



GRAND PARIS

12^{ème} Observatoire des charges de copropriété

Année 2024
(sur la base des données 2023)



[@fnaimgrandparis](#)



[@fnaimidf](#)



[@fnaim-du-grand-paris](#)



fnaim-grand-paris.fr



GRAND PARIS

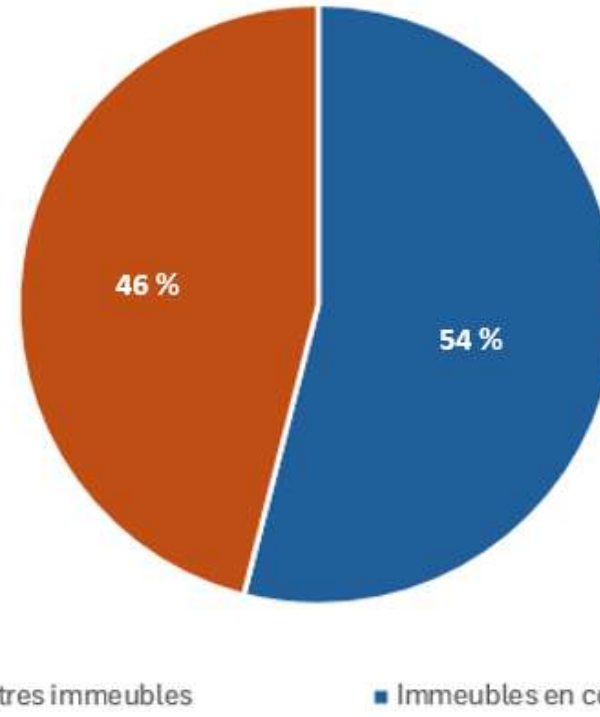
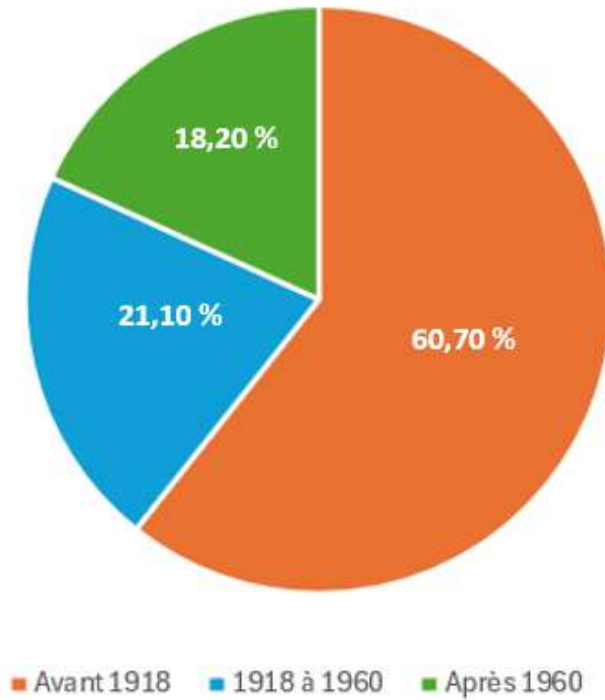
Un Observatoire sans équivalent

- La FNAIM du Grand Paris, acteur majeur du secteur privé en copropriété, représente **+ 330** syndics de copropriété, en Île-de-France (hors Seine-et-Marne)
- En 2023, Paris compte **2,1 millions** d'habitants, dont **1,2 million** sont logés en copropriétés privées
- Plus de **27 334 lots**, situés dans Paris intra-muros, répartis dans **1 271 immeubles**, ont été analysés par cet Observatoire :
 - ✓ **21,50 lots** en moyenne par immeuble



GRAND PARIS

Typologie des immeubles parisiens



Source : Orsières Conseils, l'Observatoire de la propriété immobilière



GRAND PARIS

Méthodologie la plus fiable

- Fondée sur les **écritures comptables 2023** extraites directement de la comptabilité des syndicats de copropriété privée
- Données remontées **automatiquement** via les logiciels de gestion des syndicats
- Éléments anonymisés et contrôlés par **huissier de justice**
- Analyse des coûts de copropriété faite par **lot** et par **mètre carré de surface assurée**
 - ✓ *En copropriété, le mètre carré, c'est le mètre carré assuré.*
 - ✓ *La surface assurée est le critère universel pour les copropriétés.*
 - ✓ *Elle comprend l'ensemble du bâtiment : les parties privatives (lots principaux et annexes) et les parties communes.*
 - ✓ *Dans cet observatoire, le lot comprend le lot principal (logement, commerce, bureau) et les lots annexes (cave, parking, remise...).*



GRAND PARIS

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...)
 - 621 : Rémunération du syndic, débours et frais postaux
 - 622, 623, 624 : Autres honoraires, rémunération de tiers intervenants et frais du conseil syndical
 - ✓ **63** : Impôts et taxes
 - ✓ **64** : Frais de personnel
 - ✓ **66** : Charges financières des emprunts, agios ou autres
 - ✓ **67** : Charges pour travaux et opérations exceptionnels



ENSEIGNEMENTS POUR 2023



GRAND PARIS

Deux enseignements majeurs

Hausse des charges de copropriété

En raison, notamment, des hausses des prix de l'énergie.

Pour la première fois depuis 2013, l'indice général des charges dépasse significativement le chiffre 100, avec **110,7** (en 2022 l'indice a été établi à 100,14).

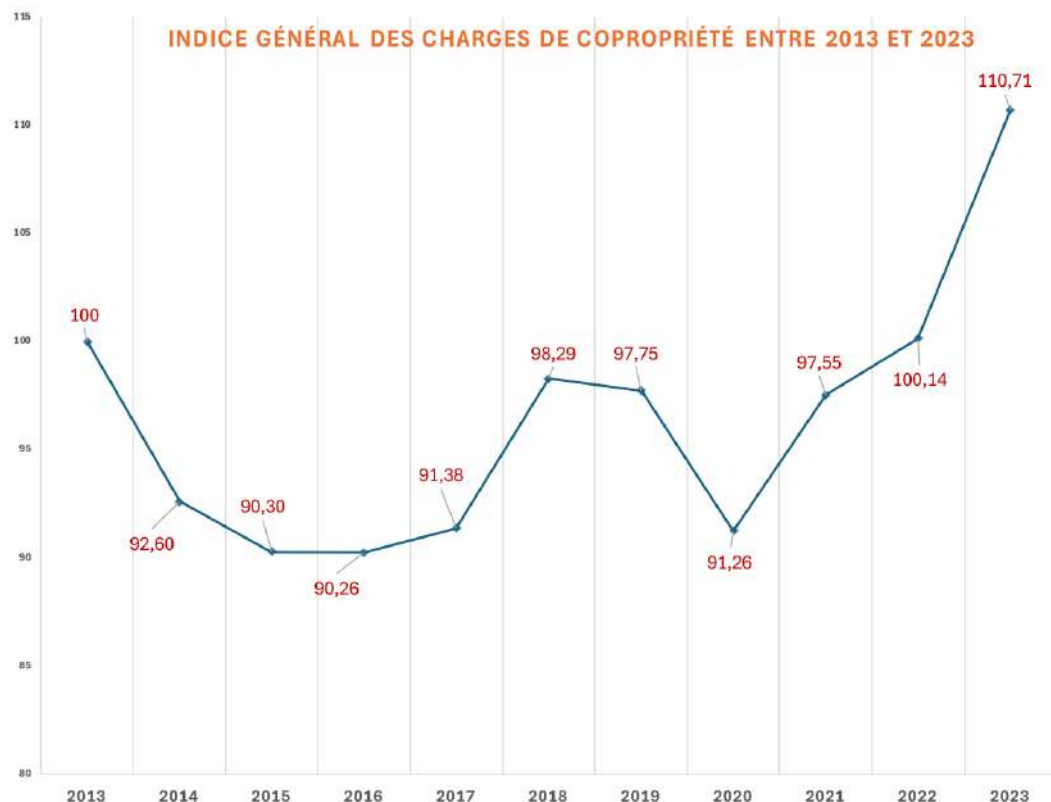
Poursuite de l'investissement (travaux) en copropriété

Augmentation de **+10,70 %**, après avoir augmenté de +5,82 % en 2022.



GRAND PARIS

Évolution de l'indice des charges de copropriété



- L'indice 2023 des charges de copropriété est de **110,71** (vs. **100,14** en 2022)
- Une hausse sensible des charges en 2023 (**+10,71 %**)
- Un montant moyen de charges annuelles de :
 - ✓ **43,34 €/m²** (surface assurée)
 - ✓ et **2 453,95 €/lot** (principal + annexes)



GRAND PARIS

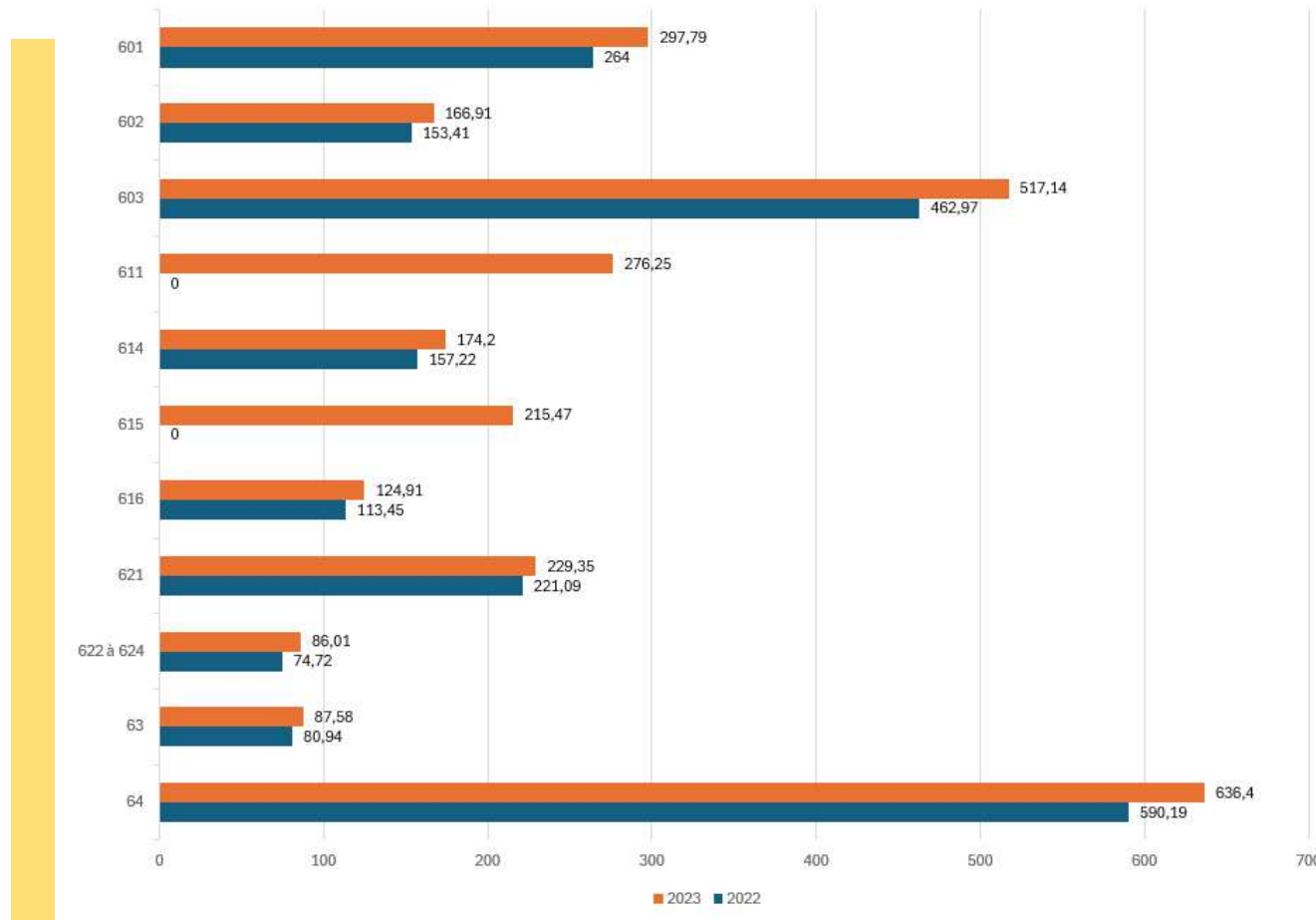
Évolutions majeures entre 2022 et 2023

- Pour une hausse globale de charges de copropriétés, les plus fortes hausses sont :
- ✓ Eau froide (poste 601) : **+ 12,8 %**
 - ✓ Chauffage collectif (poste 603) : **+ 11,7 %**
 - ✓ Entretien et maintenance (poste 614) : **+ 10,8 %**
 - ✓ Primes d'assurance (poste 616) : **+ 10,1 %**
 - ✓ Electricité (poste 602) : **+ 8,8 %**



Évolution du montant des principales charges entre 2022 et 2023

GRAND PARIS



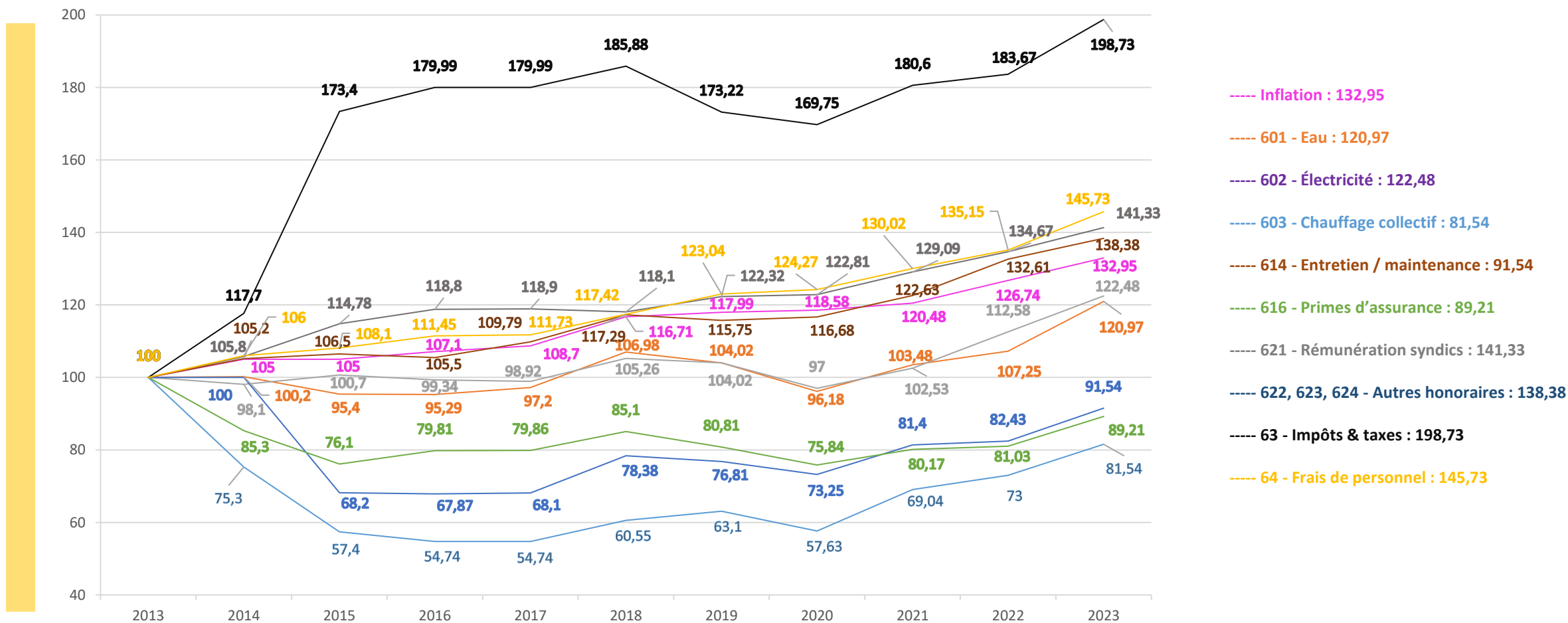
Compte	Par lot		Evolution
	2022	2023	%
601 - Eau	264	297,79	12,8
602 - Electricité	153,41	166,91	8,8
603 - Chauffage collectif	462,97	517,14	11,7
611 - Nettoyage locaux	nr	276,25	nr
614 - Entretien / maintenance	157,22	174,2	10,8
615 - Petites réparations	nr	215,47	nr
616 - Primes assurance	113,45	124,91	10,1
621 - Rémunération syndic	221,09	229,35	3,74
622 à 624 - Autres honoraires	74,72	86,01	15,11
63 - Impôts / taxes	80,94	87,58	8,2
64 - Frais de personnel	590,19	636,4	7,83

nr = nouveaux chiffres extraits en 2023



Évolution de l'indice des principales charges de copropriété

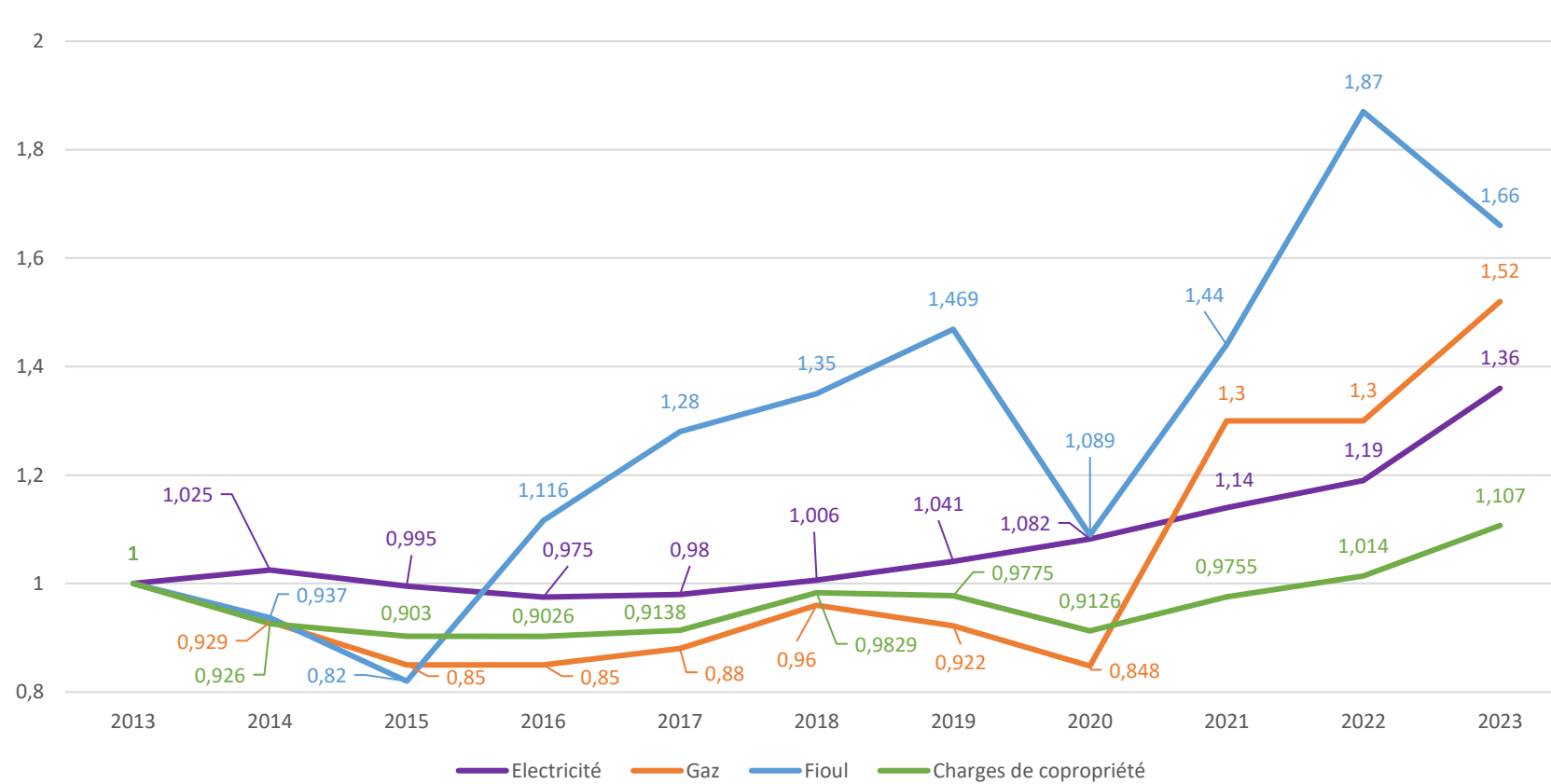
GRAND PARIS





GRAND PARIS

Évolution de l'indice des prix de l'énergie et des charges de copropriété



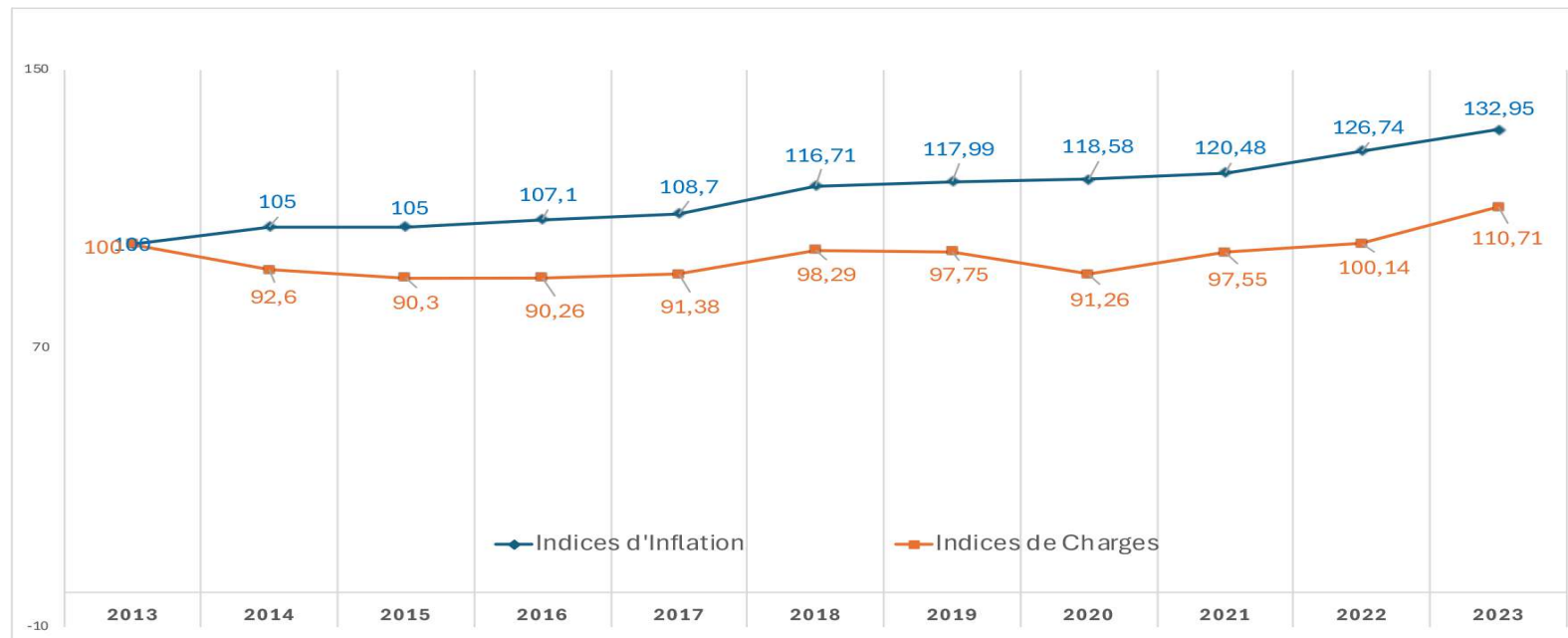
Sources : Selectra.info/énergie, EDF, TotalEnergies, Engie (GDF Suez)



GRAND PARIS

Une évolution des charges qui suit celle de l'inflation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Indices d'Inflation	100	105	105	107,1	108,7	116,71	117,99	118,58	120,48	126,74	132,95
Indices de Charges	100	92,6	90,3	90,26	91,38	98,29	97,75	91,26	97,55	100,14	110,71





GRAND PARIS

Évolution du montant des charges entre 2022 et 2023

Libellé du compte	Compte	Par m ²		Par lot		Evolution
		2022	2023	2022	2023	
Achat matières premières & fournitures	60	9,48	10,7	549,28	620,13	12,90%
Services extérieurs	61	12,7	14,33	710,41	801,34	12,80%
Frais administratifs et honoraires	62	5,23	5,65	291,91	315,36	8,03%
Impôts & taxes	63	1,46	1,58	80,94	87,58	8,20%
Frais de personnel	64	10,22	11,02	580,19	625,62	7,83%
Charges financières et emprunts	66	0,06	0,06	3,92	3,92	0,00%
	Total	39,15	43,34	2 216,65	2 453,95	10,71%
Travaux & opérations exceptionnelles	67	74,76	82,76	3 697,38	4 092,99	10,70%



GRAND PARIS

Évolution des montants inclus dans le poste 62, entre 2022 et 2023

Libellé du compte	Compte	Par m ²		Par lot		Evolution
		2022	2023	2022	2023	
Rémunération syndics	621	4,13	4,28	221,09	229,35	3,74%
Frais postaux	6213	0,31	0,34	15,52	17,03	9,73%
Personnel intérimaire	622	nr	0,51	nr	32,1	nr
Tiers intervenants (architectes, avocats...)	623	nr	0,44	nr	27,34	nr
Frais du conseil syndical	624	nr	0,42	nr	26,57	nr
Frais administratifs	62	5,23	5,65	291,91	315,36	8,03%
		622 + 623 + 624		74,72	86,01	15,11%

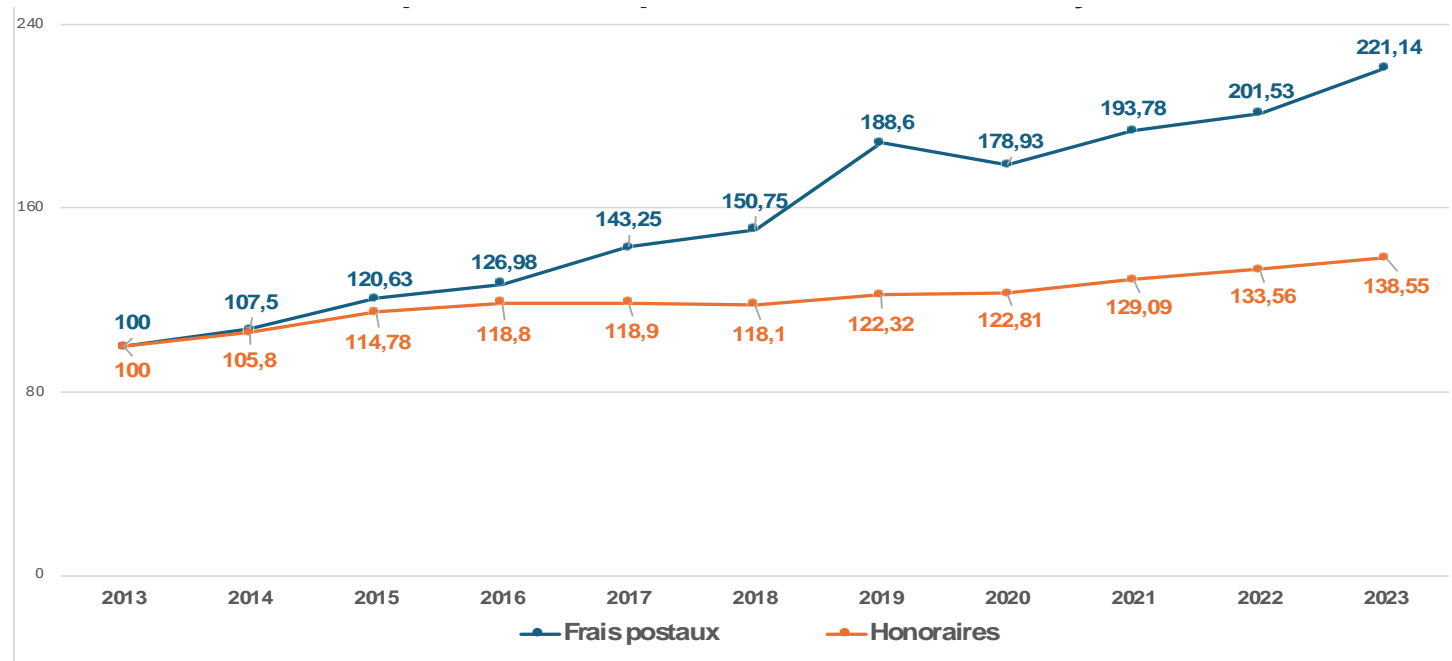
nr = non renseigné en 2022



GRAND PARIS

Évolution de l'indice des honoraires et des frais postaux

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	évol
Frais postaux	100	107,5	120,63	126,98	143,25	150,75	188,6	178,93	193,78	201,53	221,14	1,0973
Honoraires	100	105,8	114,78	118,8	118,9	118,1	122,32	122,81	129,09	133,56	138,55	1,0374





TRAVAUX





GRAND PARIS

Comparaison de l'évolution, par lot, des charges et de la part d'investissement consacrée aux travaux

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant moyen Charges par lot (€)	2 021,89	2 021,32	2 028,99	2 171,67	2 159,88	2 020,67	2 159,32	2 216,65	2 453,95
Montant moyen Travaux par lot (€)	3 207,38	3 565,00	3 575,70	3 850,19	3 819,40	3 957,45	3 493,93	3 697,28	4 092,99
Ratio Travaux/Charges par lot (%)	1,59	1,76	1,76	1,77	1,77	1,96	1,62	1,65	1,66

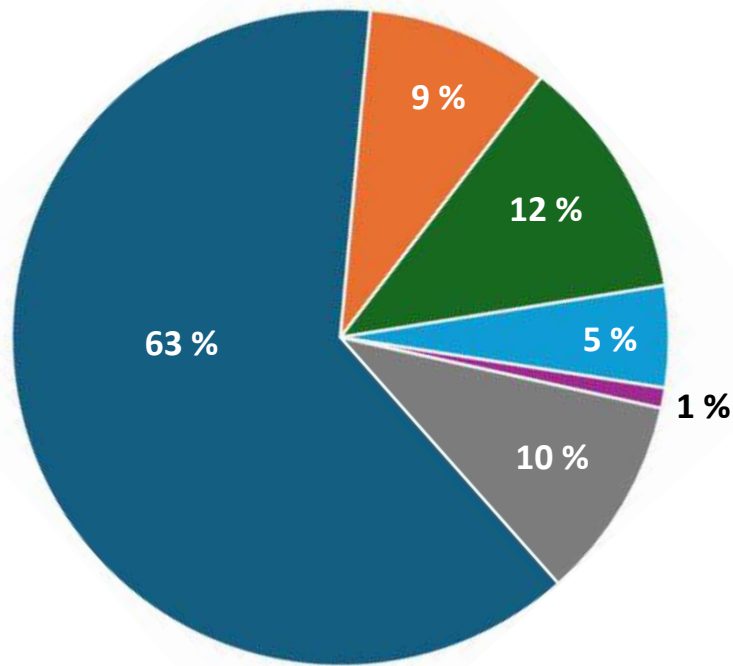
- Le ratio travaux/charges à Paris en 2023 : **1,66**
 - ✓ c'est-à-dire que pour **1€** dépensé en charges → **1,66 €** est dépensé pour les travaux
- Poursuite des travaux en 2023 après leur reprise en 2022, à l'image de la baisse constatée en 2021.
- Les copropriétés parisiennes ont investi en 2023 **un peu plus de 2,6 milliards d'euros** dans l'activité économique du bâtiment



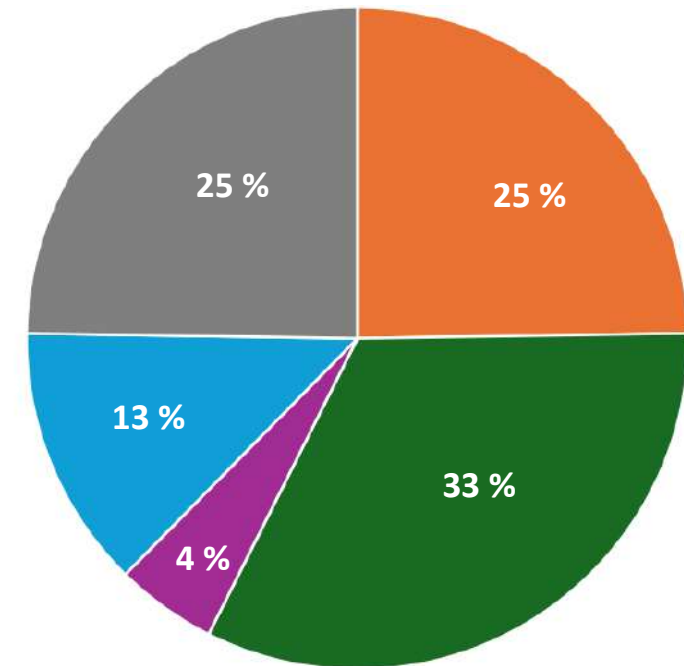
GRAND PARIS

Répartition des principales charges dans un lot moyen à Paris en 2023

Avec la part des travaux



Sans la part des travaux



■ Travaux ■ Matières premières ■ Services extérieurs ■ Administration / honoraires ■ Impôts ■ Frais de personnel



GRAND PARIS

En conclusion

Comme en 2022, les charges de copropriété ont augmenté. Cette augmentation, égale à 10,71%, est supérieure à l'inflation (+ 4,9 % en 2023). Cette hausse est principalement liée à la flambée des prix de l'énergie depuis l'année 2021, et cela malgré le bouclier tarifaire mis en place par le gouvernement.

Les prix des matières premières, des services et de l'emploi affichent, eux aussi, des hausses supérieures à l'inflation. Les honoraires des syndicats n'augmentent que de 3,74 %.

Cet observatoire permet à chaque professionnel qui le souhaite de consulter les résultats des copropriétés qu'il gère et ainsi d'engager un dialogue avec les copropriétaires afin de faire baisser les charges.

La FNAIM du Grand Paris produit donc un outil capital d'aide à la décision des acteurs du logement.



GRAND PARIS

Méthodologie dans le détail

- Cet observatoire des charges de copropriété sur le Grand Paris est la propriété de la **Chambre FNAIM du Grand Paris**, sous la responsabilité d'**Olivier Princivalle**, président et syndic FNAIM à Paris.
- 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 un officier ministériel, **Maître Thuet**, 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 la **Société Orsières Conseils, l'Observatoire de la propriété immobilière**, sous la responsabilité de Patrice de Moncan, en charge des calculs statistiques et de l'analyse économique.



GRAND PARIS

Loi habitat dégradé et rénovation
énergétique,
les pouvoirs publics déconnectés de la
réalité du terrain



[@fnaimgrandparis](#)



[@fnaimidf](#)



[@fnaim-du-grand-paris](#)



fnaim-grand-paris.fr





GRAND PARIS

Charges de copropriété et loi habitat dégradé

- Loi habitat dégradé : désignation d'un mandataire ad'hoc en cas d'impayés, à hauteur de 15 ou 25 % du budget prévisionnel (selon le nombre de lots), à la clôture des comptes en AG, sous peine de pénalité.
 - ✓ Or, sur la base du registre national des copropriétés en 2023 :
 - ✓ plus de 572 000 copropriétés immatriculées, dont plus de 407 000 ont renseigné leur taux d'impayés.
 - ✓ Parmi ces dernières, plus de 141 000 seraient visées par le dispositif : 35% des copropriétés sont concernées
 - ✓ Pour ces seules copropriétés déclarantes, le coût total des frais de justice équivaldrait à 850 M€.
 - ✓ La quasi-totalité des situations d'impayés se résout à l'amiable, sans intervention judiciaire.
- Le registre national des copropriétés fait également état d'une réduction des impayés (-26 % d'impayés dans les copropriétés comprenant entre 11 et 49 lots, entre 2022 et 2023).
- Le registre national des copropriétés doit servir à une meilleure orientation des politiques publiques et non à des sanctions inutiles et généralisées.
- La loi habitat dégradé, censée prévenir les impayés, semble donc inadaptée, d'autant plus qu'elle impose des contraintes coûteuses à toutes les copropriétés, y compris celles sans réels problèmes.



GRAND PARIS

Crise du marché locatif et politiques publiques

- La **loi est trop rigide** et ne répond pas aux problématiques terrain.
- Et les pouvoirs publics **ne prennent pas en compte les recommandations des professionnels**.
 - ✓ Un manque de cohérence incompréhensible entre les obligations imposées aux bailleurs de résidences principales et l'absence de contraintes sur d'autres types de biens (locations touristiques, locaux commerciaux, professions libérales, propriétaires occupants).
 - ✓ Une augmentation des droits de mutation de 0,5% alors que les taux d'intérêt baissent : une mesure contre-productive.
 - ✓ L'absence d'incitations fiscales pour encourager l'investissement locatif démontre au mieux une méconnaissance du fonctionnement du marché, au pire un mépris pour les bailleurs qui contribuent pourtant à fournir des logements.
 - ✓ Des contraintes trop lourdes, des incitations insuffisantes => les bailleurs préféreront vendre plutôt que rénover, sans délais et sans accompagnement.
 - ✓ Il y a un risque réel de tensions sociales si la crise du logement s'aggrave.



GRAND PARIS

Rénovation énergétique et marché locatif

- Depuis janvier 2025, les logements classés G sont déclarés indécents et ne peuvent plus être loués (en Île-de-France, 192 000 biens en location privée sont concernés).
- La proposition de loi Marchive-Échaniz concernant la rénovation énergétique a été rejetée.
- Les dispositifs d'accompagnement à la rénovation sont encore trop complexes et insuffisants : manque d'accompagnateurs Rénov' et d'entreprises RGE, changements incessants de périmètre et de montants pour MaPrimeRénov'.
- Pour chaque annonce de bien mis en location, les propriétaires et agents immobiliers reçoivent des centaines d'appels de candidats en recherche de logement.
 - La rénovation énergétique des logements est nécessaire, mais dans un contexte de crise du logement aussi dramatique, il est irresponsable d'appauvrir l'offre locative en retirant du marché des logements en bon état et de les frapper d'indécence uniquement pour des raisons énergétiques.
 - Il n'est pas équitable de mettre les interdictions de location sur le dos des seuls propriétaires bailleurs de logements.

Proposition de la FNAIM du Grand Paris : la FNAIM du Grand Paris recommande de supprimer les interdictions de location.



GRAND PARIS

En conclusion

- Un **besoin urgent de pragmatisme** dans les politiques de logement et de rénovation énergétique.
- **La loi actuelle** est perçue comme **déconnectée** des réalités du terrain.
- Il est indispensable de **revoir les règles** pour **mieux accompagner les copropriétés** et **encourager l'investissement locatif**.

La FNAIM du Grand Paris préconise une révision de la stratégie du gouvernement afin de rééquilibrer les obligations et les incitations pour les bailleurs.