



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

- Baisse des charges de copropriété à Paris en 2020
- Stabilisation de la rémunération des syndics, débours et frais postaux (compte 621)
 - A Paris, 1,96 euros de travaux pour 1 euro de charges

Paris, 3 novembre 2021 – Représentant 367 syndicats de copropriété, l'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris a analysé plus de 82 305 lots soit 2 891 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 2020

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 une première légère baisse des charges de copropriétés en 2019, elle s'accélère en 2020. En effet, l'indice s'établit à **91,26** pour 2020, contre 97,75 en 2019, soit une baisse de 6,45 %. Cette baisse importante des charges s'explique en partie par les actions bénéfiques des syndicats telles que les négociations de contrats des prestataires.

En 2020, **le chauffage, l'énergie et les combustibles** connaissent la baisse la plus importante (367,41 €/lot en 2020 vs 401,98 €/lot en 2019 soit - 8,6%). Cela s'explique par une année particulièrement douce en température, surtout l'hiver. Tous les mois, à l'exception d'octobre, ont connu des températures supérieures à la normale. Le chauffage a donc été moins utilisé. **L'eau** est le second compte qui enregistre une baisse significative (236,76 €/lot en 2020 vs 256,06 €/lot en 2019 soit -7,54%). S'en suivent **les assurances** (106,19 €/lot en 2020 vs 113,15 €/lot en 2019 soit -6,15%), **les contrats de maintenances** (ascenseurs...) (139,70 €/lot en 2020 vs 146,49 €/lot en 2019 soit -4,64%), les **impôts et taxes** (74,81 €/lot en 2020 vs 76,65 €/lot en 2019 soit -2,4%) et **les frais d'administrations et honoraires** (268,43 €/lot en 2020 vs 269,25 €/lot en 2019 soit -0,31%).

En ce qui concerne les postes en hausse, le compte de **l'électricité** est celui qui augmente le plus entre 2019 et 2020 (132,18 €/lot en 2020 vs 118,02 €/lot en 2019 soit +12%). A noter que les **frais d'affranchissement** connaissent également une forte augmentation de +7,40%. Les **frais de personnel** sont en hausse de +1,74% et **les autres honoraires et frais**¹ (67,28 €/lot en 2020 vs 66,75 €/lot en 2019 soit +0,79%) ont légèrement augmenté.

Olivier Princiville, président-adjoint de la FNAIM du Grand Paris et syndic de copropriétés, déclare : « *Le compte 621 qui comprend la rémunération du syndic, les débours et les frais postaux, est en hausse. Cette augmentation s'explique par la hausse des frais postaux. En effet, compte tenu du contexte sanitaire, plusieurs AG exceptionnelles ont eu lieu. Ainsi les copropriétaires ont été convoqués 2 à 3 fois au cours de l'année. Concernant, les frais de personnel, leur hausse est d'abord conjoncturelle et liée à l'année 2020. En effet, les gardiens d'immeuble ont continué leur activité pendant le confinement, ne bénéficiant pas du chômage partiel.* »

¹ Les autres honoraires et frais correspondent aux autres honoraires du syndic, rémunérations de tiers intervenants ainsi qu'aux frais du conseil syndical (comptes 622/623/624).



Travaux : près de 3 milliards d’euros investis chaque année dans les copropriétés parisiennes

Le ratio travaux/charges est de 1,96 euros à Paris en 2020 contre 1,77 en 2019. Ces chiffres démontrent le degré de confiance des copropriétaires dans leur patrimoine. Les copropriétés parisiennes investissent chaque année **près de 3 milliards** d’euros dans l’activité économique du bâtiment, preuve que le secteur est pourvoyeur d’emplois et générateur de richesses pour nombres d’entreprises et d’artisans spécialisés.

Michel Platero, Président de la FNAIM du Grand Paris, conclut : « *Après 3 ans de stagnation, les investissements des travaux engagés en 2019 se maintiennent en 2020. En dépit d’un contexte économique difficile voire incertain, les copropriétaires n’ont pas négligé l’importance de préserver leur patrimoine. Cela se traduit par un investissement toujours plus soutenu des travaux de leur immeuble. Nous accorderons une attention particulière à cet indicateur pour les prochaines éditions. En effet, des travaux, qui avaient été votés lors des Assemblées Générales en 2019, n’ont pas pu être réalisés en 2020 avec la mise à l’arrêt du secteur du BTP lors du premier confinement. L’engouement rencontré par MaPrimeRenov’ est un signal encourageant pour l’amélioration énergétique des copropriétés.* »

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

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 règlementés 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

Contacts presse FNAIM du Grand Paris :

Aude Vayre – 06 14 64 15 65 – aude.vayre@grayling.com
Caroline Wilz – 06 59 00 53 66 – caroline.wilz@grayling.com