



GRAND PARIS

COMMUNIQUE DE PRESSE

8^{ème} édition de l'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris

- Baisse des charges de copropriété à Paris en 2019
- Légère hausse des frais d'administration et honoraires
- A Paris, 1,77 euros de travaux pour 1 euro de charges

Paris, 19 novembre 2020 – Représentant 367 syndicats de copropriété, l'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris a analysé 82 074 lots soit 2 920 immeubles à Paris. Il repose sur une méthodologie éprouvée et contrôlée par un huissier de justice, pour donner aux décideurs économiques et politiques ainsi qu'aux Franciliens les clés d'analyse et de compréhension des charges de copropriété qui représentent un poste important dans les dépenses des ménages.

Une baisse des charges en 2019

Créé en 2013 par la FNAIM du Grand Paris, l'indice des charges de copropriété a pour vocation de favoriser une lecture plus claire aux yeux des copropriétaires. Après deux années de hausse des charges de copropriétés notamment due à l'augmentation des tarifs de l'eau et de l'électricité, l'indice s'établit à **97,75** pour 2019, contre 98,29 en 2018, soit une baisse de 0,54 %. Cette baisse des charges s'applique par les actions bénéfiques des syndicats telles que les négociations de contrats des prestataires.

Le poste des **Impôts et taxes** (76,65 €/lot en 2019 vs 82,25 €/lot en 2018) est celui qui baisse le plus en 2018 et 2019 : -6,81%. Viennent ensuite **les assurances** (113,15 €/lot en 2019 vs 119,16 €/lot en 2018 soit - 5,04%), **l'eau** (256,06 €/lot en 2019 vs 263,35 €/lot en 2018 soit -2,76%), **les contrats de maintenances** (ascenseurs...) (146,49 €/lot en 2019 vs 149,48 €/lot en 2018 soit -2,01%), **les autres honoraires et frais** (66,75 €/lot en 2019 vs 68,11 €/lot en 2018 soit -2%) ainsi que **l'électricité** (118,02 €/lot en 2019 vs 119,43 €/lot en 2018 soit -1,17%). Les autres honoraires et frais correspondent aux autres honoraires du syndic, rémunérations de tiers intervenants ainsi qu'aux frais du conseil syndical.

En ce qui concerne les postes en hausse, **les frais de personnel** est celui qui augmente le plus entre 2018 et 2019 : +4,90%. Viennent ensuite **le chauffage, l'énergie et les combustibles** (401,98 €/lot en 2019 vs 385,74 €/lot en 2018 soit +4,2%), et dans une moindre mesure, **les frais d'administrations et honoraires** (269,25 €/lot en 2019 vs 263,63 €/lot en 2018 soit +2,13%). A noter que les **frais d'affranchissement** ont augmenté de 10,53%.

Olivier Princivalle, président-adjoint de la FNAIM du Grand Paris et syndic de copropriétés, déclare : « Nous pouvons expliquer la baisse des impôts par la réforme de la taxe d'habitation amorcée en 2019, qui impacte les copropriétés disposant d'un gardien logé. Concernant les assurances, nous pouvons d'ores et déjà constater l'effet positif de la convention IRSI (une meilleure répartition de la prise en charge des sinistres entre les assureurs) puisque ce poste baisse de plus de 5%. Les frais d'administration et honoraires ont eux légèrement augmenté, ce qui est lié à la masse croissante de la charge de travail supporté par le syndic. Ceci s'explique notamment par la hausse des frais postaux. Fait notable : au vu des hausses des prix de l'énergie (par exemple l'électricité), nous nous attendions à une forte augmentation de ces postes. Elle est, in fine, moindre grâce au travail des syndicats qui négocient des



GRAND PARIS

tarifs pour toute la durée des contrats, comme ils le font aussi régulièrement sur les contrats de maintenance avec une certaine efficacité : ce poste a baissé de 2%. »

Travaux : 2,70 milliards d’euros investis chaque année dans les copropriétés parisiennes

Le ratio travaux/charges est de 1,77 € à Paris en 2019 et en 2018 contre 1,58 € en 2015. Ces chiffres démontrent le degré de confiance des copropriétaires dans leur patrimoine. Les copropriétés parisiennes investissent chaque année 2,70 milliards d’euros dans l’activité économique du bâtiment, preuve que le secteur est pourvoyeur d’emplois et générateur de richesses pour nombre d’entreprises et d’artisans spécialisés.

Michel Platero de conclure : « Les copropriétaires comprennent la nécessité d’investir au service de la valorisation de leur patrimoine. Néanmoins, avec les périodes de confinement que nous avons vécu cette année, nous observerons avec attention cet indicateur pour les prochaines éditions. En effet, des travaux, qui avaient été votés lors des Assemblée Générales en 2019, n’auront pas pu avoir lieu en 2020 avec la mise à l’arrêt du secteur du BTP lors du premier confinement. Ainsi, les travaux, incluant la rénovation énergétique, seront différés en 2021 ».

Un outil de pilotage innovant pour les syndicats de copropriété

Lancé l’an dernier, l’outil de pilotage, pour aider les syndicats de copropriété à piloter la gestion de leurs copropriétés, a connu un succès auprès des adhérents de la FNAIM du Grand Paris.

Dans la pratique, cet outil permet à chaque adhérent de la FNAIM du Grand Paris qui participe à l’Observatoire des charges de copropriété de bénéficier d’un accès à une plateforme. Ainsi, il peut établir pour les immeubles qu’il gère une comparaison poste par poste de ses charges de copropriété. Le syndic peut donc se rendre compte des améliorations possibles pour chaque poste et amener ainsi les copropriétaires à réaliser des économies.



*
* *



GRAND PARIS

COMMUNIQUE DE PRESSE

Notes aux rédactions :

- Photos de la conférence de presse sur demande
- Présentation des résultats au format PPT accessible sur demande

Méthodologie :

- L'Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris repose sur des données comptables (et non sur du déclaratif) et des critères objectifs, transparents, vérifiables et opposables. Cela permet de tenir compte de la complexité du marché immobilier qui ne permet pas toujours de comparer avec précision des biens de nature différente.
- Les données proviennent des données comptables dont l'anonymat comme la provenance sont garanties par un huissier de justice.
- Les données sont établies par lot et m², il s'agit du m² assuré.

A propos de la FNAIM du Grand Paris

L'organisation syndicale représente en Ile-de-France, hors Seine et Marne, 1 500 professionnels de l'immobilier, soit un chiffre d'affaires de plus d'un milliard d'euros. 1 professionnel de l'immobilier sur 2 est adhérent à la FNAIM. La Chambre est spécialisée dans 13 métiers différents de la transaction, de la gestion, de l'expertise et du conseil. Trois de ces métiers sont réglementés par l'Etat, il s'agit de la transaction, de l'administration de biens et des syndicats de copropriété. Dotée de nombreux outils d'analyse, la FNAIM du Grand Paris est une référence incontestée en matière d'informations, d'études économiques et d'informations juridiques sur les marchés immobiliers. Arrivée au 1er janvier 2018 d'une équipe renouvelée autour de son nouveau président, Michel Platero.

Site Internet : <https://www.fnaim-grand-paris.fr/> | Twitter : @fnaimidf

Contact presse FNAIM du Grand Paris :

Aude Vayre – 06 14 64 15 65 – aude.vayre@grayling.com