



| AGIR POUR LE LOGEMENT |  
Chambre du  
GRAND PARIS

# 4<sup>ème</sup> Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris

## Année 2014

Mercredi 23 septembre 2015





AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Une méthodologie éprouvée

-1-

La base de données la plus exhaustive et la plus représentative

>3 349 immeubles, soit 6,9 % des immeubles en copropriété de Paris

>92 623 lots de copropriété (logements et commerces), soit 14,2% des lots de copropriété de Paris

>27,7 lots en moyenne par immeuble

-2-

La méthodologie la plus fiable

>fondée sur les états comptables légaux de copropriété

>remontées automatiquement via les logiciels de gestion des syndicats de copropriété



FNAIM

AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

## 3 enseignements majeurs

> 1<sup>er</sup> indice des charges de copropriété sur Paris

> 7,4 % de baisse des charges de copropriété à Paris en 2014

> 2 mds d'euros de travaux engagés par les copropriétés à Paris. Le montant des travaux est équivalent au montant des charges



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Création du 1<sup>er</sup> indice des charges de copropriété sur Paris

>Objectif : faciliter la lecture et l'appropriation de l'Observatoire par les professionnels, les responsables de copropriété et les consommateurs

>2013, année de référence pour la création de l'indice (100)



# Baisse des charges de copropriété en 2014

> Indice 2014 des charges de copropriété à Paris établi à **92,6**

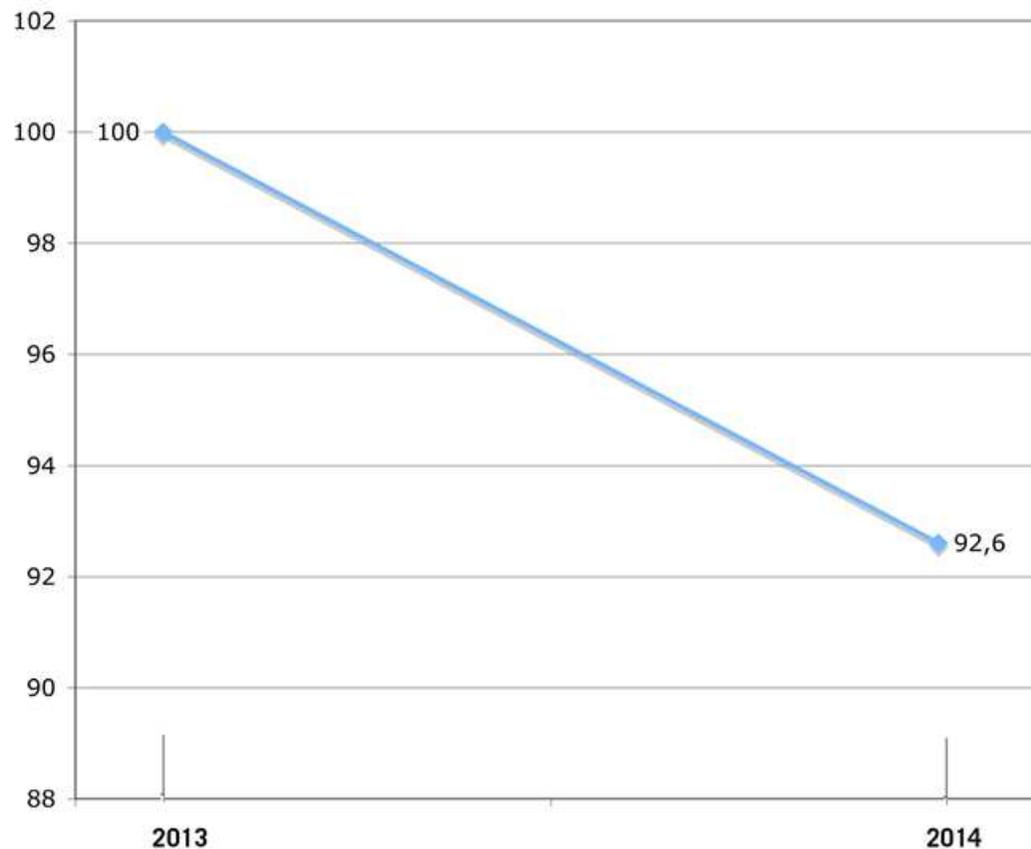
> Une baisse de **7,4 %** au cours de l'année 2014 à Paris

> Un montant des charges de **37,05** euros /m<sup>2</sup> et **2074,80** euros /lot (contre 40,02 €/m<sup>2</sup> et 2241,12 €/lot en 2013)



# Indice général FNAIM du Grand Paris des charges de copropriété

AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

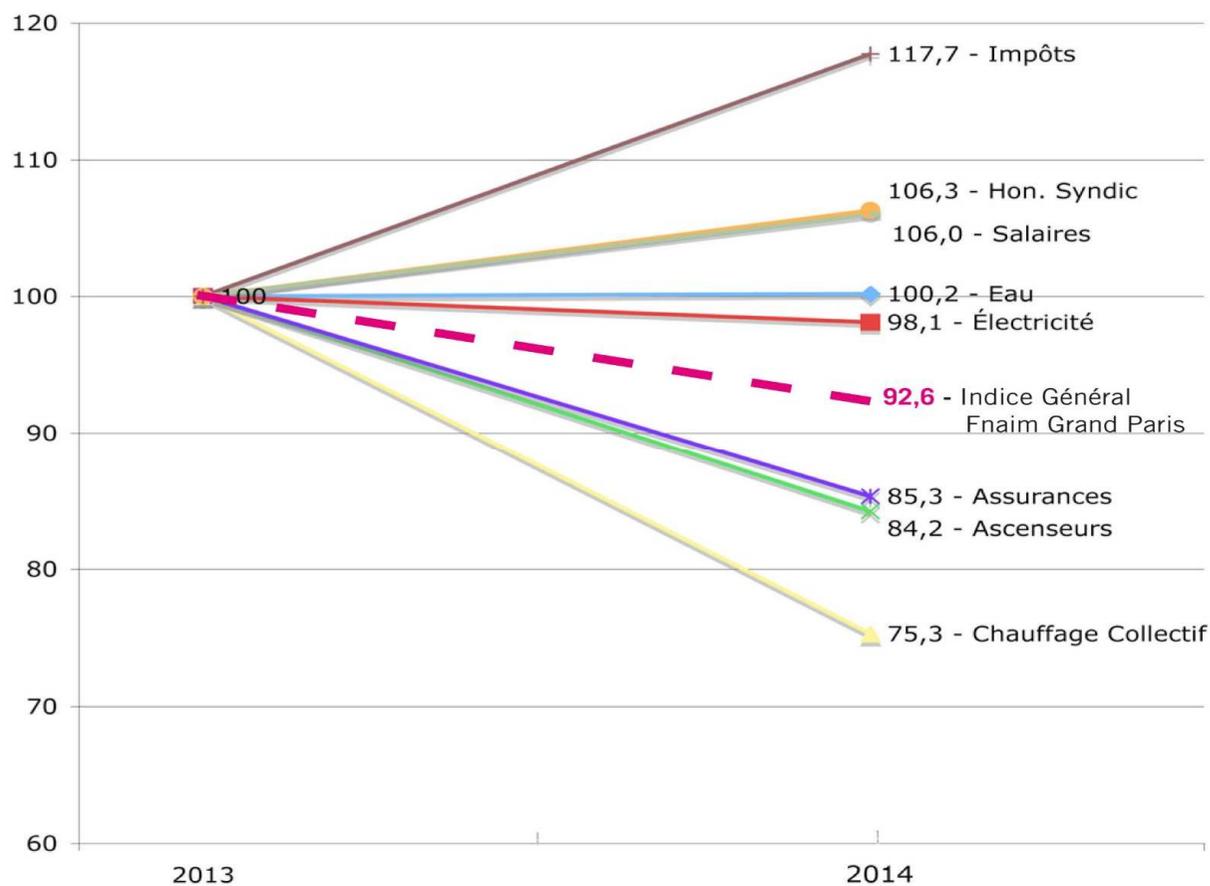


Principaux postes		
	Indice 2013	Indice 2014
Achat de matières et de fournitures (compte 60)	100	90
Services extérieurs (compte 61)	100	82,22
Frais d'administrations (compte 62)	100	106,33
Impôts et taxes (compte 63)	100	117,72
Frais de personnel (compte 64)	100	106,89
Charges financières et emprunts (compte 66)	100	100
Total	100	92,6



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Indices des principales charges de copropriété



> Baisse du chauffage collectif et des ascenseurs

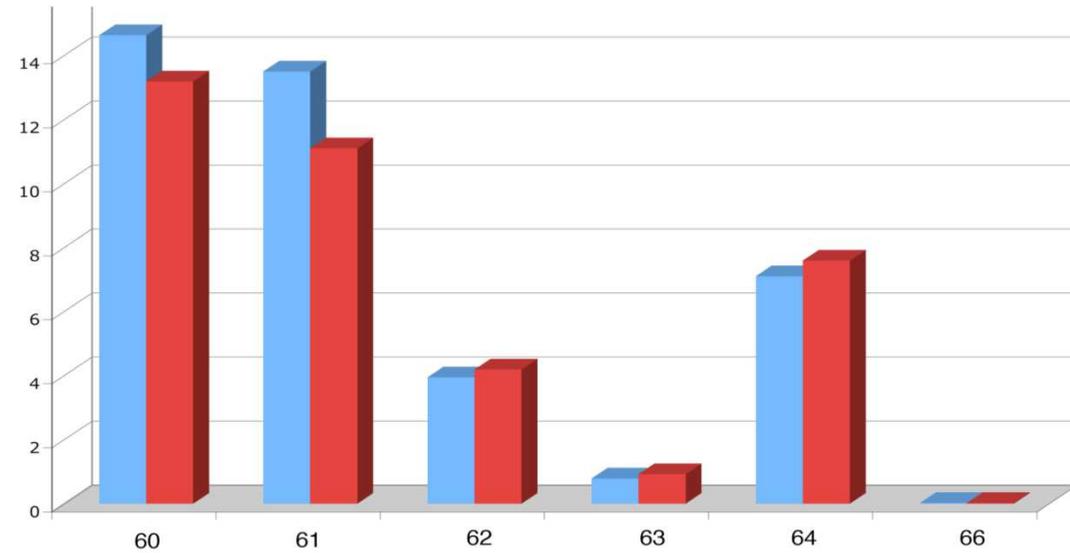
> Hausse des impôts et des honoraires de syndic

Principaux postes		
	Indice 2013	Indice 2014
Eau	100	100,2
Electricité	100	98,1
Chauffage collectif	100	75,3
Ascenseurs	100	84,2
Assurances	100	85,3
Honoraires de syndic	100	106,3
Impôts	100	117,7
Salaires	100	106



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Evolution des charges de copropriété par m<sup>2</sup> et par lot

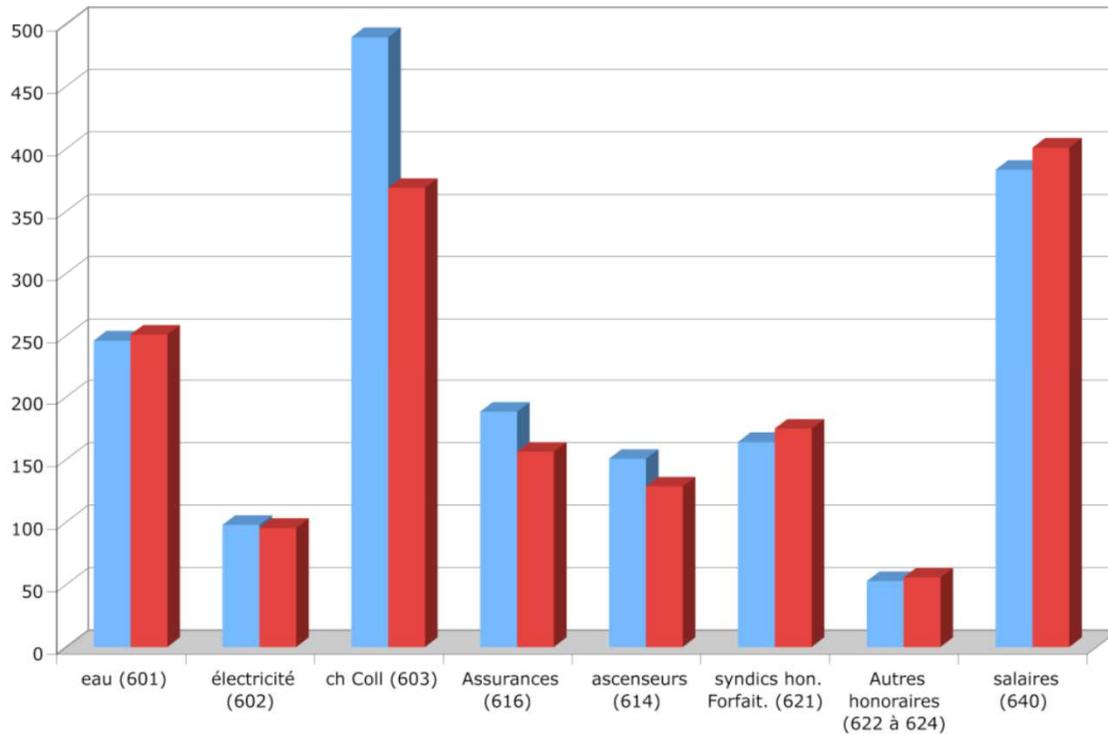


Comptes	Intitulé des comptes	Euros/m <sup>2</sup>			Euros/lot		
		2013	Évolution	2014	2013	Évolution	2014
60	Achat de matières et fournitures	14,64	-10%	13,19	819,84	-10%	738,64
61	Services extérieurs	13,5	-9,1%	11,1	756	-9,1%	621,6
62	Frais d'administrations	3,95	2%	4,2	221,2	2%	235,2
63	Impôts et taxes	0,79	17%	0,93	44,24	17%	52,08
64	Frais de personnel	7,11	2,5%	7,6	398,16	2,5%	425,6
66	Charges financières et emprunts	0,03	0%	0,03	1,68	0%	1,68
		40,02	92,6%	37,05	2241,12	92,6%	2074,8



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Evolution des principaux postes de charges par m<sup>2</sup> et par lot



Comptes	Libellés des comptes	Euros/m <sup>2</sup>			Euros/lot		
		2013	Évolution	2014	2013	Évolution	2014
601	Eau	2,05	0,20%	2,1	246	0,20%	250,9
602	Electricité	1,59	-2,60%	1,56	97,8	-2,60%	95,3
603	Chauffage collectif	9,06	-24,70%	6,8	489,43	-24,70%	368,5
614	Assurances	2,77	-17%	2,3	188,3	-17%	156,3
616	Ascenseurs	2,46	-14,70%	2,1	150,61	-14,70%	128,5
621	Syndic Honoraires forfaitaires	2,99	6,50%	3,2	164	6,50%	174,7
622/623/624	Autres honoraires	0,96	5,40%	1,0	52,8	5,40%	55,7
64	Salaires	7,11	4,60%	7,5	383,2	4,60%	400,8



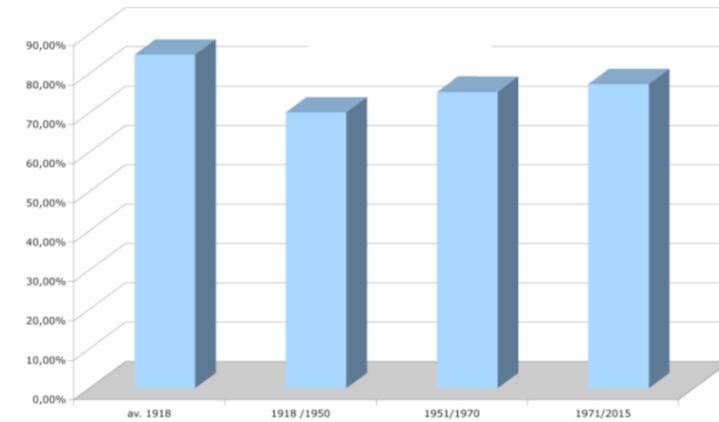
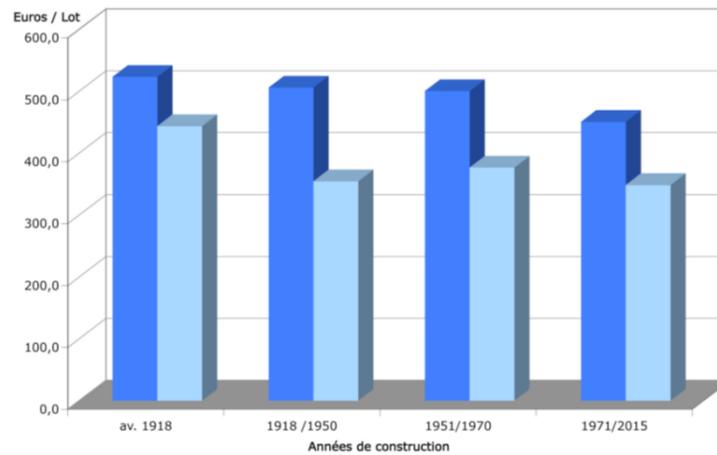
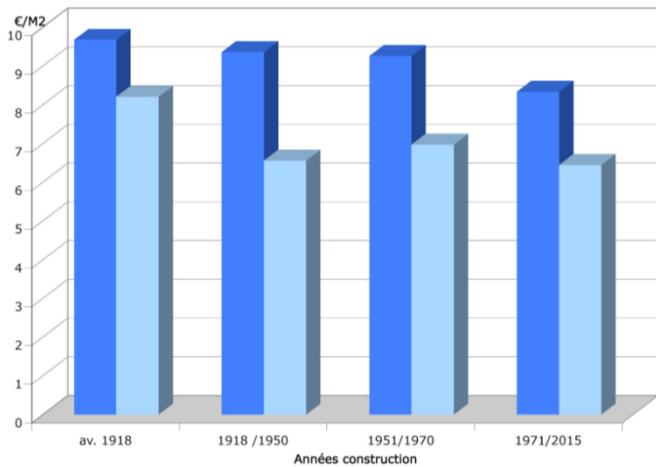
# Chauffage collectif suivant la date de construction des immeubles

AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

Evolution par m <sup>2</sup>		
Années	2013	2014
Avant 1918	9,68	8,21
1918/ 1950	9,36	6,56
1951/ 1970	9,26	6,97
1971/ 2015	8,34	6,45

Evolution par lot		
Années	2013	2014
Avant 1918	522,9	443,4
1918/ 1950	505,6	354,4
1951/ 1970	500,2	376,7
1971/ 2015	450,5	348,2

Evolution par lot	
Années	2013 à 2014
Avant 1918	-15,20 %
1918/ 1950	-29,90 %
1951/ 1970	-24,70 %
1971/ 2015	-22,70 %





# Comparaison travaux et charges de copropriété : quelle corrélation ?

>Montant des Charges en 2014 → 37,05 €/m<sup>2</sup> → 2 074,8 €/lot

>Travaux décidés en AG et travaux exceptionnels en 2014 → 34,74 €/m<sup>2</sup> → 1 947,6 €/lot

>2 milliards d'euros de travaux engagés par les copropriétés à Paris en 2014



| AGIR POUR LE LOGEMENT |  
Chambre du  
GRAND PARIS

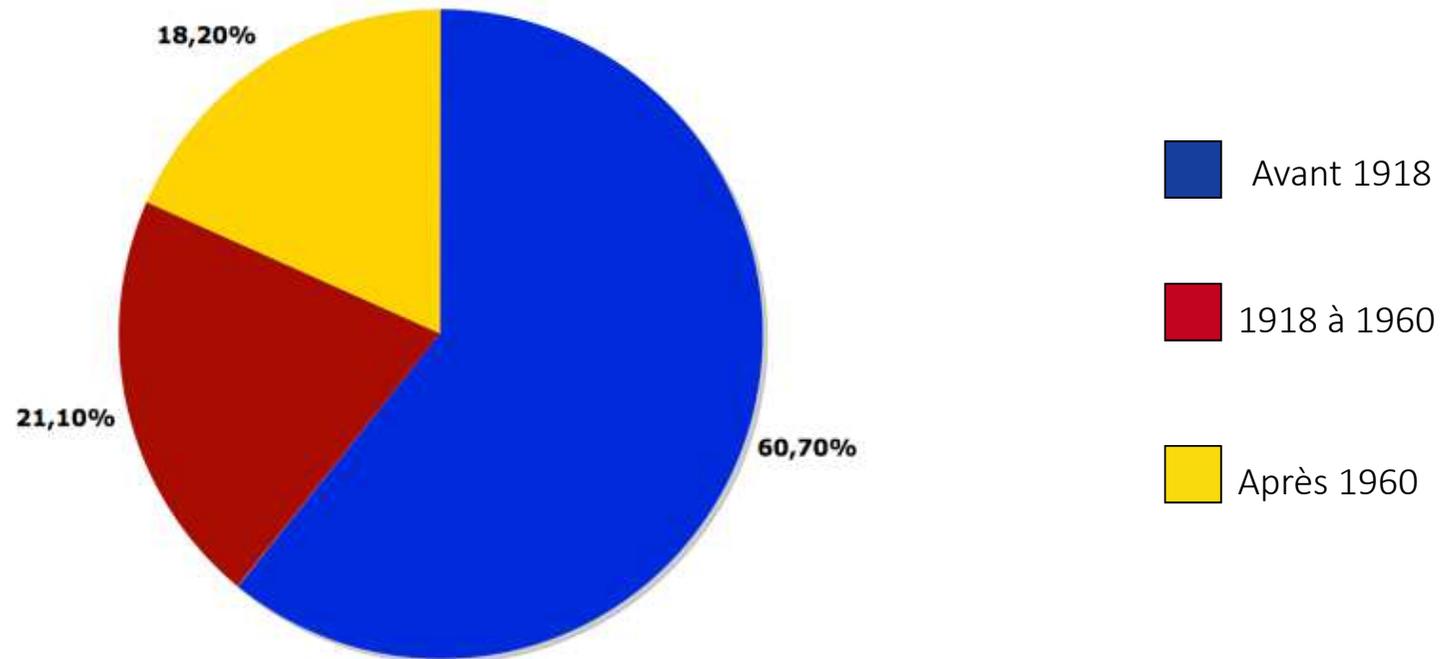
# Annexes

- > Typologie des immeubles parisiens
- > Critères d'appréhension des charges de copropriété
- > Audit et contrôle de la méthode et des résultats par un huissier de justice
- > Les Comptes de Charges de Copropriété
- > Structure des charges d'un immeuble en copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Typologie des immeubles parisiens en fonction de la date de construction





AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Critères d'appréhension des charges de copropriété

>L'analyse des coûts de copropriété est effectuée à la fois par lot moyen et par m<sup>2</sup> de surface assurée.

>La surface assurée est le critère universel pour les copropriétés. Elle comprend l'ensemble du bâtiment dont les parties communes, consistant même de la copropriété.

→*En copropriété, le mètre carré, c'est le mètre carré assuré*



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Audit et contrôle de la méthode et des résultats par un huissier de justice

> Cet observatoire des charges de la copropriété sur Paris et la banlieue est la propriété de la Chambre FNAIM Grand Paris, sous la direction de Pierre-Hervé Léturmy, son secrétaire Général.

> Après avoir été communiquées par les SSII en charge du traitement des données comptables des Cabinets de Syndic, ces données sont traitées et rendues anonymes par la société société Leaf Consulting, avant d'être adressées et stockées chez un officier ministériel, Maître Vittu, huissier de justice.

> Le rôle de ce dernier est de garantir la provenance des données collectées, leur utilisation sous forme anonyme, et leur intégrité.

> Les fichiers sont ensuite transmis anonymement à Orsières Conseil, en charge des calculs statistiques et de l'analyse économique.



# Les Comptes de Charges de Copropriété

>Sont analysés dans cette étude tous les comptes de « la classe 6 » du plan comptable :

- 60 : Achats de matières et fournitures (eau, électricité, chauffage collectif et énergie,...)
- 61 : Services extérieurs (ascenseur, contrat de maintenance, assurances,...)
- 62 : Frais d'administration et honoraires (forfait syndic, autres honoraires,...)
- 63 : Impôts et taxes
- 64 : Frais de personnel
- 66 : Charges financières des emprunts, agios ou autres
- 68 : Dotations aux dépréciations sur créances douteuses



# Structure des charges d'un immeuble en copropriété

<b>Cpte 60</b> Achat de matières et fournitures	601 EAU 602 ELECTRICITE 603 CHAUFFAGE, ENERGIE ET COMBUSTIBLES 606 FOURNITURES
<b>Cpte 61</b> Services extérieurs	611 NETTOYAGE DES LOCAUX 613 LOCATIONS MOBILIERES 614 CONTRATS DE MAINTENANCE 615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS 616 PRIMES D'ASSURANCES
<b>Cpte 62</b> Frais d'administration et honoraires	621 REMUNERATIONS DU SYNDIC SUR GESTION COPROPRIETE 622 AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC 623 REMUNERATIONS DE TIERS INTERVENANTS 624 FRAIS DU CONSEIL SYNDICAL
<b>Cpte 63</b> Impôts - taxes / Versement assimilés	631 TAXE DE BALAYAGE 632 TAXE FONCIERE 633 AUTRES IMPÔTS ET TAXES
<b>Cpte 64</b> Frais de personnel	641 SALAIRES 642 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX 643 TAXE SUR LES SALAIRES 644 AUTRES (MEDECINE DU TRAVAIL, MUTUELLES, ETC.)
<b>Cpte 66</b> Charges financières des emprunts, agios	661 REMBOURSEMENT D'ANNUITE D'EMPRUNT 662 AUTRES CHARGES FINANCIERES ET AGIOS
<b>Cpte 67</b> Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	671 TRAVAUX DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE 672 TRAVAUX URGENTS 673 ETUDES TECHNIQUES, DIAGNOSTIC, CONSULTATION 678 CHARGES EXCEPTIONNELLES
<b>Cpte 68</b> LOCATION ENTRETIEN Cpteurs EAU	