



L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE L'UNARC

Analyse des résultats de l'exercice 2011 : Des chiffres pour mieux maîtriser ses charges.

Comme chaque année à l'automne, tombent les feuilles ainsi que les chiffres des observatoires de charges, dont celui de l'UNARC qui fait désormais autorité.

Nous publierons tous les résultats de notre analyse la semaine prochaine sur le site internet de l'UNARC : www.unarc.asso.fr.

Et la nouveauté cette année, c'est la communication pour Paris, le reste de l'Ile-de-France et la province, à chaque fois, d'un tableau décrivant les amplitudes de ratio de charges (bas, moyen, haut) relevées par notre observatoire. **Cela doit permettre à chacun de savoir d'abord où se situent ses charges, poste par poste, et ensuite sur quel poste agir en priorité.**

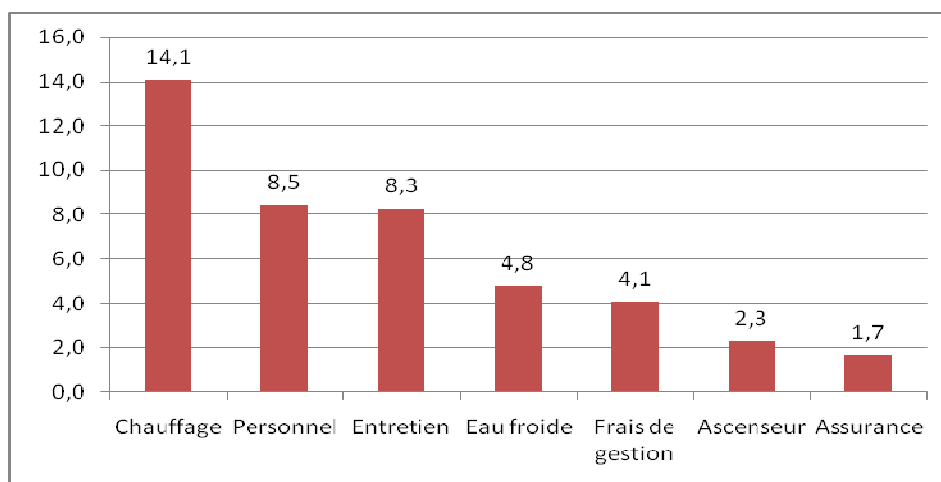
En attendant, voici quelques uns des chiffres essentiels accompagnés de nos commentaires.

1. Une augmentation beaucoup trop forte :

- +5% entre 2010 et 2011 ;
- soit 14% sur 3 ans ;
- c'est beaucoup trop quand on compare par exemple à l'évolution de l'inflation qui est de moins de 5% sur la même période.

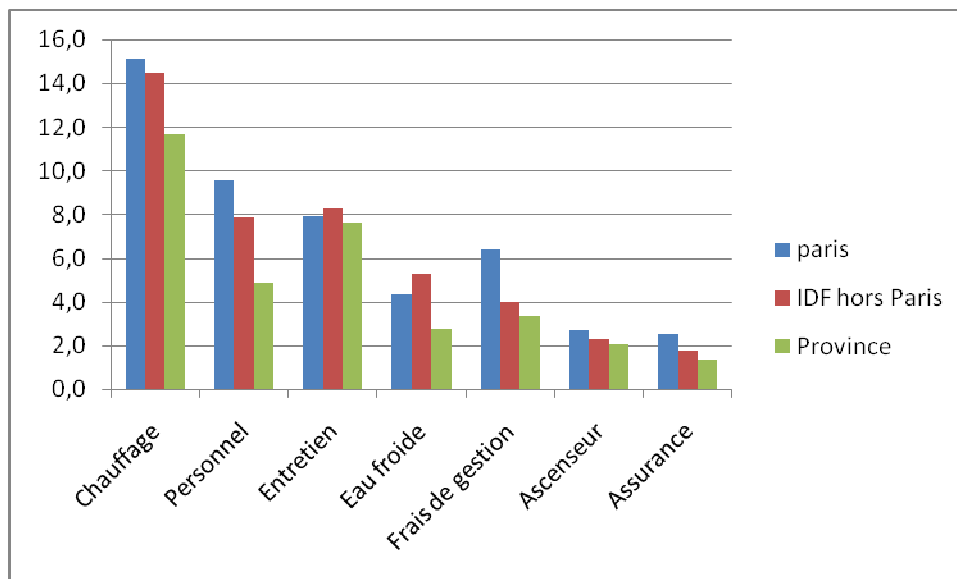
2. Le niveau national moyen des charges de copropriété par poste pour 2011.

Il dépend forcément de la configuration de la copropriété en matière de services collectifs. Pour une copropriété dotée de tous ces services, le ratio annuel global est de 43,7 €/m² et la répartition selon les principaux postes de dépenses est la suivante :



Résultats portant sur la France entière en €/m²/an

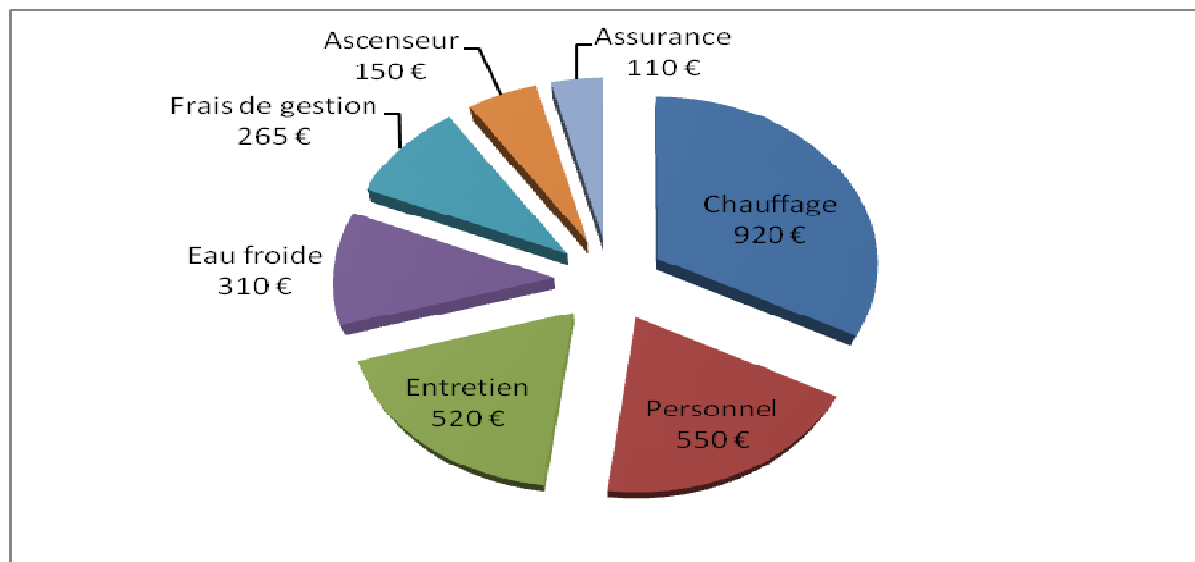
Et en fonction de la localisation géographique, on obtient respectivement 48,4 €/m²/an pour Paris, 43,8 €/m²/an pour la région IDF hors Paris et 37,5 €/m²/an pour la province avec la répartition suivante :



Résultats Paris, IDF hors Paris, province en €/m²/an

La différence entre Paris et le reste de l'IDF est d'environ 10%. Entre la Région parisienne et la province, l'écart est d'environ 20% avec des amplitudes importantes pour le chauffage, l'eau froide, le gardiennage, les frais de gestion et l'assurance.

Si l'on prend comme référence un appartement de 65 m² (surface moyenne constatée en copropriété), on obtient un montant annuel de 2825 € avec la répartition suivante :



Résultats pour un appartement de 65 m² (moyenne France entière)

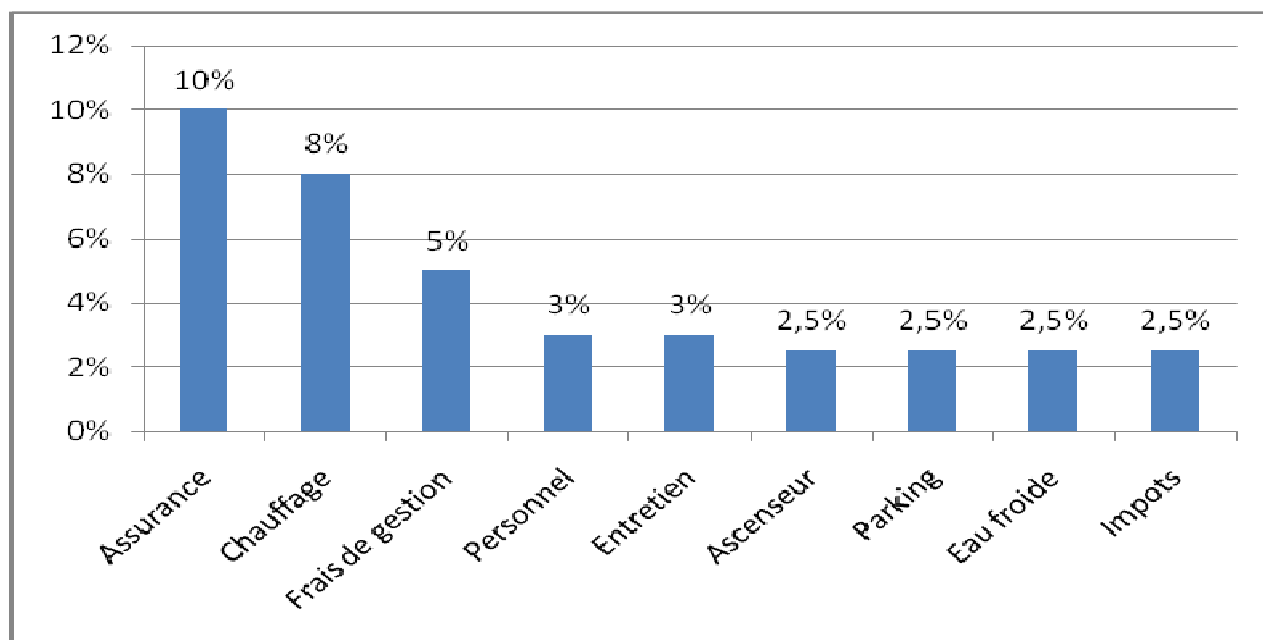
3. L'évolution des charges de copropriété par poste de 2010 à 2011.

L'analyse a porté sur les copropriétés qui n'ont pas changé de configuration entre 2009 et 2010. Il est en effet indispensable de travailler à « assiette constante » et d'exclure toutes les ruptures concernant les services collectifs du type : suppression du gardiennage, maintenance gratuite des ascenseurs pendant un an après mise aux normes, changement de système de chauffage, sinistres, procédures judiciaires...

Il en ressort que l'augmentation est de 5% ce qui est supérieur à celle constatée lors de l'exercice précédent (4,5%).

La répartition de cette augmentation ainsi que sa plage de variation par rapport aux principaux postes de dépenses sont les suivantes :

Chauffage + eau chaude (énergie) = +8%	de 6 à 10%
Eau froide et chaude (hors énergie) = +2,5%	de 2 à 3%
Gardien/employé d'Immeuble = +3%	de 2 à 4%
Ascenseur = +2,5%	de 2 à 3%
Frais de gestion = +5%	de 3 à 7%
Assurance = +8%	de 6 à 10%
Entretien = +3%	de 2 à 4%
Impôts = +2,5%	de 2 à 3%
Parkings = +2,5%	de 2 à 3%
Total= +5%	de 3 à 7%



Evolution 2010/2011 des charges de copropriété par poste

4. Les amplitudes des charges de copropriété par poste (pour mieux se situer).

Charges de copropriété Paris 2011 en €/m2/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	13,9	15,4	16,9
Personnel	8,6	9,6	10,5
Entretien	7,1	7,9	8,7
Eau froide	3,9	4,3	4,8
Frais de gestion	5,8	6,4	7,0
Ascenseur	2,4	2,7	2,9
Assurance	2,3	2,5	2,783
Total	44,0	48,8	53,7

Charges de copropriété IDF hors Paris 2011 en €/m2/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	13,0	14,5	15,9
Personnel	7,0	7,8	8,6
Entretien	7,4	8,2	9,1
Eau froide	4,7	5,3	5,8
Frais de gestion	3,6	4,0	4,4
Ascenseur	2,0	2,3	2,5
Assurance	1,6	1,8	1,936
Total	39,4	43,8	48,2

Charges de copropriété Province 2011 en €/m2/an	Bas	Médian	Haut
Chauffage	11,5	12,7	14,8
Personnel	5,9	6,5	7,2
Entretien	6,9	7,6	8,4
Eau froide	3,5	3,8	4,1
Frais de gestion	3,0	3,4	3,7
Ascenseur	1,9	2,1	2,3
Assurance	1,3	1,5	1,7
Total	33,9	37,5	42,1

5. Les enseignements essentiels de l'observatoire des charges.

a) Chauffage et eau chaude (énergie) = +8% de 6 à 10%.

La moindre rigueur de l'hiver 2010/2011 a entraîné une diminution de 10% de la consommation en calories entre 2010 et 2011, ce qui a permis de compenser partiellement l'effet prix constaté sur les différentes sources d'énergie utilisées : gaz (+8,5%), fioul (+23,1%), électricité (+6,5%), chauffage urbain (+10%).

b) Eau froide et chaude (hors énergie) = +2,5% de 2 à 3%.

L'évolution résulte essentiellement d'une augmentation des tarifs de fourniture de l'eau par les opérateurs et non des consommations.

c) Gardien/employé d'Immeuble = +3 % de 2 à 4%.

La suppression du poste de gardiennage par certaines copropriétés (en très petit nombre) n'a pas d'impact sur l'évolution des charges de ce service. L'évolution est essentiellement dépendante de la politique salariale attachée à la convention collective nationale des concierges et employés d'immeuble.

d) Ascenseur = +2,5% de 2 à 3%.

Il s'agit essentiellement de dépenses de maintenance et d'entretien. La seule incidence visible de la mise en conformité porte sur le bénéfice de la gratuité de la maintenance pendant un an pour les copropriétés qui ont bien négocié leur contrat d'entretien. Pour les autres copropriétés, cette opération n'a eu aucun effet sur le montant des contrats de maintenance.

e) Frais d'administration et de gestion = +5% de 3 à 7%.

Il ressort de l'analyse des comptes que les syndicats continuent d'augmenter leurs honoraires de base de 3% et surtout facturent de plus en plus de prestations particulières à l'instar de ce que nous avons constaté l'année dernière. Cela confirme, que l'arrêté du 19 mars 2010 dit NOVELLI n'a pas généré de rupture par rapport aux pratiques abusives et illégales antérieures des syndicats.

Il est également à souligner la forte augmentation des procédures judiciaires sur la période d'analyse de 4 ans, les dépenses correspondantes représentant pour certaines copropriétés la moitié des frais d'administration et de gestion.

f) Assurance = +10% de 5 à 15%.

Pour la troisième année consécutive, ce poste a fortement augmenté. Le taux d'évolution est la résultante de deux composantes : le taux de sinistralité national qui a progressé d'environ 5% et le taux de sinistralité propre à chaque copropriété. Ce dernier ne cesse d'évoluer du fait du vieillissement du bâti et de l'absence de renégociation de la convention CIDRE qui défavorise les copropriétés (problème sur lequel nous travaillons activement).

g) Entretien et maintenance = +3%

de 2 à 4%.

On constate une augmentation en volume des dépenses d'entretien par rapport à l'exercice 2010. Après une période d'accalmie liée à la crise financière de 2008 et 2009, les copropriétés ont recommencé à s'engager dans des travaux d'entretien et d'amélioration de leur bâti.

h) Impôts = +2,5%

de 2 à 3%.

Le taux d'évolution dépend bien évidemment de la commune d'implantation. L'analyse ne fait pas ressortir de rupture majeure entre 2010 et 2011.

i) Parkings = +2,5%

de 2 à 3%.

Il s'agit essentiellement de dépenses d'entretien et de maintenance qui sont bien maîtrisées par les copropriétés.

L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE L'UNARC

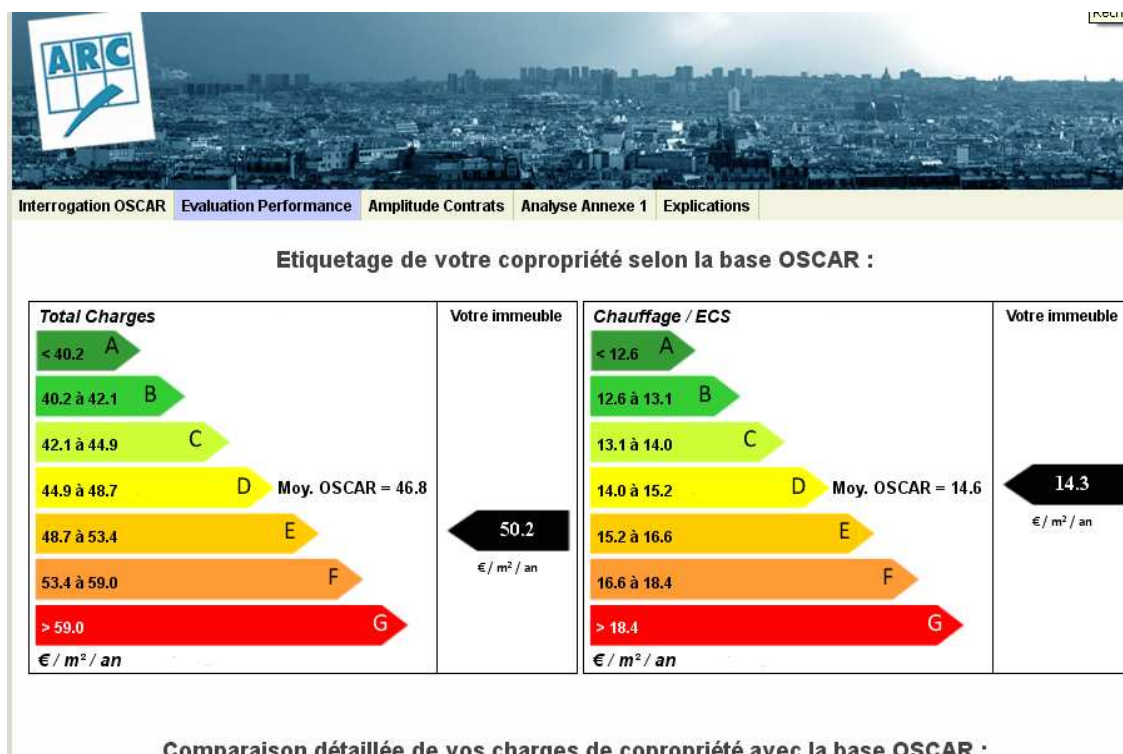
Analyse des résultats de l'exercice 2011 : Des chiffres pour mieux maîtriser ses charges.

Conclusions

C'est le quatrième exercice successif pour lequel l'augmentation annuelle est supérieure à 4%. Pour la période analysée allant de 2007 à 2011, cela représente une augmentation proche de 20%. Et aucune rupture déterminante ne semble se dessiner à court terme. Il faudra probablement attendre la mise en œuvre des dispositifs issus de la loi Grenelle 2 pour constater une inflexion de l'évolution des charges au profit des copropriétés et donc des copropriétaires.

Les résultats fournis par OSCAR, l'Observatoire des charges de l'UNARC, sont directement exploitables par les responsables de copropriétés et les syndics bénévoles pour évaluer la performance des dépenses de leur propre immeuble. De plus, cette année, ils ont la possibilité d'établir en ligne, grâce à OSCAR, un Diagnostic de Performance des Charges (DPC) de leur copropriété, ainsi qu'un Diagnostic de Performance de leur Chauffage (DP.CHAU) qui leur délivre une étiquette allant de A à G, dispositif qui s'apparente à celui du DPE (Diagnostic de Performance Energétique).

Ci-après un exemple de diagnostic de performance des charges générales et du chauffage d'une copropriété francilienne.



ANNEXE : Charges moyennes de copropriété en 2011 par région

Région	En €/m2/an	Pour un appartement de 65 m2
ALSACE	34,2	2550 €
AQUITAINE	36,6	2380 €
AUVERGNE	37,5	2440 €
BOURGOGNE	38,6	2510 €
BRETAGNE	37,5	2440 €
CENTRE	38,8	2520 €
CHAMPAGNE-ARDENNES	39	2535 €
CORSE	34	2210 €
FRANCHE-COMTE	39	2535 €
ILE DE FRANCE	46,2	3000 €
LANGUEDOC-ROUSSILLON	34,5	2240 €
LIMOUSIN	37	2425 €
LORRAINE	39,2	2550 €
NORD-PAS-DE-CALAIS	39,7	2580 €
NORMANDIE	38	2470 €
PACA	34	2210 €
PAYS DE LOIRE	37,5	2440 €
PICARDIE	39	2535 €
POITOU-CHARENTE	37	2425 €
RHONE-ALPES	39	2535 €