



| AGIR POUR LE LOGEMENT |  
Chambre du  
GRAND PARIS

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

## Année 2015

Jeudi 16 juin 2016





# Un Observatoire sans équivalent

AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

Acteur majeur du secteur  
privé

> **675** syndics de copropriété  
en Ile de France dont **293** sur  
Paris

> **300 millions**  
**d'euros** de chiffre  
d'affaires en Ile de France

Base de données la plus  
exhaustive

> **6,9%** des immeubles en  
copropriété de Paris : 3 349  
immeubles sur 87 836

> **14,2%** des lots de  
copropriété de Paris : 92 623 lots  
de copropriété (logements et  
commerces) sur 661 592

> **27,7** lots en moyenne par  
immeuble

Méthodologie la plus fiable

> Fondée sur les **états**  
**comptables** légaux  
de copropriété

> Remontées  
**automatique-**  
**ment** via les logiciels de  
gestion des syndics de copropriété



## 2 enseignements majeurs

2<sup>ème</sup>

année de baisse consécutive pour les charges de copropriété à Paris, à imputer en partie à l'action des syndics de copropriété

-50 %

d'investissement dans les travaux



# Baisse des charges de copropriété en 2015

> Indice 2015 des charges de copropriété à Paris établi à **90,3** vs **92,6** en 2014

> Une baisse des charges de **2,5 %** au cours de l'année 2015 à Paris

**-5,5 %** pour les immeubles avec chauffage collectif

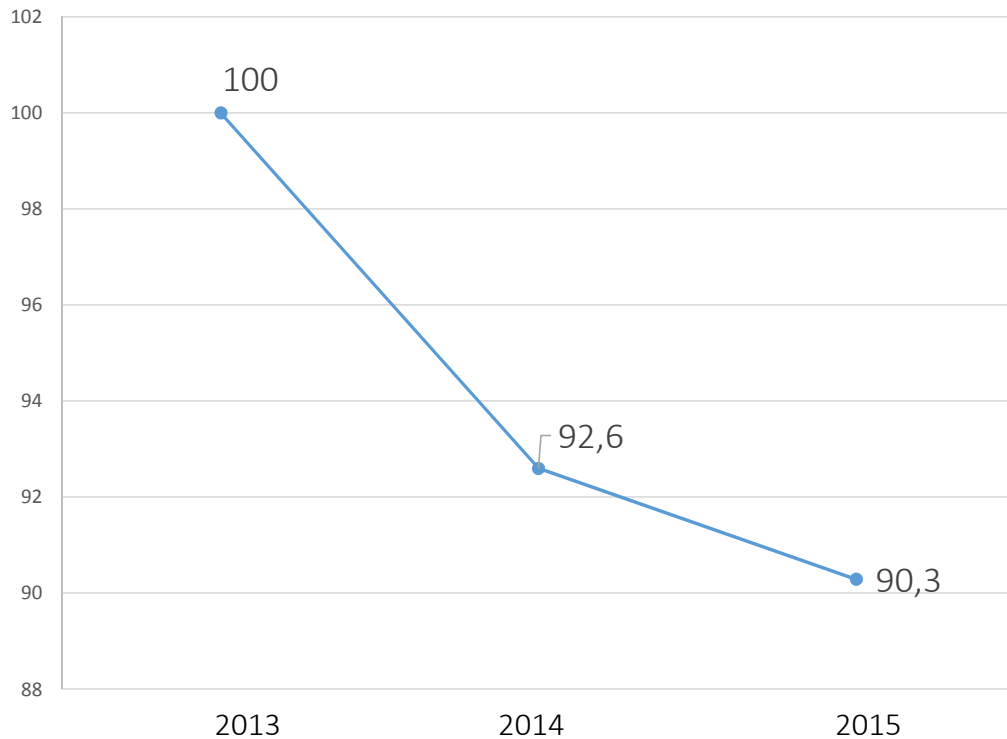
**+2,2 %** pour les immeubles sans chauffage collectif

> Un montant moyen des charges de **36** euros /m<sup>2</sup> et **2 022** €/lot



# Indice général FNAIM du Grand Paris des charges de copropriété

AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS



Principaux postes			
	Indice 2013	Indice 2014	Indice 2015
Achat de matières et de fournitures (compte 60)	100	90	63,9
Services extérieurs (compte 61)	100	82,22	92,9
Frais d'administrations (compte 62)	100	106,33	117,7
Impôts et taxes (compte 63)	100	117,72	173,4
Frais de personnel (compte 64)	100	106,89	114,8
Charges financières et emprunts (compte 66)	100	100	100
Total	100	92,6	90,3



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Les syndicats de la FNAIM du Grand Paris, premiers acteurs de la modération des charges

Chauffage collectif

-23,8 %

indice : 57,4

- Effet météo
- Prix des matières premières
- Travaux de rénovation énergétique

Ascenseurs

-19 %

indice : 68,2

- Renégociation de contrats initiée par les syndicats

Assurance

-10,8 %

indice : 76,1

- Sinistralité en baisse grâce aux travaux
- Changement dans la déclaration des sinistres (franchise)

Charges financières

=

indice : 100

- Gestion responsable



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Taxes, impôts et effets de la loi ALUR à l'origine des hausses les plus importantes

## Impôts et taxes

+47,3 %

indice : 173,4

→ Hors taxe d'habitation et taxe foncière individuelles

## Salaires et charges

+8 %

indice : 108

→ Effet de l'évolution de la convention collective

## Honoraires de syndic

+11 %

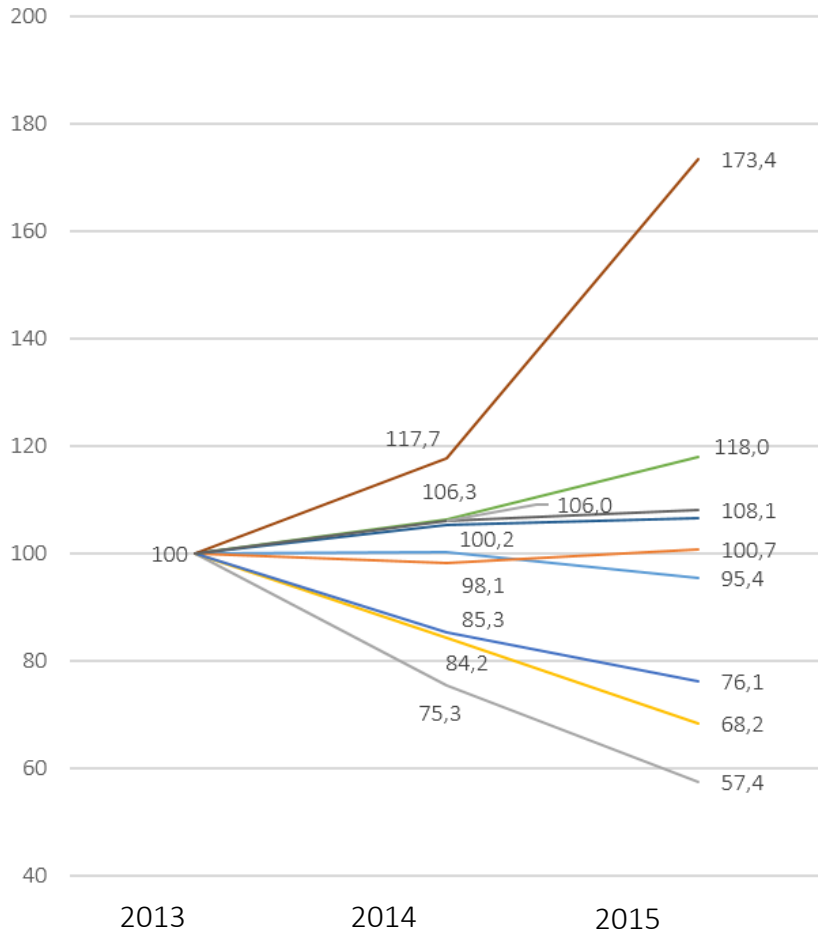
indice : 118

→ Nouveau contrat de syndic  
→ Extranet obligatoire,  
→ Nouvelles obligations issues de la loi ALUR



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Indices des principales charges de copropriété à Paris



Principaux postes			
	Indice 2013	Indice 2014	Indice 2015
Eau	100	100,2	95,4
Electricité	100	98,1	100,7
Chauffage collectif	100	75,3	57,4
Ascenseurs	100	84,2	68,2
Assurances	100	85,3	76,1
Honoraires de syndic	100	106,3	118,0
Impôts	100	117,7	173,4
Salaires	100	106	108,1

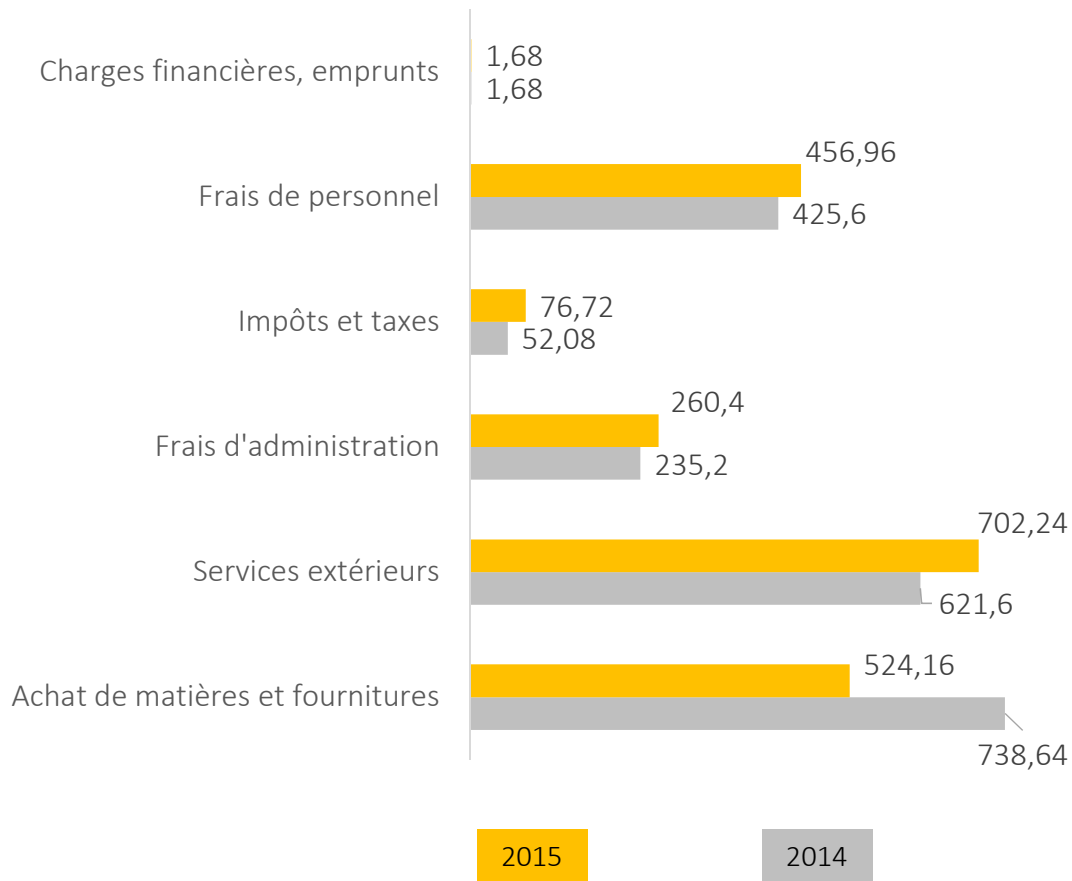
- Eau
- Électricité
- Chauffage collectif
- Ascenseurs
- Assurances
- Honoraires Syndic
- Autres honoraires
- Impôts Taxes
- Salaires





AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Montant et évolution des charges de copropriété par lot et par m<sup>2</sup> (2015 vs 2014)

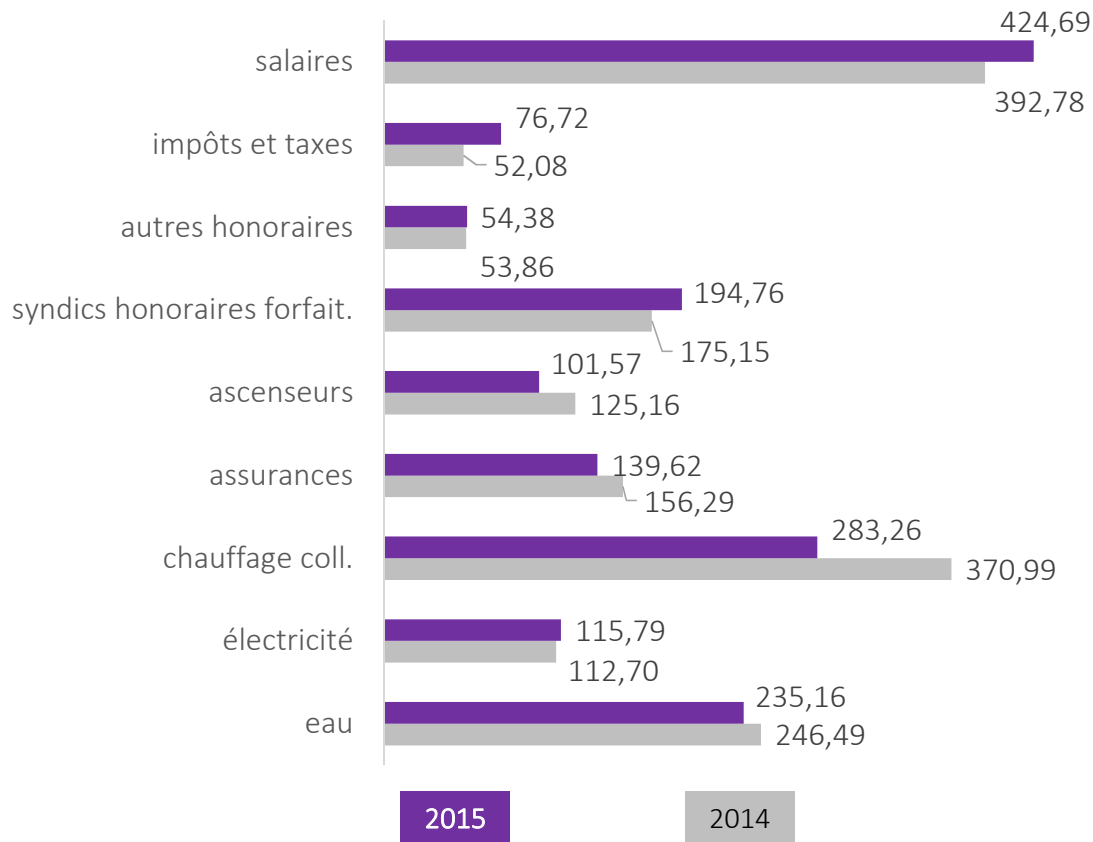


Compte	Libellés comptes	€ par m <sup>2</sup>		€ par lot		Évolution %
		2014	2015	2014	2015	2014 /2015
60	Achat de matières et fournitures	13,19	9,36	738,64	524,16	-29,0
61	Services extérieurs	11,1	12,54	621,6	702,24	13,0
62	Frais d'administration	4,2	4,65	235,2	260,4	10,7
63	Impôts et taxes	0,93	1,37	52,08	76,72	47,3
64	Frais de personnel	7,6	8,16	425,6	456,96	7,4
66	Charges financières et emprunts	0,03	0,03	1,68	1,68	0,0
Total		37,05	36,11	2 074,8	2 022,16	-2,5



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Evolution des principaux postes de charges par lot et par m<sup>2</sup> (2015 vs 2014)

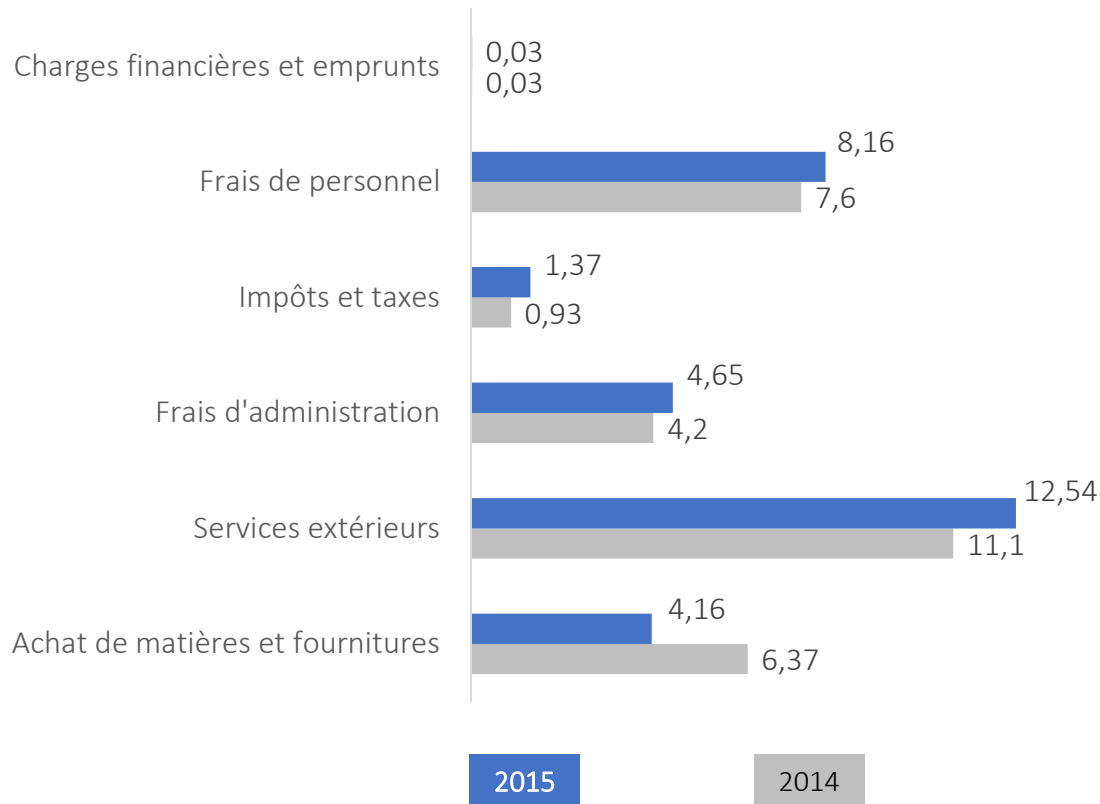


Compte	Libellés comptes principaux	€ par m <sup>2</sup>		€ par lot		Evolution %
		2014	2015	2014	2015	2014 / 2015
601	eau	2,10	2,00	246,49	235,1	-4,8
602	électricité	1,56	1,60	112,70	115,79	2,6
603	chauffage coll.	6,82	5,20	370,99	283,26	-23,8
614	assurances	2,33	2,08	156,29	139,62	-10,8
616	ascenseurs	2,10	1,70	125,16	101,57	-19,0
621	syndics hon. forfaitaires	3,18	3,53	175,15	194,76	11,0
622/623 /624	autres honoraires	1,01	1,02	53,86	54,38	0,8
63	impôts et taxes	0,93	1,37	52,08	76,72	47,3
64	salaires	7,56	8,16	392,78	424,69	8,0
Total comptes principaux		27,60	26,66	1.685,49	1.625,96	-3,4



# Focus : immeubles sans chauffage collectif

AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS



Comptes	Libellés comptes	2014	2015	Evolution
60	Achat de matières et fournitures	6,37	4,16	65,3%
61	Services extérieurs	11,1	12,54	113,0%
62	Frais d'administration	4,2	4,65	110,7%
63	Impôts et taxes	0,93	1,37	147,3%
64	Frais de personnel	7,6	8,16	107,4%
66	Charges financières, emprunts	0,03	0,03	100,0%
Total moyen Charges		30,23	30,91	102,2%



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# A côté des charges, les travaux en 2015 vs 2014

## -50 %

d'investissement dans les travaux en 2015

Par m <sup>2</sup>	2014	2015
Charges	37,05	36,11
Travaux	34,38	17,4

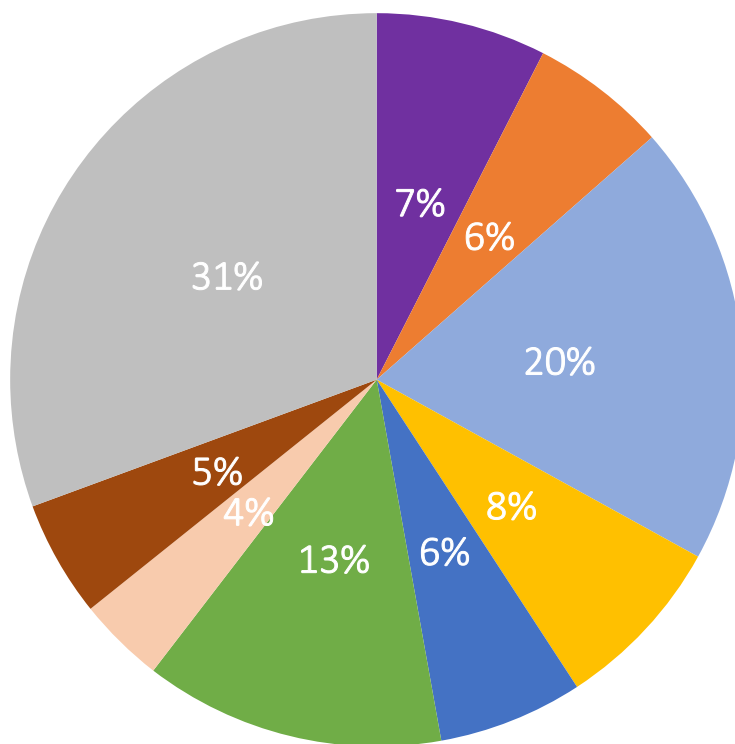
- Le poste le plus instable : aides accordées par l'Etat et « phases d'attente »
- Résultats à venir des audits énergétiques lancés en 2014 et 2015
- A l'avenir, quelles difficultés et quel impact de la mise en place du fonds travaux ?



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Répartition des charges de copropriété à Paris

Principaux comptes de charges de copropriété



- eau
- électricité
- chauffage coll.
- assurances
- ascenseurs
- syndics honoraires forfait.
- autres honoraires
- impôts et taxes
- salaires



| AGIR POUR LE LOGEMENT |  
Chambre du  
GRAND PARIS

## En conclusion

Les syndicats, acteurs de la vigilance au service de l'entretien des copropriétés privées





AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

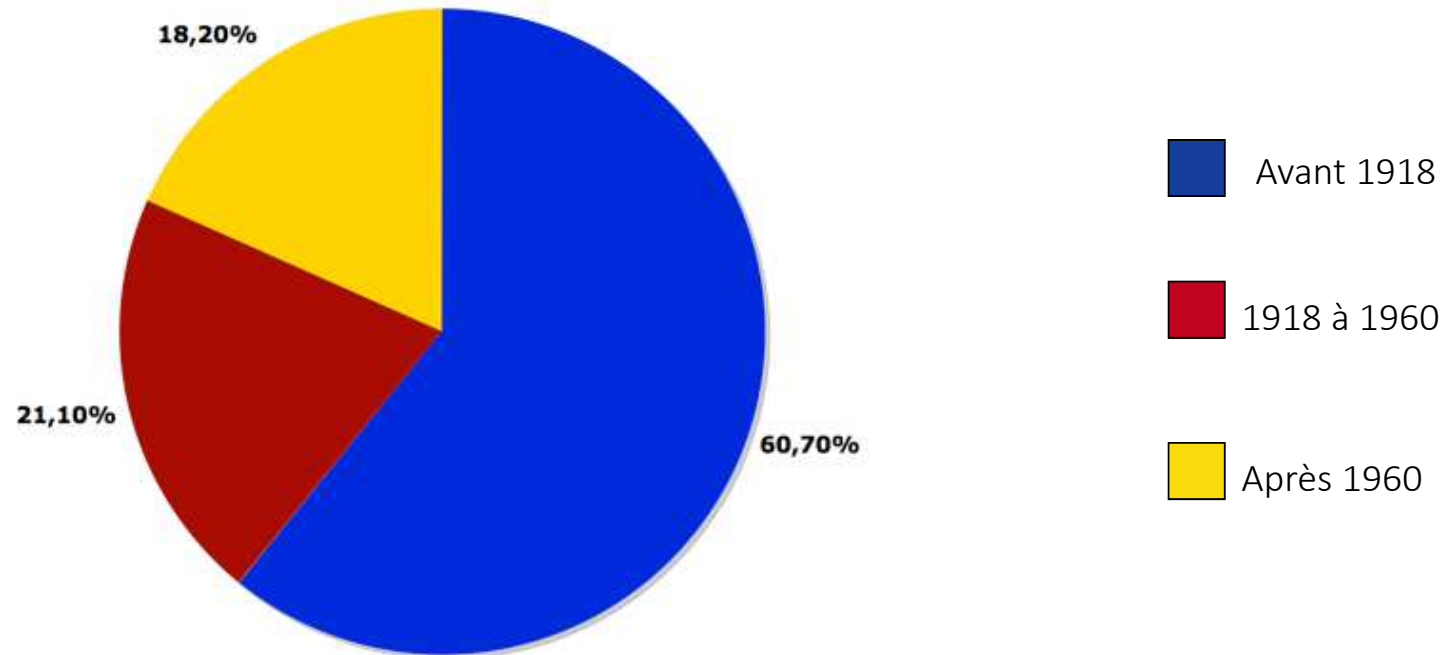
# Annexes

- > 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
- > Plan comptable sur 3 ans



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 adjoint.

> 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



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

# Plan comptable sur 3 ans

Classe 6	Comptes de charges	2013	2014	2015
60	Achat de matières et fournitures	14,64	13,19	9,365
601	Eau (compteur général)	2,05	2,1	2
602	Electricité	1,59	1,56	1,6
603	Chauffage, énergie et combustible	9,06	6,82	5,2
604	Achats produits d'entretien et petits équipements	nr	0,13	0,154
605	Matériel	nr	0,18	0,135
606	Fournitures	nr	0,21	0,276
61	Services extérieurs	13,5	11,1	11,1
610	Téléphone loge, abonnement réseaux câblés	nr	0	0
611	Nettoyage des locaux	nr	2,2	2,2
612	Locations immobilières	nr	0,1	0,1
613	Locations mobilières	nr	0	0
614	Contrats de maintenance et asc. +vmc	2,77	2,8	2,1
615	Entretien et petites réparations	nr	3,6	4,2
616	Primes d'assurance	2,46	2,5	2,5
62	Frais d'administration et honoraires	3,95	4,2	4,65
621	Rémunération du syndic sur gestion copropriété	2,99	3,18	3,55
622	Autres honoraires du syndic	nr	0,2	0,26
623	Rémunération de tiers intervenants	nr	0,8	0,83
624	Frais du conseil syndical	nr	0,01	0,01
63	Impôts – taxes et versements assimilés	0,79	0,93	1,37
632	Taxe de balayage	nr	0,73	1,18
633	Taxe foncière	nr	0,09	0,08
634	Autres impôts et taxes	nr	0,11	0,11
64	Frais de personnel	7,11	7,56	8,16
641	Salaires	nr	5,25	5,25
642	Charges sociales et organismes sociaux	nr	1,94	2,54
643	Taxe sur les salaires	nr	0,36	0,33
644	Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)	nr	0,03	0,04
66	Charges financières des emprunts ou autres	0,03	0,03	0,03
661	Remboursement d'annuités d'emprunt	0	0	0
662	Autres charges financières et agios	0,03	0,03	0,03
67	Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	22,92	34,78	17,44
671	Travaux décidés par l'A.G (ravalement, couverture brisis)	22,92	34,38	17,44
672	Travaux urgents	nr	0,4	0
673	Études techniques, diagnostic, consultation	nr	0	0
677	Pertes sur créances irrécouvrables	nr	0	0
68	Dotations aux dépréciations sur créances douteuses	0	0	0