

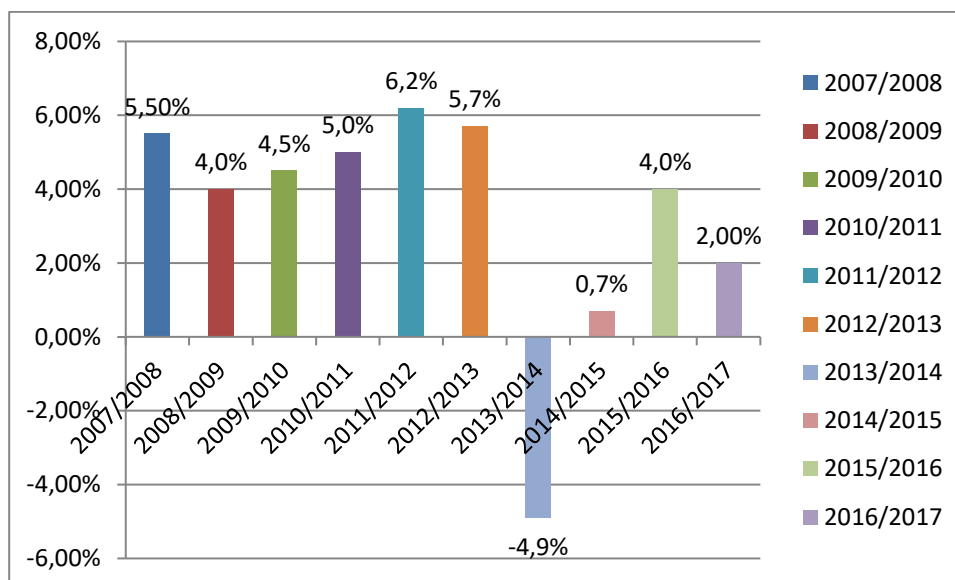
## EN 2017, LES CHARGES DE COPROPRIETE AUGMENTENT DEUX FOIS PLUS QUE L'INFLATION PAR RAPPORT A L'EXERCICE 2016 !

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

- du dernier exercice comptable (2017) par rapport à l'exercice précédent (2016) ;
- depuis l'exercice 2007, date de naissance d'OSCAR.

Rappelons que la mise place de cet observatoire a été facilité par la normalisation des annexes comptables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, par application du décret comptable de 2005.

Globalement, les charges ont augmenté de 2% entre 2016 et 2017 alors qu'elles avaient augmenté de 3,9% en 2016 et étaient restées pratiquement stables en 2015 (+0,7%) Cette augmentation est le double du taux de l'inflation qui a été d'environ 1% au cours de cette période sur le périmètre des dépenses supportées par les copropriétés.



## **I. L'EVOLUTION DES CHARGES ENTRE 2016 ET 2017**

### **1) Une hausse des charges totales deux fois plus élevées que l'inflation**

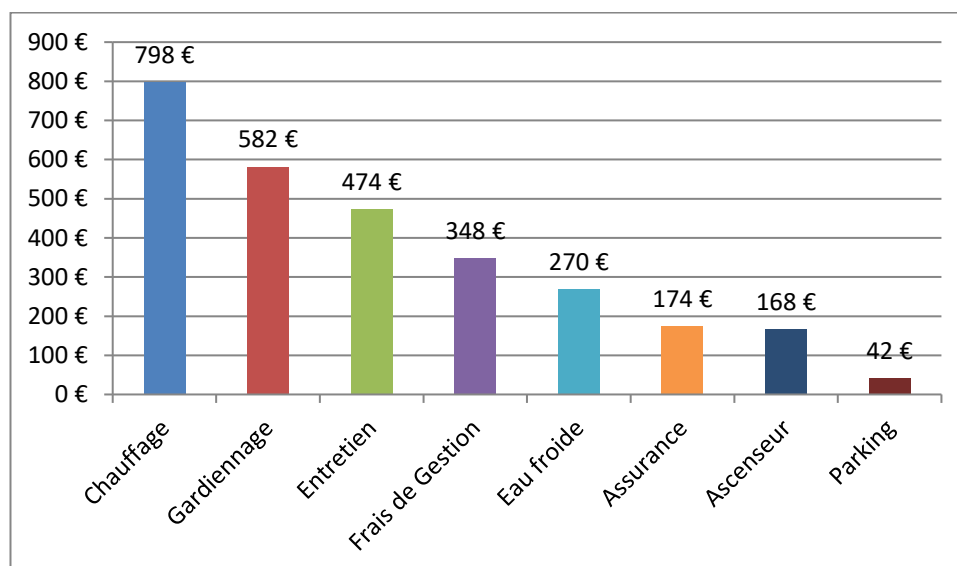
Afin de déterminer les causes de cette évolution, il convient de la décliner par poste de dépenses, du plus important au plus faible, en prenant comme référence une copropriété dotée de tous les services et équipements collectifs.

<b>Poste de charge (en €/m2/an)</b>	<b>Ratio par m2 habitables</b>	<b>Evolution 2016/2017</b>	<b>Poids du poste de charges</b>
<b>Chauffage</b>	<b>13,3</b>	<b>-1,1%</b>	<b>28%</b>
<b>Gardiennage</b>	<b>9,7</b>	<b>+5%</b>	<b>20%</b>
<b>Entretien</b>	<b>7,9</b>	<b>+1%</b>	<b>17%</b>
<b>Frais de Gestion</b>	<b>5,8</b>	<b>+3,2%</b>	<b>12%</b>
<b>Eau froide</b>	<b>4,5</b>	<b>+0,4%</b>	<b>9%</b>
<b>Ascenseur</b>	<b>2,8</b>	<b>+1%</b>	<b>6%</b>
<b>Assurance</b>	<b>2,9</b>	<b>+6,7%</b>	<b>6%</b>
<b>Parking</b>	<b>0,7</b>	<b>+1%</b>	<b>1%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>47,6</b>	<b>2%</b>	

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

- les contrats d'assurance (+6,7%) ce qui comparable aux exercices précédents ;
- les charges de gardiennage (+5%) soit plus du double des exercices précédents ;
- les charges de gestion (+3,2%), dont l'augmentation est inférieure aux exercices précédents (entre 4 et 5%).

Ce qui correspond pour un appartement ayant une surface habitable de 60 m<sup>2</sup> à un montant de charges de 2 856 € se répartissant ainsi :



## **2) Une légère baisse 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) : elle a diminué de -7,3% de 2016 à 2017 du fait d'un hiver (début 2017) et d'un automne (fin 2017) moins froids que l'année précédente ;
- les tarifs des ressources énergétiques utilisées (gaz, fioul, réseau urbain, électricité) : on constate globalement une hausse de +6,2% du fait de la hausse des tarifs du fioul (+17%), du gaz (+4,6%), du réseau urbain (+6%) et de l'électricité (+0,4%).

En conséquence, l'évolution résultante globale constitue une baisse de -1,1% par rapport à l'exercice 2016.

## **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 3,2%, légèrement moins que les années précédentes du fait d'une meilleure maîtrise des honoraires de base suite à la mise en place des contrats types de syndic lors de l'exercice 2016. 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.

## **b) Les contrats d'assurance**

Les montants des contrats d'assurance sont en hausse de 6,7% en moyenne sur un an, ce qui est du même niveau que les 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 du fait de l'application de la convention CIDRE entre assureurs, ce qui devrait changer en 2018 du fait de la mise en place du nouveau dispositif d'assurance IRSI (Indemnisation et Recours des sinistres d'immeuble) à partir du 1<sup>er</sup> juin 2018.

## **4) Une bonne maîtrise des dépenses d'entretien et de maintenance**

Le constat est que les dépenses d'entretien sont de mieux en 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. Il en est ainsi pour les gros contrats de maintenance des ascenseurs, des portes de garage, des chaudières et autres équipements collectifs pour lesquels il est possible de réaliser des économies de 10 à 20% grâce à une vraie mise en concurrence tous les 3 à 5 ans. A cet effet, l'ARC recommande d'inscrire à l'ordre du jour des AG une résolution prescrivant au syndic de lancer un appel d'offres pour tous les contrats d'une durée supérieure à 3 ans.

## **5) Une forte augmentation des charges de gardiennage**

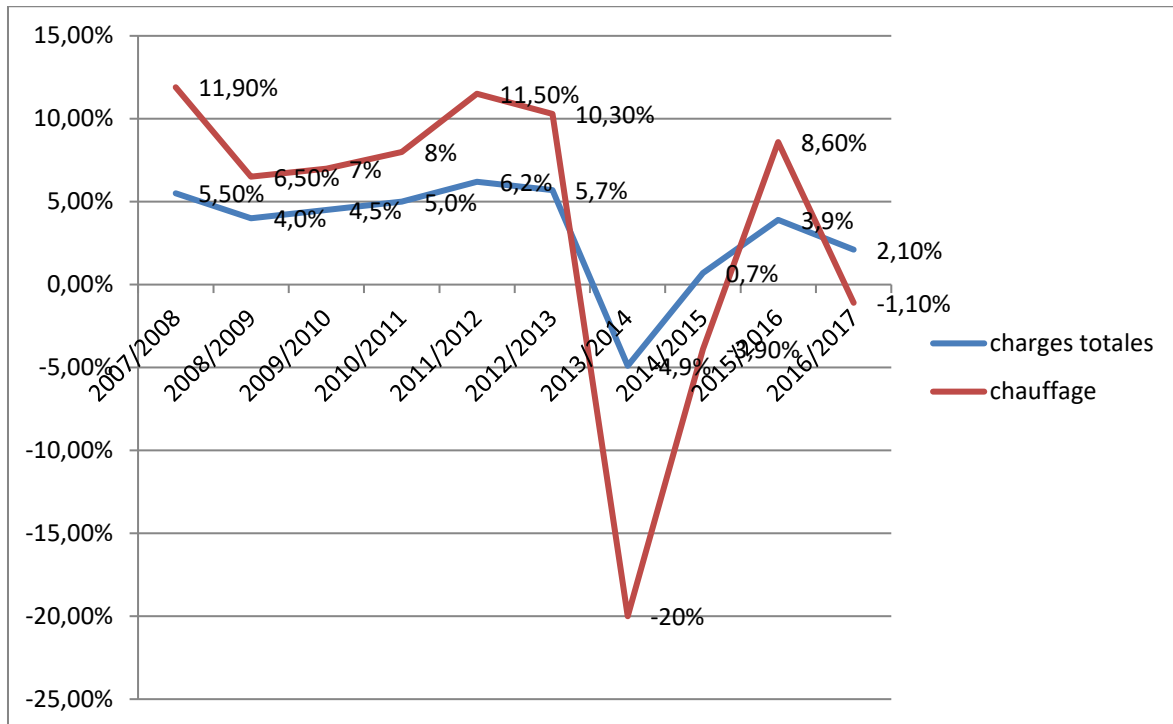
Les charges de gardiennage ont augmenté d'environ 5% entre 2016 et 2017, soit plus de deux fois plus que les exercices précédents. Cette augmentation résulte principalement de la mise en œuvre des dispositifs de mutuelle et de prévoyance ainsi que de la classification des postes de gardien et d'employé d'immeuble sur la base de leur « pesée », ce qui s'est traduit par d'importantes revalorisations salariales. Rappelons que chaque poste a été pesé selon 6 critères, chacun comportant 5 niveaux correspondant à un nombre de points fonction du professionnalisme constaté du salarié.

## **II. CHRONIQUE D'EVOLUTION DES CHARGES DE COPROPRIETE DEPUIS 2007** Ci-

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.

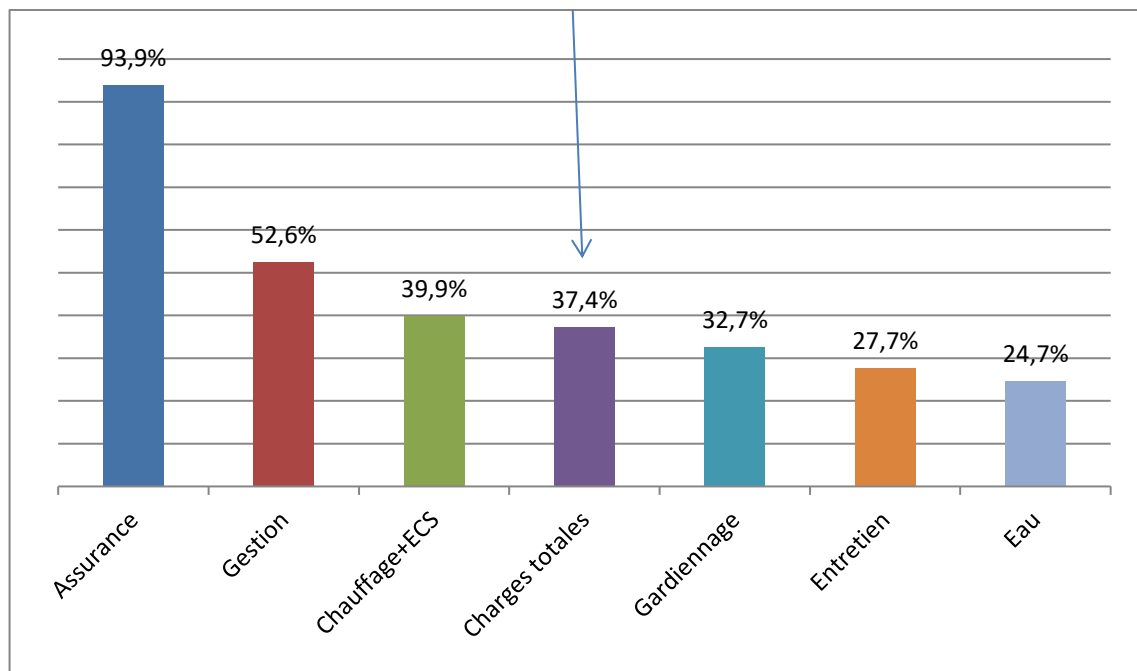
On constate immédiatement que c'est l'évolution des charges de chauffage (représentant environ 1/3 des charges totales) qui impacte le plus fortement l'évolution des charges générales comme l'indique le graphique ci-après présentant l'évolution comparée de ces deux postes de charges.

## EVOLUTION COMPAREE DES CHARGES TOTALES ET DES CHARGES DE CHAUFFAGE



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

### Charges totales



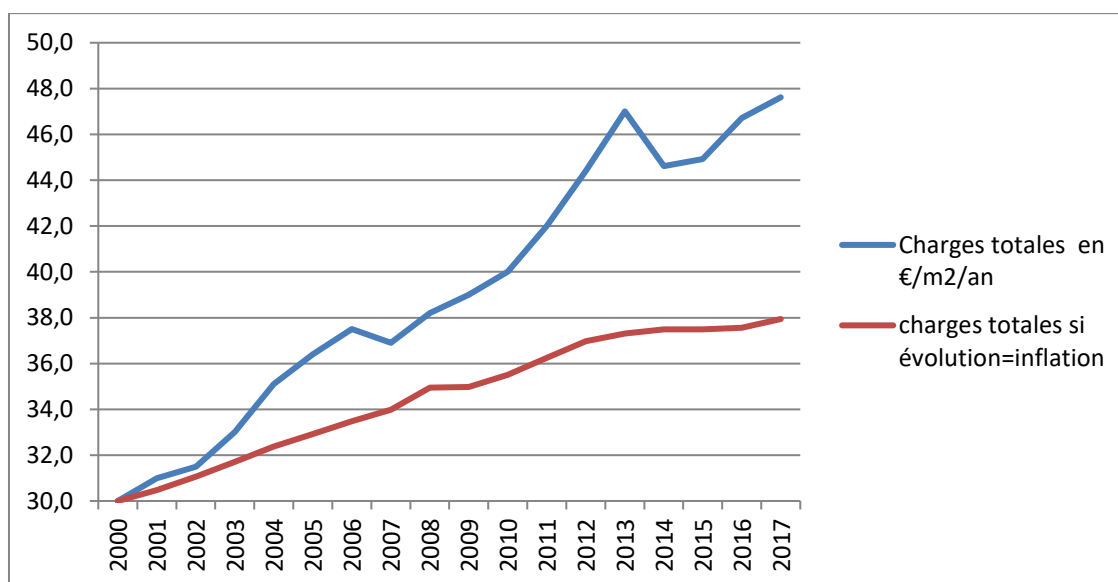
L'augmentation la plus importante concerne sans surprise les contrats d'assurance qui ont augmenté fortement du fait du double impact de l'accentuation des sinistralités nationale et locale, cette dernière résultant du vieillissement inéluctable du parc immobilier. Seule une véritable mise en concurrence 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 n'ont augmenté que de 35,2% sur cette période du fait des baisses de charge constatés au titre des exercices 2014, 2015 et 2017 qui ont connu des automnes et/ou hivers moins rigoureux que lors des autres exercices.

### **III. L'EVOLUTION COMPARATIVE DES CHARGES DE COPROPRIETE ET DE L'INFLATION DEPUIS L'AN 2000**



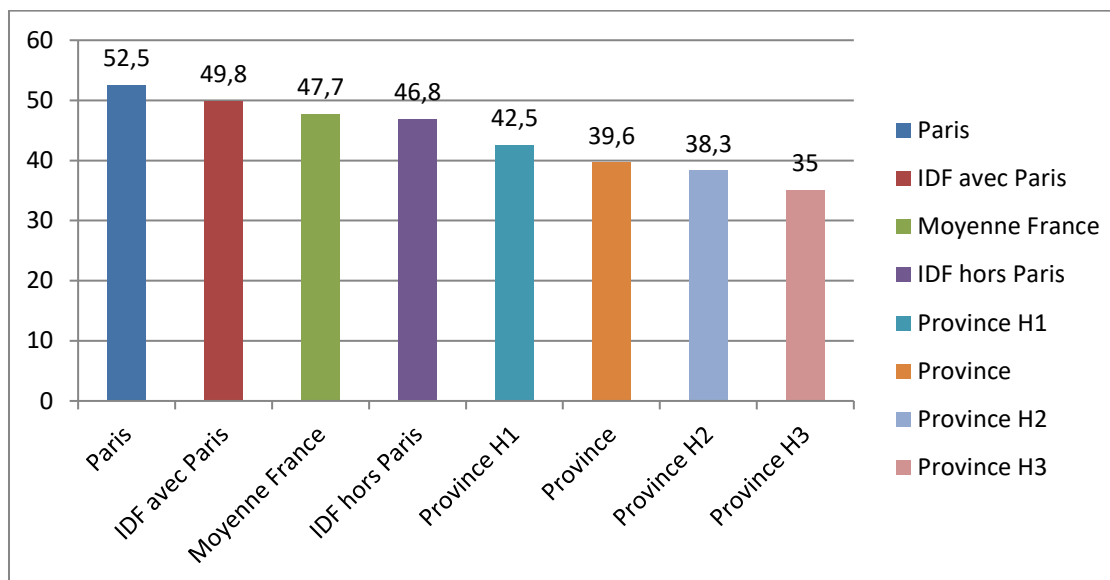
On constate un écart de 25,5% entre le montant des charges réellement supportées et celui obtenu en appliquant le taux d'évolution de l'inflation, soit pour l'appartement-type du paragraphe I une différence de 730 € par rapport au montant annuel de 2856 € au titre de l'exercice 2017.

Il convient également de relever que les charges ont augmenté de 58% par rapport à l'an 2000.

## ANNEXES AU DOSSIER SUR L'EVOLUTION DES CHARGES

### I. Charges moyennes de copropriété en 2017 par Région et Zones climatiques (1)

Le graphique ci-après décrit le montant moyen des charges exprimé en €/m<sup>2</sup> SHAB/an



(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

En terme de pourcentage d'écart, on obtient le tableau suivant :

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

**ANNEXE II : Les valeurs à prendre en compte en fonction de la configuration de la copropriété en équipements collectifs**

<b>Configuration de la copropriété</b>	<b>Charges totales en €/m2/an en 2016</b>	<b>Charges totales en €/m2/an en 2017</b>	<b>Evolution annuelle</b>
<b>copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic professionnel</b>	46,7	47,6	2%
<b>copropriété sans chauffage collectif gérée par un syndic professionnel</b>	33,25	34,3	3,2%
<b>copropriété sans gardiennage gérée par un syndic professionnel</b>	37,4	37,9	1,1%
<b>copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic professionnel</b>	24	24,6	2,5%
<b>copropriété avec tous les services collectifs, gérée par un syndic bénévole (3)</b>	39,5	40,1	1,4%
<b>Copropriété sans chauffage et gardiennage gérée par un syndic bénévole (3))</b>	21,4	21,9	2,3%

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

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