/m² sur Nîmes, 20.3 €/m² sur Aurillac, 20.4 €/m² sur Grenoble, 20.5 €/m² sur Angers et Saumur, et 20.6 €/m² sur Gap et Briançon ... voire 21.0 €/m² sur Nantes, 21.3 €/m² sur Montpellier ou 21.7 €/m² sur Caen, ces villes et les régions auxquelles elles appartiennent se ressemblent ;
- ✚ si le niveau des charges est le plus faible à Brest et à Lorient (de l'ordre de 11 à 12 €/m²), mais aussi à Avignon, à Rennes, à Toulon et à Toulouse (de l'ordre de 14 à 15 €/m²), voire à Bordeaux, à Lyon et à Rouen (de l'ordre de 16 à 17 €/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 29.9 €/m² sur Paris, de 28.3 €/m² en Seine Saint Denis, de 28.1 €/m² dans le Val de Marne et de 26.6 €/m² en Seine et Marne. Et pour des raisons similaires, les charges sont de 30.0 €/m² sur Versailles, de 30.3 €/m² dans les Hauts de Seine, de 34.6 €/m² en Essonne et de 37.8 €/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

Source : UNIS (novembre 2011)

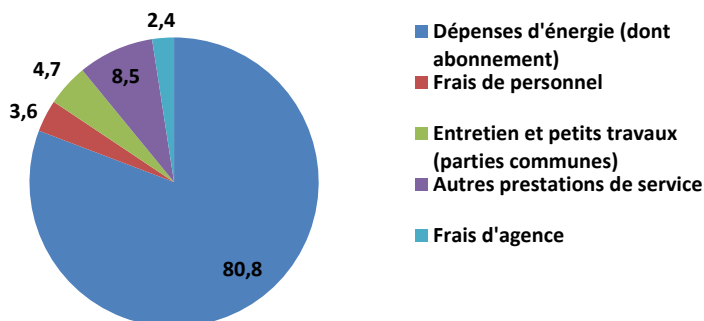
Zoom sur les dépenses courantes dans le logement

Le Compte du Logement estime à 50.3 Mds d'€ en 2009 l'ensemble des dépenses courantes dans le logement : pour tous les ménages, hors les locataires du parc locatif social.

Ensemble des dépenses courantes dans le logement

(hors petits travaux dans le logement et multirisques habitation)

Source : Compte du Logement



Ce sont 27.7 millions de logements qui sont concernés (1 820 €/logement et par an) : 16.1 millions de propriétaires et accédants, 6.3 millions de locataires du parc privé, 3.2 millions de résidences secondaires et 2.1 millions de logements vacants.

Les dépenses courantes s'entendent hors petits travaux dans le logement et assurance « multi risque-habitation ».



Zoom sur les dépenses courantes

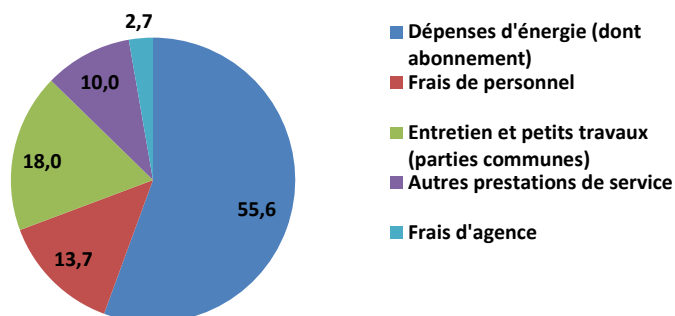
Zoom sur les dépenses courantes dans le logement

Pour leur part, les 8.4 millions de copropriétaires (Enquête Logement 2006) supportent 13.2 Mds d'€ au titre des dépenses courantes dans le logement.

Ensemble des dépenses courantes dans les copropriétés

(hors petits travaux dans le logement et multirisques habitation)

Source : d'après le Compte du Logement et l'Enquête Logement 2006



On compte 7.8 millions de copropriétaires en immeuble collectif et 0.8 million de ménages en copropriété horizontale.

Et en outre, 6.7 millions de propriétaires et accédants, 1.2 million de résidences secondaires et 0.5 million de logements vacants.

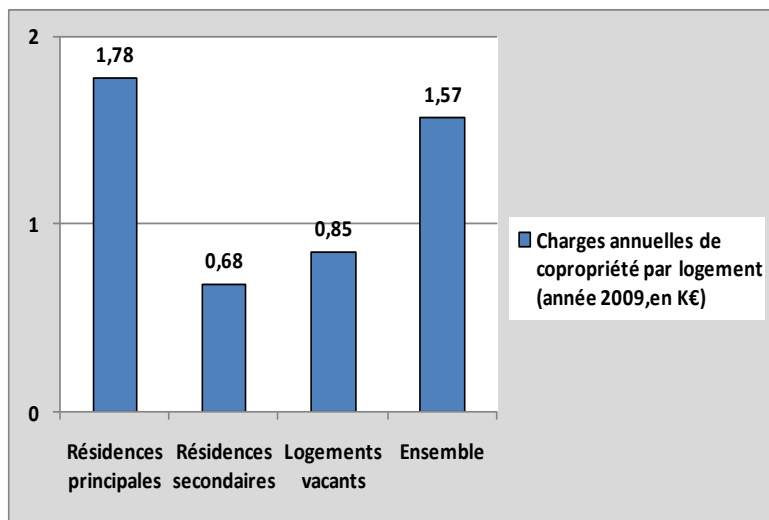
Les dépenses d'énergie ne concernent que la partie supportée au titre des charges (de l'ordre de 60 % du total « énergie »). Donc hors dépenses « individuelles ».



Zoom sur les dépenses courantes

Zoom sur les dépenses courantes dans le logement

En moyenne, les charges de copropriété supportées au titre des dépenses courantes dans le logement étaient de 1 570 €/logement et par an.



Pour l'année 2009, l'UNIS estime à 22.3 €/m² le niveau des charges de copropriété : donc à 1 650 €/logement et par an (74 m² par logement).

Remarque : si le niveau moyen des charges était de 42 €/m², la dépense serait de plus de 3 100 €/logement et par an. Et sur l'ensemble du parc en copropriété, les dépenses seraient de l'ordre de 26 Mds d'€ ... soit le double de l'estimation du Compte du Logement !



Zoom sur les dépenses courantes

Remarque :

D'après l'Observatoire National des Charges de Copropriété de l'UNIS, la surface moyenne d'un lot géré en copropriété est de 74 m². Elle est donc supérieure de 5 m² à l'estimation qui ressort de l'Enquête Logement de l'INSEE : en raison, essentiellement, d'une proportion faible dans l'échantillon de résidences de loisirs en copropriété gérées par les administrateurs de l'UNIS.

Source : Enquête Logement /INSEE/	Nombre de logements (en milliers)	Surface moyenne (en m ²)
Appartements	7573	65
Maisons	837	108
Ensemble	8410	69

Pour autant, si le niveau moyen des charge était en 2009, non pas de 22.3 €/m² comme l'UNIS l'estime, mais de 35 à 40 % supérieur (soit de l'ordre de 36 €/m²), le niveau annuel moyen des charges serait situé entre 2 500 € par an (surface Enquête Logement) et 2 650 € par an (Observatoire UNIS). Et pour l'ensemble du parc en copropriété, les dépenses courantes dans le logement se situeraient entre 21 et 22 Mds d'€ : donc de 60 à 65 % au-dessus de l'estimation faite à partir du Compte du Logement. Et si le niveau des charges était maintenant de 42 €/m², les dépenses courantes seraient, au global, comprises entre 24 et 26 Mds d'€ : donc de 80 à 100 % au-dessus de l'estimation faite à partir du Compte du Logement.

3. L'évolution des charges de copropriété

Le niveau moyen des charges de copropriété a progressé de 3.9 % en 2010 (contre + 3.8 % en moyenne, chaque année, entre 2002 et 2010). Mais toutes les composantes de dépenses n'ont pas évolué à un rythme comparable en 2010 (Tableau 6) :

- ✚ certaines composantes, dont le poids est faible dans l'ensemble des charges ("impôts locaux", "fournitures/entretien", "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" et "chauffage/ECS (fluides)") et/ou de leur forte variation ("ascenseurs", "sociétés extérieures" 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 2000-2010	Variation observée en 2010	Contribution à l'évolution	Variation moyenne 2010/2002	Contribution à l'évolution
Impôts locaux*	0,9	3,8	0,0	0,4	0,0
Eau froide	12,1	4,6	0,6	4,3	0,5
Chauffage + ECS (fluides)	18,3	6,6	1,4	7,8	1,4
Chauffage + ECS (entretien)*	3,9	1,4	0,1	-0,5	0,0
Ascenseurs*	4,9	7,1	0,3	-1,4	-0,1
Consommation électrique	2,3	2,5	0,1	1,3	0,0
Fournitures/Entretien	0,9	1,9	0,0	5,0	0,0
Frais de personnel	16,4	1,6	0,2	1,8	0,3
Sociétés extérieures	7,7	3,4	0,3	5,3	0,4
Assurances générales*	5,2	2,4	0,1	5,6	0,3
Travaux d'entretien*	9,3	3,5	0,4	6,8	0,6
Espaces verts	2,0	6,6	0,1	-5,4	-0,1
Honoraires du syndic*	8,7	2,4	0,2	2,6	0,2
Autres charges	7,4	3,3	0,2	1,4	0,1
Ensemble des charges	100,0	3,9	3,9	3,8	3,8
Charges non discrétionnaires*	32,8	3,2	1,0	3,2	1,1
Charges discrétionnaires	67,2	4,2	2,9	4,0	2,7
Ensemble des charges	100,0	3,9	3,9	3,8	3,8

Source : UNIS (novembre 2011)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

Ainsi, en 2010, cinq composantes des charges ont déterminé l'évolution constatée : "eau froide", "chauffage/ECS (fluides)", "ascenseurs", "sociétés extérieures" et "travaux d'entretien". Ces composantes qui expliquent 52.3 % du total des charges portent en effet 76.9 % de l'évolution observée.

De façon comparable, avec la remontée du niveau des charges de copropriété, la progression constatée depuis 2002 s'explique pour 92.1 % par les évolutions de six composantes représentant 69.0 % 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. Après une faible progression entre 2006 et 2008, ces dépenses augmentent de manière soutenue depuis deux années : + 6.1 % en 2009, puis + 6.6 % en 2010. En 2010, le prix de l’énergie a, en effet, cru de 6.6 % d’après le Compte du Logement : + 22.8 % pour le fioul, + 6.5 % pour le gaz, + 4.5 % pour le bois, + 3.7 % pour l’électricité ... En outre, le volume des consommations d’énergie pour le chauffage a répercuté des températures plus froides en 2010 qu’en 2009, en début et en fin d’année. Mais il faut remarquer qu’en dépit des évolutions constatées durant ces 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 (généralisation des bilans énergétiques, réalisation de travaux d’isolation des appartements et de modernisation des chaudières ...) ... et que dans l’ensemble les hivers sont moins rigoureux depuis une dizaine d’années (à quelques exceptions près, bien sûr), globalement les dépenses de chauffage n’ont pas cru aussi rapidement que cela pouvait être escompté. Et entre 1990 et 2010 (Tableau 7), cet important poste de charges n’a que très faiblement cru.

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

France entière (en %)	Poids du poste 2000-2010	Variation moyenne 2010/1990	Contribution à l’évolution	Variation entre 1990 et 2010
Impôts locaux*	0,9	0,2	0,0	4,6
Eau froide	12,1	2,7	0,3	68,9
Chauffage + ECS (fluides)	18,3	0,5	0,0	9,7
Chauffage + ECS (entretien)*	3,9	0,2	0,0	3,9
Ascenseurs*	4,9	-1,2	-0,1	-21,0
Consommation électrique	2,3	-1,1	0,0	-20,1
Fournitures/Entretien	0,9	-2,6	0,0	-40,6
Frais de personnel	16,4	-0,9	-0,2	-16,5
Sociétés extérieures	7,7	4,4	0,3	138,4
Assurances générales*	5,2	3,9	0,2	113,7
Travaux d’entretien*	9,3	2,0	0,2	49,8
Espaces verts	2,0	-3,0	-0,1	-45,1
Honoraires du syndic*	8,7	2,1	0,2	52,8
Autres charges	7,4	4,1	0,3	121,4
Ensemble des charges	100,0	1,1	1,1	23,7
Charges non discrétionnaires*	32,8	1,5	0,5	35,7
Charges discrétionnaires	67,2	0,9	0,7	18,6
Ensemble des charges	100,0	1,1	1,1	23,7

Source : UNIS (novembre 2011)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

Dans ce contexte, la progression des « honoraires du syndic » (la compte 6211 du NPC) reste modérée avec + 2.4 % en 2010 (+ 2.6 % en moyenne chaque année, depuis 2002), contre + 1.6 % pour les prix à la consommation et + 2.0 % pour le revenu disponible des ménages, d'après l'INSEE. Sur longue période, depuis 1990, les honoraires ont augmenté un peu plus lentement : + 2.1 % en moyenne chaque année contre + 1.8 % pour les prix à la consommation et + 3.4 % 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 pas se traduire 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.

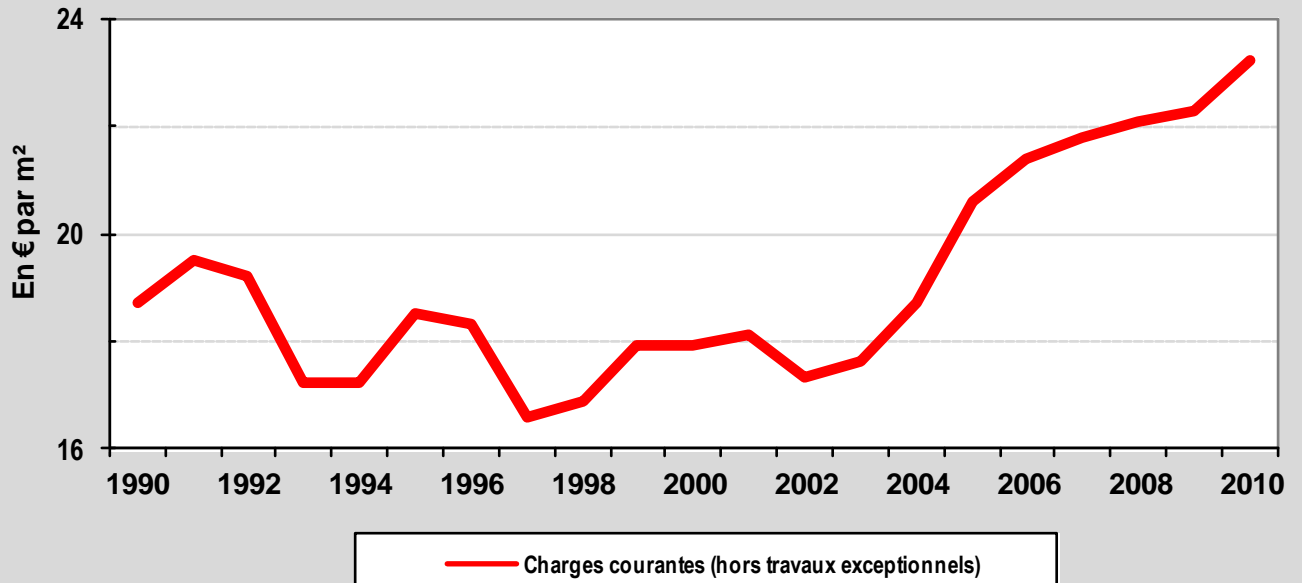
Les « frais de personnel » ont progressé de 1.6 % en 2010, après avoir reculé de 1.0 % en 2009 (+ 1.8 % en moyenne chaque année, depuis 2002). Elle s'inscrit toujours dans un contexte dominé par les exigences accrues de la demande en matière de qualité de service (gardiennage, entretien, ...), mais maintenant 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 copropriétaires 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 toujours soutenue avec + 3.4 % en 2010 et + 5.3 % 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 » 16.4 % pour les « frais de personnel ». Et sur longue période, depuis 1990, le poste « frais de personnel » a diminué de l'ordre de 0.9 % par an, alors que le poste « sociétés extérieures » a cru de 4.4 % 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 ...). Il convient cependant de souligner que si le remplacement du personnel permanent par le recours aux sociétés extérieures peut constituer une solution à l'économie de charges dans les grosses copropriétés, le choix d'une telle solution peut s'avérer plus délicat dans des copropriétés de taille moyenne : le coût des prestations extérieures pouvant alors ne pas être aussi « avantageux ». En outre, et dans tous les cas, la qualité des services rendus n'est pas toujours facile à retrouver : surtout si, avec le vieillissement des populations, l'élément « relationnel et humain » est important pour les copropriétaires (présence, sentiment de sécurité ...).

En ce qui la concerne, l'évolution des « travaux d'entretien » a été de nouveau soutenue en 2010 (+ 3.5 %), après avoir supporté les conséquences que la crise fait peser sur le pouvoir d'achat des ménages en 2009 (- 3.1 %). Sur longue période, la progression de ce poste de charges reste ainsi rapide (+ 6.8 % par an depuis 2002 et + 2.0 % par an depuis 1990). Plusieurs raisons sont à l'origine de cette évolution de moyenne/longue période 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 caméras de surveillance et fermeture des espaces extérieurs des copropriétés) qui génèrent de nouvelles dépenses, l'adaptation au vieillissement des populations et la montée progressive de l'usage de la domotique et des préoccupations en matière d'ergonomie. La mise en concurrence des entreprises qui est en général pratiquée par les syndicats professionnels n'est donc pas toujours suffisante pour enrayer l'augmentation de ce poste.

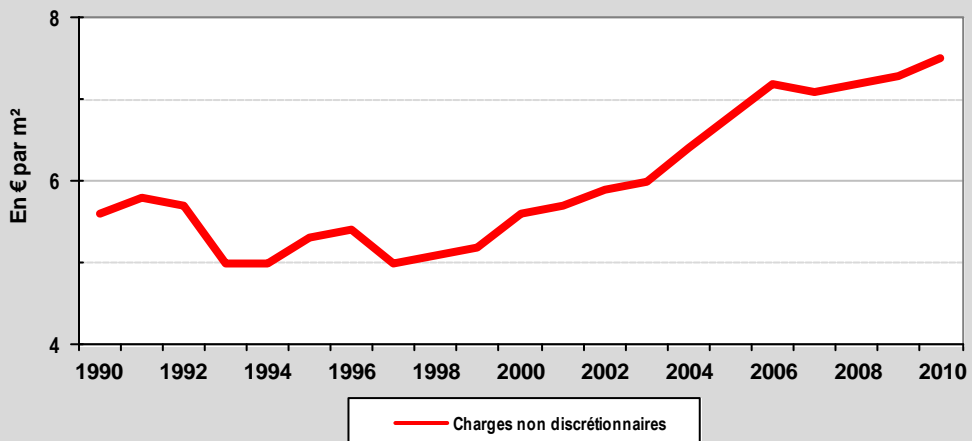
L'indice national des charges de copropriété de l'UNIS permet enfin d'établir qu'après avoir été orienté à la baisse pendant plus de dix années, entre 1990 et 2002, le niveau des charges a amorcé une remontée à partir de 2003 :

- ✚ mais alors que l'indice national des charges a augmenté de 1.1 % en moyenne chaque année depuis 1990, le revenu disponible des ménages progressait de 3.4 % par an ;
- ✚ c'est la baisse ou la faible progression du niveau d'un certain nombre de charges discrétionnaires qui explique cela (les dépenses « chauffage/ECS (fluides) » : + 0.5 % par an et + 9.7 % sur vingt ans ; les « frais de personnel » : - 0.9 % par an et - 16.5 % sur vingt ans ; la « consommation électrique » : - 1.1 % par an et - 20.1 % sur vingt ans ; les « fournitures et entretien » : - 2.6 % par an et - 40.6 % sur vingt ans) : elles n'ont progressé que de 0.9 % en moyenne, chaque année ;
- ✚ alors que le niveau des charges non discrétionnaires augmentait de 1.5 % par an (les « travaux d'entretien » : + 2.0 % par an et + 49.8 % sur vingt ans ; les « honoraires du syndic » : + 2.1 % par an et + 52.8 % sur vingt ans ; les « assurances générales » : + 3.9 % par an et + 113.7 % sur vingt ans).

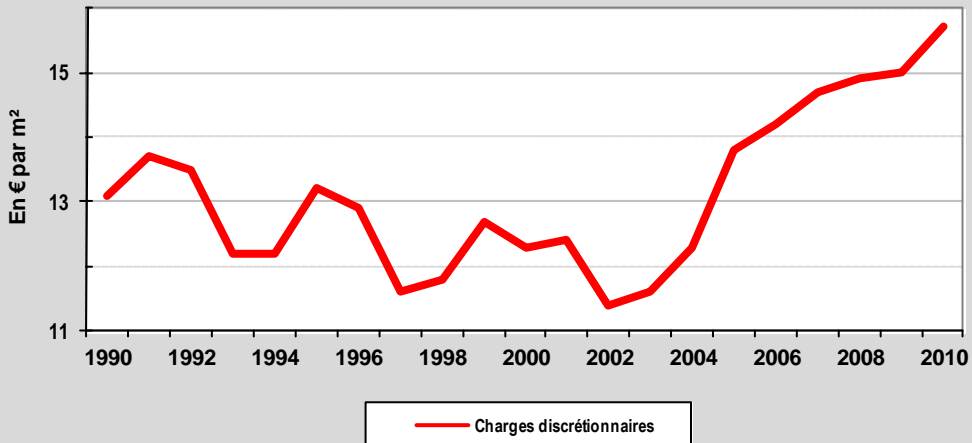
L'INDICE DES CHARGES DE COPROPRIETE DE L'UNIS (novembre 2010)



L'INDICE DES CHARGES DE COPROPRIETE DE L'UNIS (novembre 2010)



L'INDICE DES CHARGES DE COPROPRIETE DE L'UNIS (novembre 2010)



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 ...

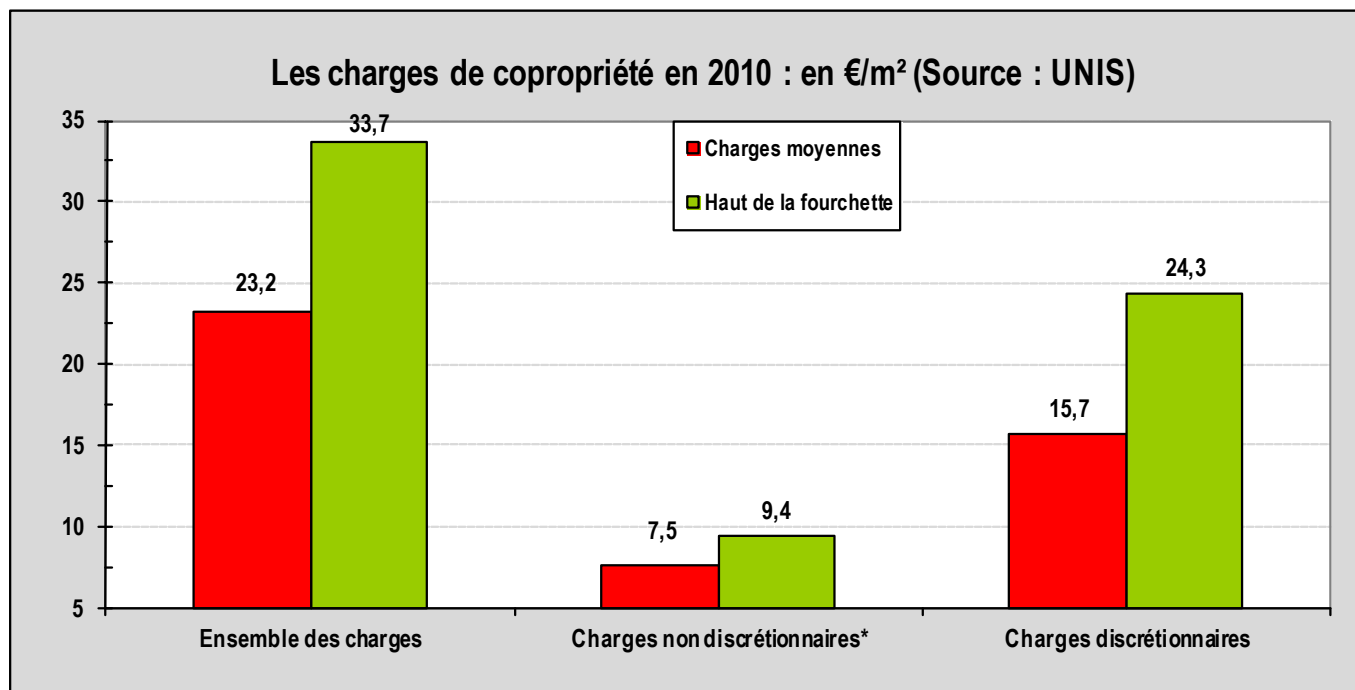
Le rôle et l’importance des facteurs qui influent sur le niveau global des charges méritent à cet égard une attention particulière :

- ✚ 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 moyen des charges calculé sur les seuls immeubles dotés en chacune des caractéristiques à l’origine d’une dépense est bien systématiquement supérieur 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 serait de 33.7 €/m² (« haut de la fourchette » concernant le quart des immeubles en copropriété) contre 23.2 €/m² pour une moyenne déterminée sur l’ensemble des immeubles de l’échantillon (donc 45.3 % de plus).

Les charges de copropriété en 2010 : en €/m² (Source : UNIS)



Une seconde manière plus rigoureuse consiste à se référer à l' « Argus des Charges de Copropriété » que propose l'UNIS : il a précisément pour objet de décrire 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-immobilier.com.

Par exemple, dans le cas d'un immeuble francilien, ce référentiel permet de constater que l'étendue de chaque poste de charges est loin d'être négligeable :

Exemple n°1 : Catégorie d'immeubles **Toutes** sur le secteur **Ile de France**

	Bas de la fourchette	Valeur centrale	Haut de la fourchette
Impôts locaux	0.2	0.3	0.6
Eau froide	1.8	2.7	4.3
Chauffage E.C.S./fluides	2.9	7.3	12.2
Chauffage E.C.S./entretien	0.3	0.9	3.4
Entretien des ascenseurs	0.6	1.2	2.1
Consommation électrique	0.2	0.3	0.6
Fournitures et entretien	0.1	0.2	0.5
Frais de personnel	4.1	6.3	9.1
Sociétés extérieures	1.1	2.7	4.5
Assurances générales	0.8	1.2	1.6
Travaux d'entretien	0.9	1.8	3.2
Espaces verts	0.3	0.6	0.9
Honoraires du syndic	2.0	2.4	3.2
Autres charges	0.6	0.9	1.8
Total de charges hors travaux exceptionnels	15.9	28.8	48.0
Travaux exceptionnels	1.3	4.0	16.6

- ✚ 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 (le bas de la fourchette : Q1, le premier quartile en deçà duquel se trouve un quart des effectifs de la population analysée) et une valeur supérieure (le haut de la fourchette : 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 « assurances générales » reste modérée, +/- 0.4 €/m² autour d'une valeur centrale à 1.2 €/m² proche de la valeur moyenne « tous types d'immeubles confondus » constatée France entière, il n'en est pas forcément de même pour des postes importants tels « chauffage + ECS (fluides) » ou « frais de personnel » ;
- ✚ et globalement, le niveau des charges acquittées s'étend entre 15.9 €/m² et 48.0 €/m² pour la moitié des immeubles correspondants de région.

On peut alors vérifier sur Paris, ville spécifique du point de vue des caractéristiques de son habitat, que le principe de variabilité des charges se vérifie aussi : il en serait de même dans la plupart des autres villes, mais 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 Toutes
sur le secteur **Paris**

	Bas de la fourchette	Valeur centrale	Haut de la fourchette
Impôts locaux	0.2	0.5	0.6
Eau froide	1.4	2.2	3.5
Chauffage E.C.S./fluides	2.5	7.8	11.0
Chauffage E.C.S./entretien	0.5	0.7	1.2
Entretien des ascenseurs	0.9	1.3	1.8
Consommation électrique	0.2	0.3	0.9
Fournitures et entretien	0.1	0.2	0.4
Frais de personnel	4.2	5.6	8.4
Sociétés extérieures	0.7	2.2	2.6
Assurances générales	0.8	1.2	1.6
Travaux d'entretien	1.0	1.9	3.6
Espaces verts	0.1	0.2	0.3
Honoraires du syndic	1.8	2.3	2.8
Autres charges	0.6	1.0	1.4
Total de charges hors travaux exceptionnels	15.0	27.4	40.1
Travaux exceptionnels	1.3	4.1	18.2

Tel est par exemple le cas pour 14 des villes que l'Observatoire National des Charges de Copropriété de l'UNIS permet de suivre : les villes qui se caractérisent par un habitat hétérogène (dates de construction, formes urbaines variées, qualités de l'habitat très variées ...) et par un parc de copropriété très important sont en général celles pour lesquelles on constate la plus grande variabilité (Lille, Lyon, Marseille ou Paris, avec une étendue de l'ordre de 1 à 3 entre le bas et le haut de la fourchette) ; lorsque le parc est en revanche plus homogène (Brest, Bordeaux, Dijon ou Toulouse, avec une étendue de l'ordre de 1 à 1.5 ou 2), la variabilité des charges est plus faible.

En €/m²	Moyenne	Bas de la fourchette	Valeur centrale	Haut de la fourchette
BREST	11,1	9,7	10,8	12,6
TOULOUSE	15,0	9,4	14,0	20,1
BORDEAUX	17,4	13,7	15,4	21,8
LYON	17,6	8,1	14,5	23,9
DIJON	18,3	11,2	17,7	24,1
GRENOBLE	20,4	11,7	20,0	27,6
NANTES	21,0	16,3	20,6	26,7
MARSEILLE	22,1	10,0	17,7	30,2
NICE	22,7	13,7	21,7	30,8
BOURG EN BRESSE	23,3	14,1	23,2	32,5
STRASBOURG	28,6	19,5	26,2	36,2
PARIS	29,9	15,0	27,4	40,1
VERSAILLES	30,0	17,5	30,3	38,5
LILLE	37,8	21,7	32,7	48,9

Source : UNIS (novembre 2011)

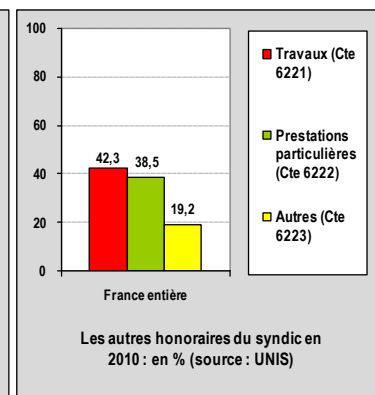
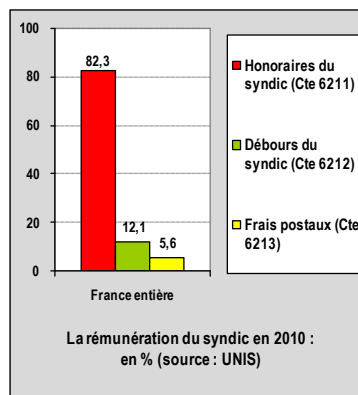
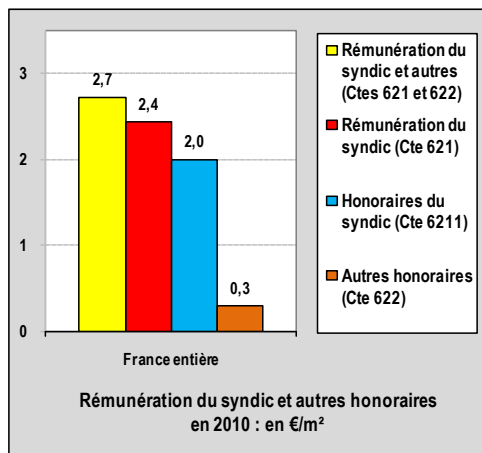
5. En guise de conclusion

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 en tant que référent statistique. L'Observatoire qui contribue à l'alimentation des Comptes du Logement du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) occupe ainsi sa place parmi les outils essentiels de connaissance et d'analyse du marché de la copropriété.

Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2011/

Zoom sur la rémunération et les honoraires du syndic

Pour un total de 2.7 €/m² en 2010, les « honoraires du syndic » (compte 6211) représentent 2.0 €/m² : soit 82.3 % de la « rémunération du syndic » (compte 621). Les « autres honoraires » (compte 622) représentent 11.1 % du total et sont composés pour 42.3 % d'honoraires perçus au titre des travaux réalisés dans la copropriété (compte 6221).



Zoom sur les honoraires du syndic

