

Les charges de copropriété dans le parc privé en 2010



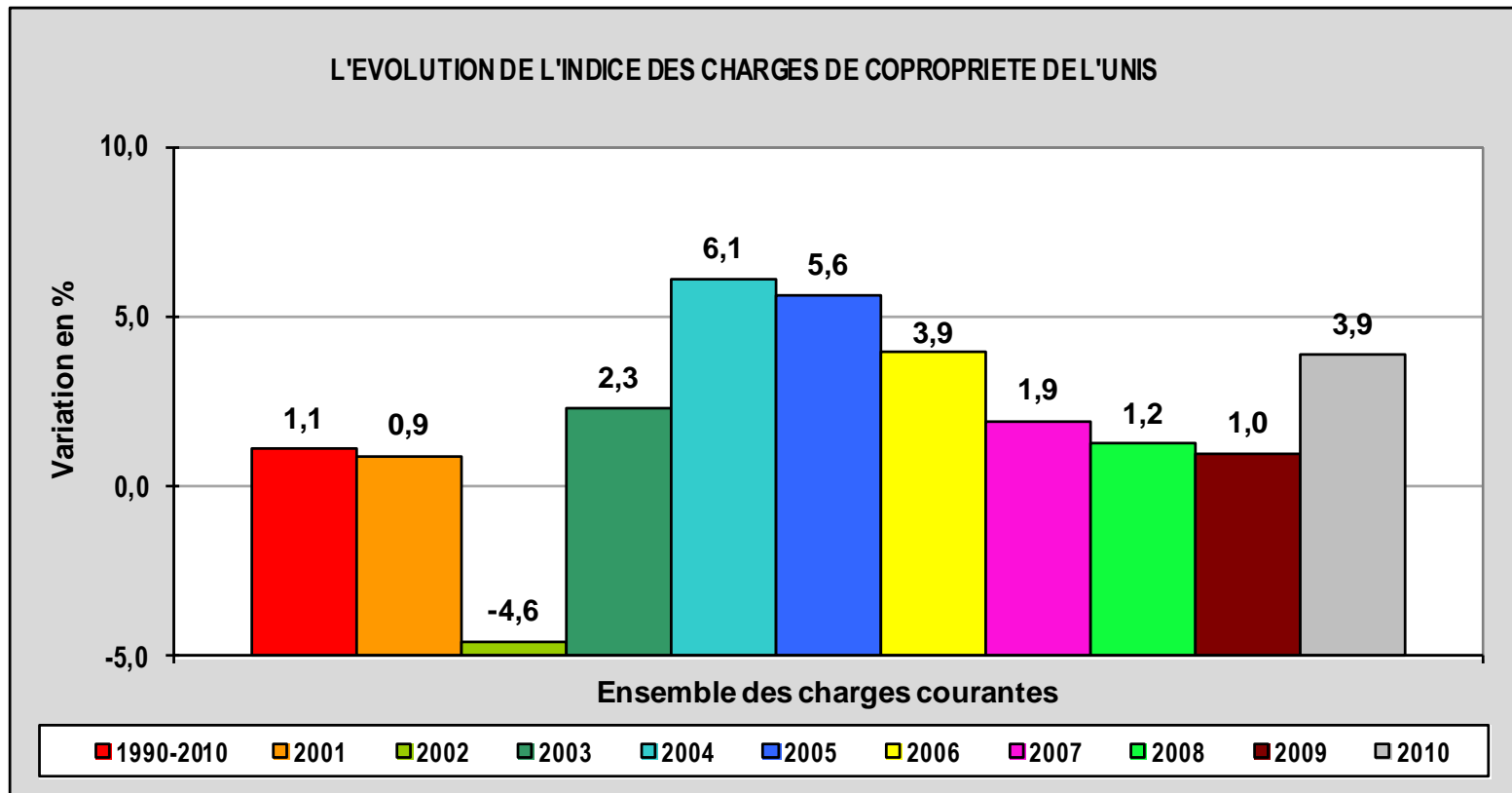
L'Observatoire, un échantillon d'immeubles permettant de distinguer deux niveaux d'analyse :

- **Le parc des immeubles en copropriété : un échantillon de 10 183 immeubles (384 700 logements), représentatif du parc géré par les administrateurs de l'UNIS et répartis sur l'ensemble du territoire. Les informations recueillies : localisation des immeubles, équipement et confort, ... afin d'identifier les vecteurs principaux de dépenses (ascenseur, personnel permanent, espaces verts, ...).**
- **Un échantillon recueilli auprès de 101 cabinets d'administrateurs de biens répartis sur 38 villes réparties sur l'ensemble du territoire.**
- **L'analyse des charges de copropriété et de leur évolution, récente et aussi sur longue période (depuis 1990), dans leur globalité et aussi dans le détail des postes qui les composent. En 2010, les comptes de charges ont été analysés sur un échantillon de 5 052 immeubles (soit 187 000 logements).**

1. L'évolution récente des charges de copropriété

Le niveau des charges de copropriété a progressé de 3.9 % en 2010 (contre + 3.8 % en moyenne depuis 2002).

Après cinq années de ralentissement, l'indice des charges connaît une accélération.



Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2011/

En 2010, le niveau des charges a été tiré par cinq composantes (52.3 % des dépenses) : “eau froide“, “chauffage/ECS (fluides)“, “ascenseurs“, “sociétés extérieures“ et “travaux d’entretien“ qui portent 76.9 % de l’évolution observée.

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

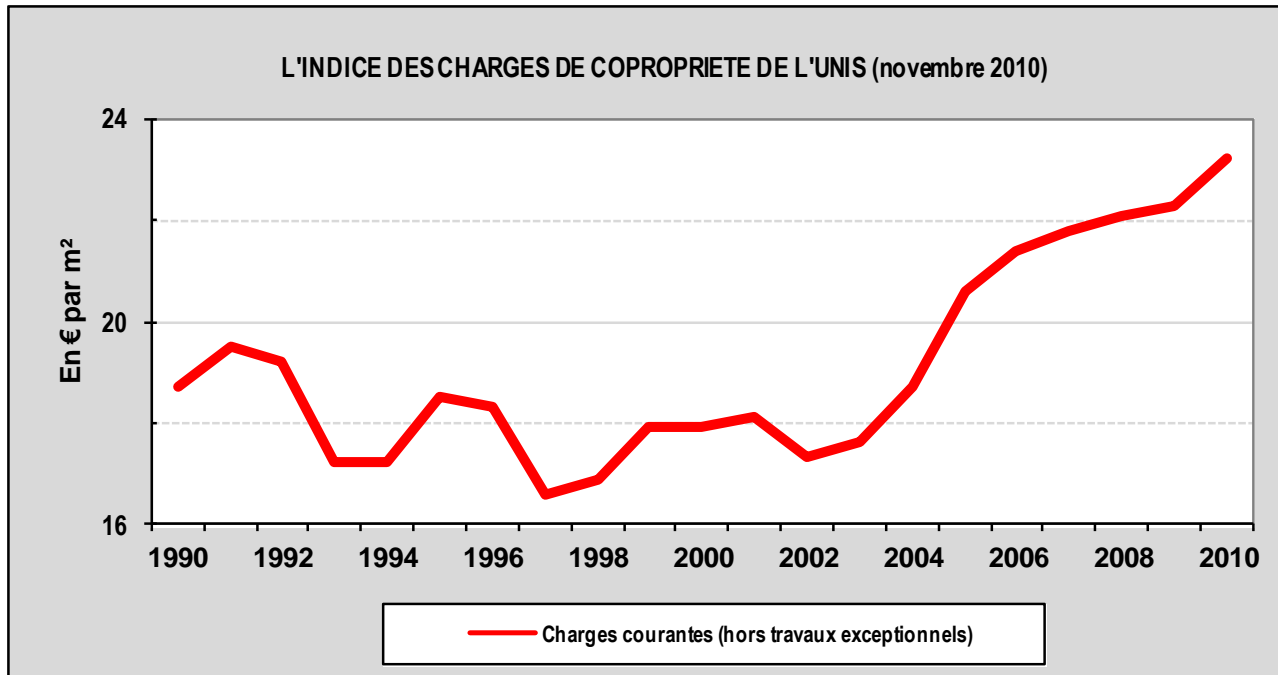
Entre 2002 et 2010, le niveau des charges a été tiré par six composantes (69.0 % des dépenses) : “eau froide“, “chauffage/ECS (fluides)“, “frais de personnel“, “sociétés extérieures“, “assurances générales“ et “travaux d’entretien“ qui portent 92.1 % de l’évolution observée.

Source : UNIS (novembre 2011)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2011/

Sur longue période, depuis 1990 : + 1.1 % par an (+ 1.8 % pour les prix à la consommation et + 3.4 % pour le revenu disponible des ménages).



Les postes de charge qui tirent l'indice vers le bas (21.3 % des charges) :

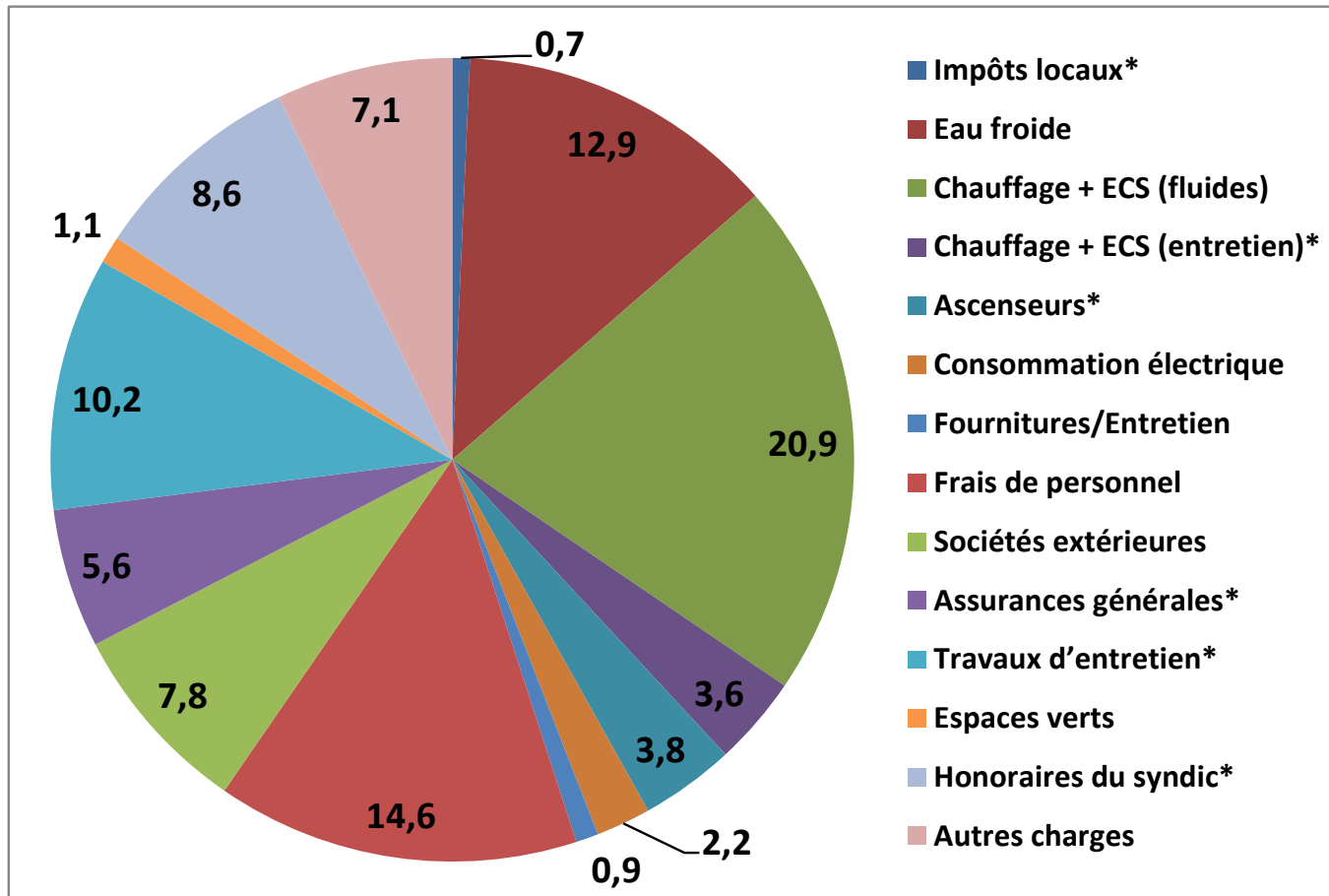
- « frais de personnel » :
- 0.9 % par an
(- 16.5 % au total)
- « ascenseurs » : - 1.1%
par an (- 21.0 % au total)

Les postes de charge qui tirent l'indice vers le haut (43.0 % des charges) :

- « sociétés extérieures » : + 4.4 % par an (+ 138.4 % au total)
- « assurances générales » : + 3.9 % par an (+ 113.7 % au total)
 - « eau froide » : + 2.7 % par an (+ 68.9 % au total)
- « honoraires du syndic » : + 2.1 % par an (+ 52.8 % au total)
- « travaux d'entretien » : + 2.0 % par an (+ 49.8 % au total)

2. Le niveau de charges de copropriété en 2010

Le niveau moyen des charges de copropriété s'est établi à 23.2 €/m² en 2010.



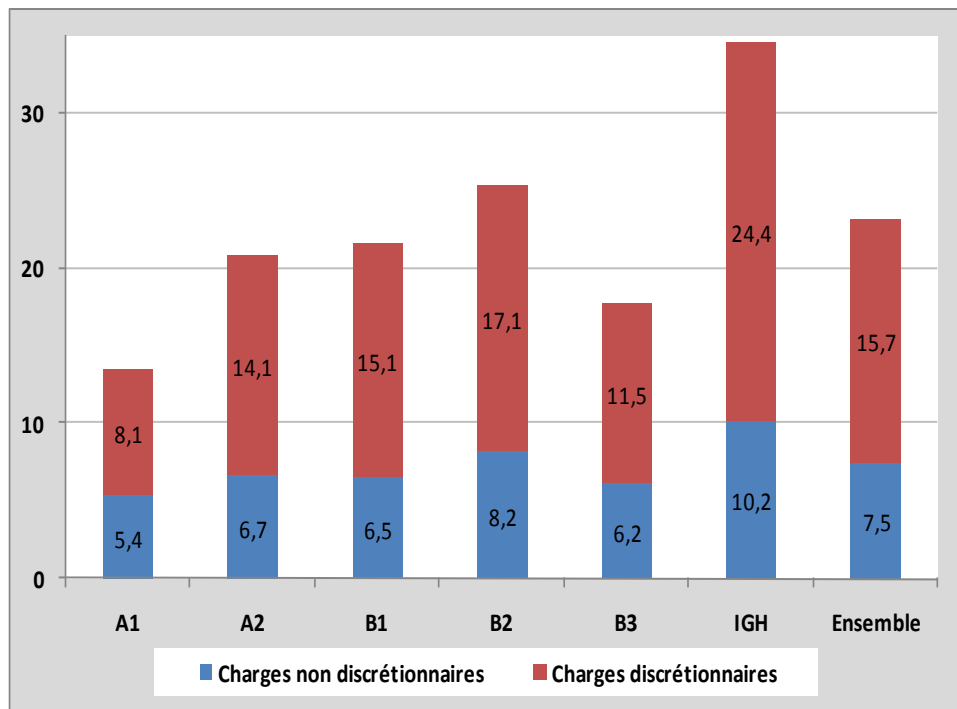
Quatre poste de charges expliquent 58.6 % du total :

**« eau froide »,
« chauffage ECS (fluides) »,
« frais de personnel » et
« travaux d'entretien ».**

Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2011/

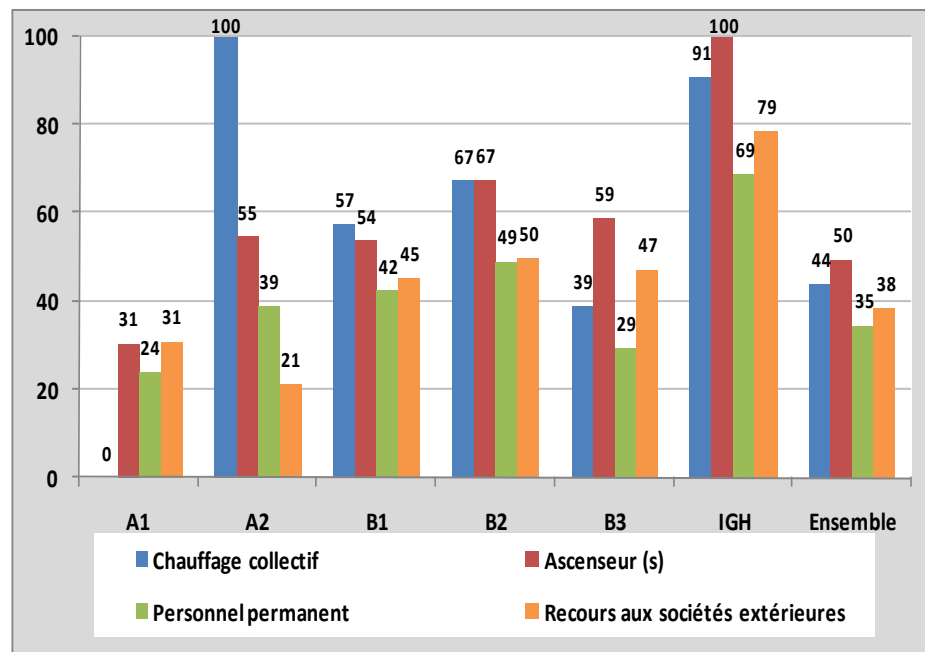
Mais les disparités restent très marquées entre les catégories d'immeubles.

Le niveau des charges (en €/m²) par catégorie d'immeubles.



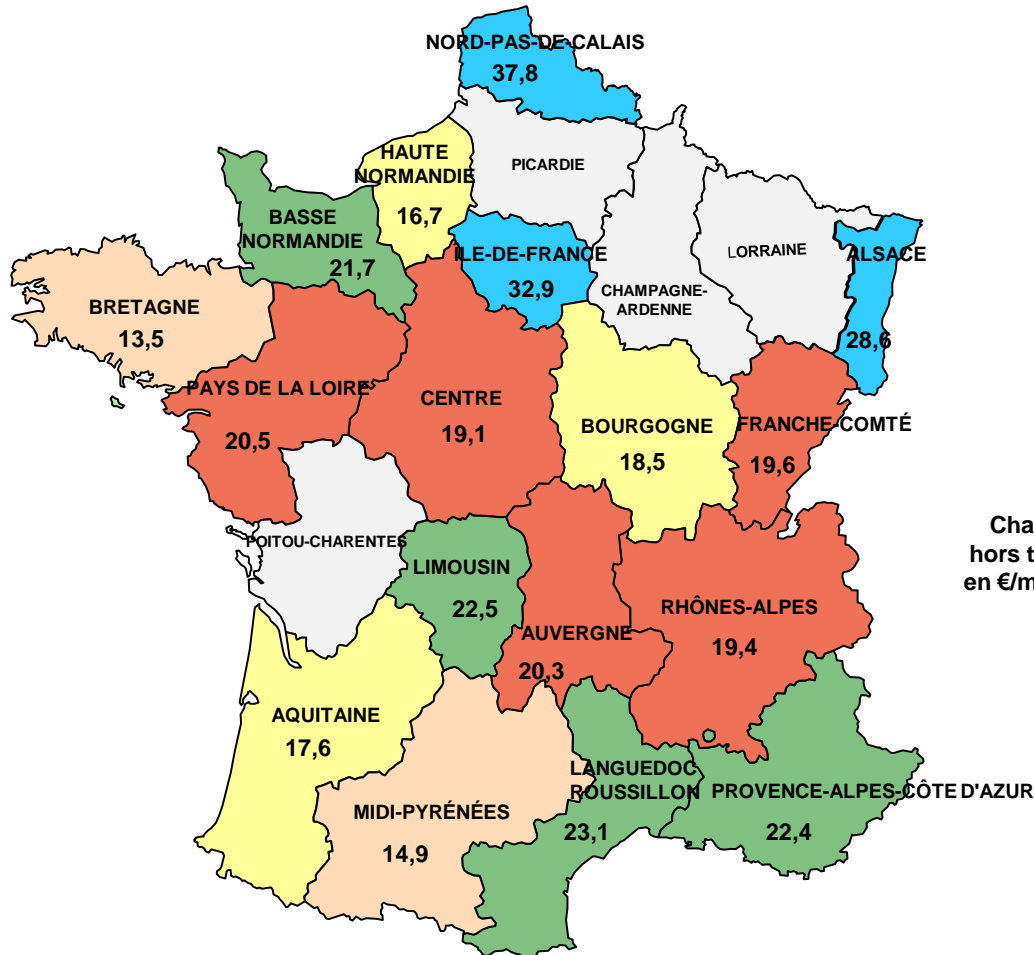
La fréquence de diffusion des grands équipements détermine largement le niveau moyen des charges constaté : les charges discrétionnaires qui dépendent des choix des copropriétaires (niveau de chauffage, qualité des prestations ...). Mais aussi les charges non discrétionnaires, contraintes (entretien des ascenseurs et de la copropriété ...).

La diffusion des grands équipements selon la catégorie d'immeubles.



2. Le niveau des charges

Les disparités sont aussi toujours très grandes entre les régions.



Charges de copropriété
hors travaux exceptionnels
en €/m² de surface habitable

Les disparités tiennent, dans la plupart des cas, aux différences d'équipement des immeubles. Elles résultent aussi des différences dans la qualité des prestations : alors que dans certaines régions, les coûts unitaires des prestations sont plus élevés (Ile de France, par exemple).

France entière 23,2 €/m²

Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2011/

Il en est de même du niveau des charges observées ville par ville.

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		

Remarque :

Les niveaux des charges mesurées ville par ville pour l'année 2010 ne sont pas directement comparables à ceux des années antérieures.

Les valeurs sont désormais obtenues par pondération des moyennes observées pour chaque catégorie d'immeubles : la base de pondération est pour chaque ville la structure moyenne du parc des immeubles en copropriété gérés par l'UNIS (« la photographie du parc »).

Les niveaux mesurés ville par ville sont ainsi en parfaite cohérence avec l'indice des charges.

Source : UNIS (novembre 2011)

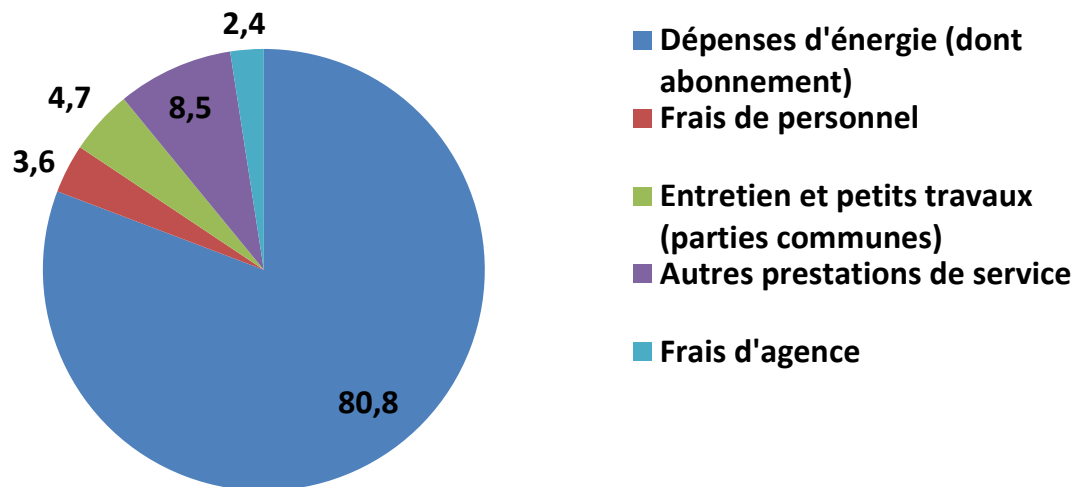
Zoom sur les dépenses courantes dans le logement

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 ».

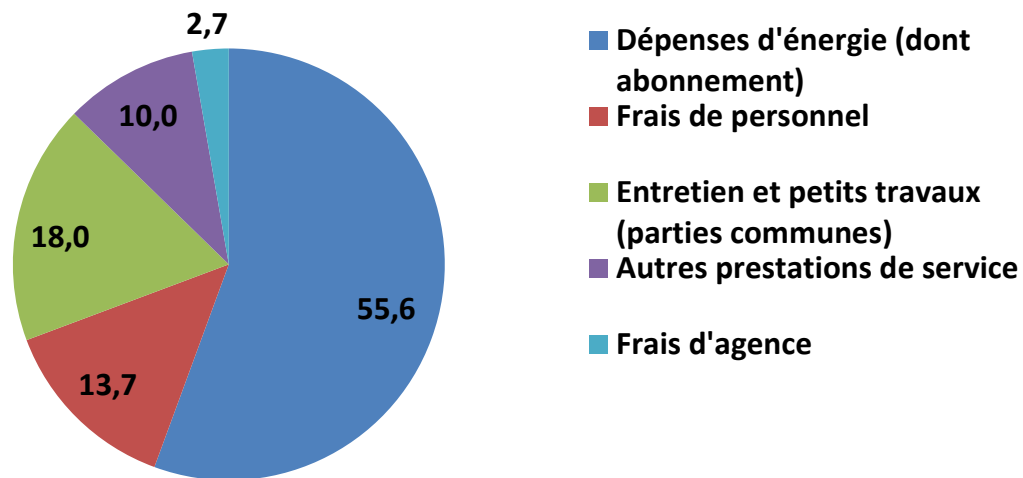
Zoom sur les dépenses courantes dans le logement

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



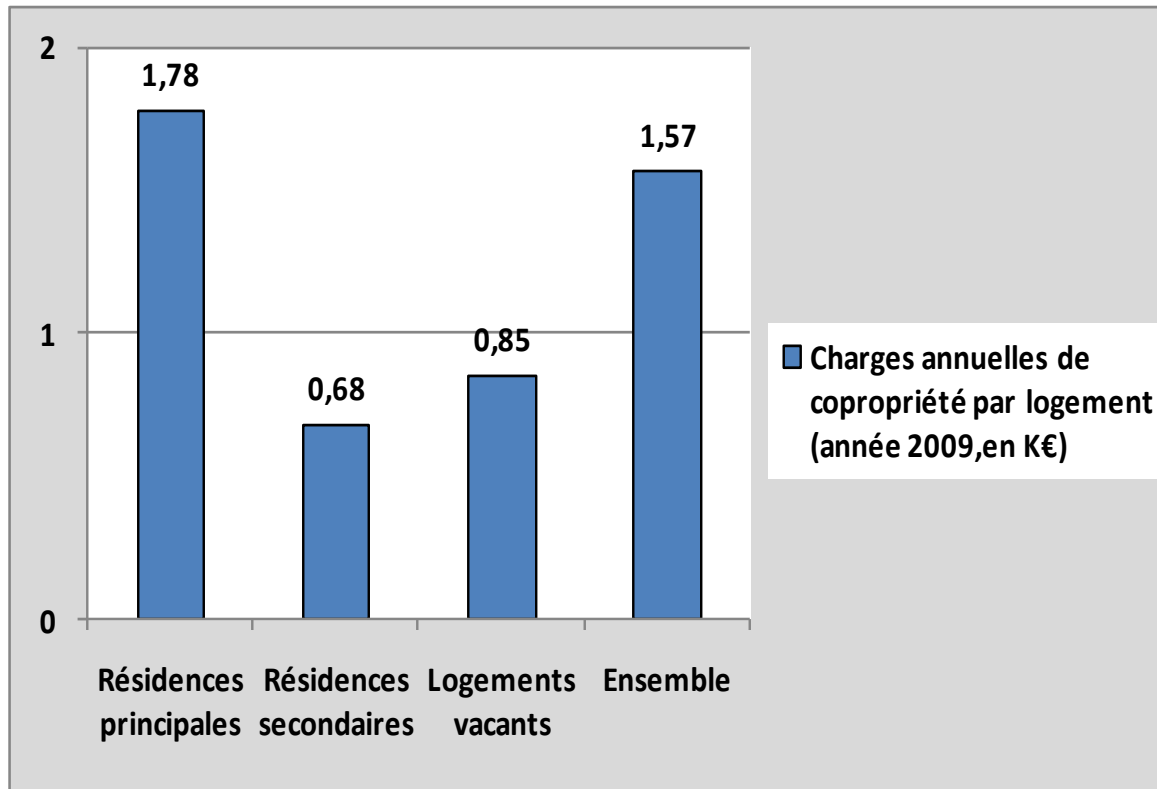
On compte 7.8 millions de copropriétaires en immeuble collectif et 0.8 million de ménages en copropriété horizontale.

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 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 !

3. Les différences de niveau des charges

Le niveau moyen des charges de copropriété s'est établi à 23.2 €/m² en 2010, France entière. Mais les différences sont grandes entre les immeubles, selon leur localisation géographique, la présence des grands équipements, les choix des copropriétaires, ... Une analyse détaillée des charges l'illustre :

Exemple : 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

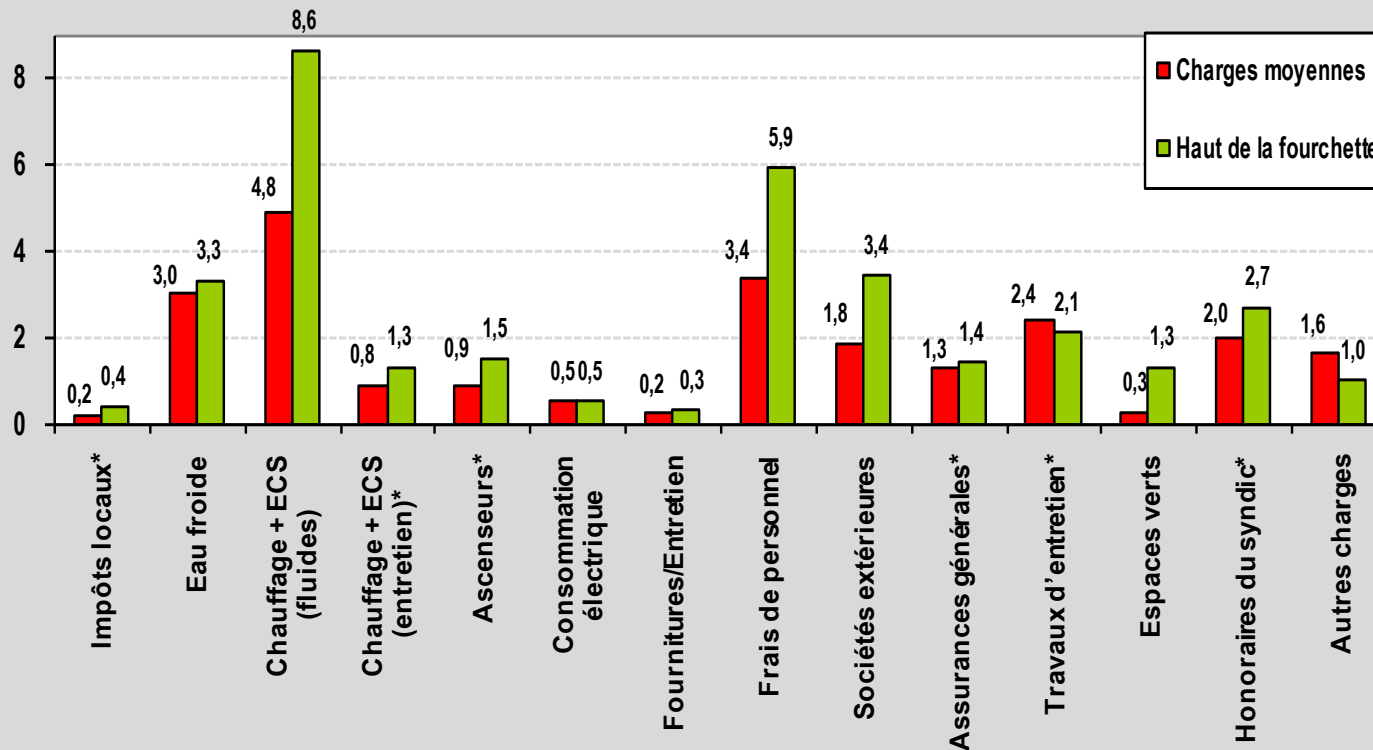
Sur Paris, par exemple, pour une « valeur centrale » (médiane) à 27.4 €/m², de l'ordre du quart des immeubles sont à 40.1 €/m² ! Mais un autre quart se situe à 15.0 €/m².

Exemple : pour le poste « chauffage ECS », la dépense monte jusqu'à 11.0 €/m² (voire plus en cas de désordre dans la copropriété).

Observatoire National des Charges de Copropriété UNIS /novembre 2011/

Ainsi, si on compare les charges moyennes estimées par l'UNIS et le haut de la fourchette pour « France entière », on peut identifier l'origine des « écarts » qui se constatent parfois, en observant le taux de diffusion des équipements.

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



Taux de diffusion des équipements :

Chauffage : 44 %
Ascenseurs : 50 %
Personnel : 35 %
Sociétés extérieures : 38 %

**L' « Argus des Charges de Copropriété »
de l'UNIS décline toutes les situations complexes :**

une analyse détaillée des charges réparties en 14 postes et par catégorie d'immeubles, par région (17 régions disponibles), voire par département et par ville (38 villes disponibles) ; 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.com**

Mais attention : toutes les copropriétés ne sont pas forcément dotées de tous les grands équipements dont le coût est évalué par le référentiel !

4. 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).

