



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

### 2<sup>ème</sup> année de baisse consécutive pour les charges de copropriété à Paris

- L'action des syndicats pour la modération et la baisse des charges porte ses fruits
  - Chauffage, ascenseurs et assurance : les plus fortes baisses
  - Une attitude attentiste sur les investissements dans les travaux

Paris, 16 juin 2016 – Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, la FNAIM du Grand Paris constate une baisse des charges de copropriété, de 2,5 %, imputée en partie à l'action des syndicats de copropriété. Sans équivalent en France par l'ampleur de son échantillon, cet Observatoire présente les résultats de 3 349 immeubles (sur 87 836), soit 92 623 lots de copropriété (sur 661 592 au total) - un panel de 14 %. Pour mémoire, 55 % des immeubles sont en copropriété à Paris. L'Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris est le seul à proposer une méthodologie scientifique et à être contrôlé par un huissier de justice. Ainsi, il est suivi de près par de nombreux décideurs économiques et politiques et suscite un grand intérêt de leur part. La FNAIM du Grand Paris représente 675 syndicats de copropriété en Ile de France (hors Seine et Marne) pour un chiffre d'affaire de 300 millions d'euros.

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

Les charges avaient tendance à augmenter ces dernières années. Elles marquent le pas depuis 2014 et connaissent en 2015 leur seconde année de baisse consécutive. L'indice des charges de copropriété, créé en 2015, favorise une lecture plus claire aux yeux des copropriétaires. Il est à **90,3**, contre 92,6 en 2014, soit une baisse de 2,5 % en 2015. Le montant global s'établit à 36 €/m<sup>2</sup> soit 2 022 €/lot. La baisse est d'autant plus forte pour les immeubles avec chauffage collectif (-5,5 %) alors que les immeubles sans chauffage collectif connaissent une hausse de +2,2 %.

Didier Camandona, Président de la FNAIM du Grand Paris, le rappelle : « *Les syndicats de copropriété sont responsables de la gestion des parties communes d'une copropriété. Ils accompagnent en assemblée générale les copropriétaires pour faciliter leur prise de décision. Les conditions météorologiques et leur impact sur le poste chauffage est indéniable ; pour autant, le syndic de copropriété négocie toujours les contrats de prestation au mieux des intérêts de l'immeuble dont ils ont la responsabilité. Leur efficacité est le préalable de la reconduction de leur contrat.* »

### Chauffage, ascenseurs et assurance : les plus fortes baisses

Le chauffage collectif (283,26 €/lot ; -23,8 % ; **indice : 57,4**) bénéficie d'un prix des matières premières divisé par deux en 2 ans et d'une météo douce cet hiver. Les travaux de rénovation engagés les années précédentes viennent diminuer d'autant la facture.



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

Les ascenseurs (101,57 €/lot ; -19 % ; **indice 68,2**) bénéficient quant à eux des renégociations de contrats initiés par les syndicats dans le cadre de la mise aux normes mise en œuvre depuis 10 ans.

Les frais d'assurance (139,62 €/lot ; -10,8 % ; **indice 76,1**) diminuent en raison d'une sinistralité en baisse grâce aux travaux effectués, mais aussi d'un changement d'attitude vis-à-vis de la déclaration des sinistres en optant plus fréquemment pour le système de franchise.

La FNAIM du Grand Paris constate que les copropriétés privées ne sont pas endettées : les charges financières sont stables et à un niveau très faible. Elles témoignent d'une gestion responsable par les syndicats de copropriétés.

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

Les hausses les plus importantes de cet Observatoire sont les impôts et taxes (76,72 €/lot ; +47,3 % ; **indice 173,4**), les salaires (424,69 €/lot ; +8 % ; **indice 108**), les honoraires de syndic (194,76 €/lot ; +11 % ; **indice 118**).

Largement critiquée par les associations de consommateurs, la hausse des honoraires de syndicats ne dépasse toutefois pas, sur deux ans, ce que beaucoup avaient annoncé pour 2014 après le vote de la loi ALUR. « Cette hausse est due à de nouvelles et multiples obligations, comme le nouveau contrat de syndic, le compte bancaire séparé, les informations à fournir lors des promesses de vente, la création d'un site extranet des copropriétés. Cette augmentation est en partie due à un transfert de charges, sans effet sur les budgets des immeubles », martèle Didier Camandona.

A noter que la parution de plusieurs décrets, dont celui sur la création du fonds travaux, devraient eux aussi avoir une incidence sur les honoraires des syndicats.

### Les syndicats de la FNAIM du Grand Paris, acteurs de la vigilance au service de l'entretien des copropriétés privées

Les travaux sont le poste le plus instable, qui fluctue en fonction des aides accordées par l'Etat (pour la rénovation énergétique, par exemple) ou de « phases d'attente ». En 2015, on constate que les copropriétés privées ont moins réalisé d'investissement dans les travaux (-50 % par rapport à 2014) car les audits énergétiques, lancés fin 2014 et en 2015, doivent encore fournir leurs résultats définitifs et ainsi permettre la décision et l'engagement des travaux.

« On peut donc s'attendre à une reprise des travaux fin 2016 et en 2017. Mais attention tout de même à rester prudent. La mise en place du fonds travaux pose des difficultés à la fois pour des questions techniques - sur les relations entre banques et syndicats de copropriété - et financières pour des questions de pouvoir d'achat des copropriétaires. Les premiers retours indiquent que le fonds travaux ne sera alimenté qu'à son minimum légal, soit 5 % par an. Pourtant, les travaux sont essentiels à la préservation et la valorisation du patrimoine immobilier : les propriétaires en ont toujours eu conscience, ils savent aujourd'hui le poids des dépenses auquel ils doivent faire face. Beaucoup d'entre eux n'en auront peut-être pas les moyens dans le contexte actuel », conclut Didier Camandona.



| AGIR POUR LE LOGEMENT |  
Chambre du  
GRAND PARIS

\*  
\*   \*  
\*   \*

**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 statistiques sont arrêtées au 31 décembre 2015.
- Les données sont établies par m<sup>2</sup>, il s'agit du m<sup>2</sup> assuré.

**A propos de la FNAIM du Grand Paris**

L'organisation syndicale représente en Ile-de-France, hors Seine et Marne, 1 400 professionnels de l'immobilier qui gèrent 2 000 cabinets et succursales, soit un chiffre d'affaires de plus d'un milliard d'euros. 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 syndics 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.

Site Internet : <http://lamaisondelimmobilier.org/>

| Twitter : @fnaimidf

Contact presse FNAIM du Grand Paris : Ariabel Dany – [ariabel.dany@grayling.com](mailto:ariabel.dany@grayling.com) – 01 55 30 70 93