



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

TRIBUNE D'OPINION

23 juin 2016

Didier Camandona, Président de la FNAIM du Grand Paris :

« Le logement mérite mieux qu'une querelle idéologique au rabais »

Une polémique hasardeuse a récemment touché l'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris. Hasardeuse, car si ces attaques révèlent une chose, c'est avant tout les propres manques méthodologiques des soi-disant observatoires concurrents.

Parlons d'abord méthodologie : qui cache quoi ?

Le panel de l'Observatoire de la FNAIM du grand Paris représente 14 % des lots de copropriété, soit 92 623 lots de copropriété sur 661 592 au total, à Paris uniquement. L'observatoire concurrent porte sur 10 fois moins de lots de copropriété... sur toute la France. Un manque de représentativité qui discrédite toute tentative de comparaison. La transparence dans notre méthodologie est pour nous capitale car elle permet justement de sortir du débat au rabais dans lequel certains aimeraient enfermer le logement. Dès lors, les acteurs qui critiquent la FNAIM du Grand Paris sont-ils disposés à donner la taille de leur panel ? A communiquer sur les caractéristiques de son territoire d'analyse ? Sur la part des grandes villes, des villes moyennes, des villes de campagne ? Les concurrents n'ont pas jugé utile de dire sur combien d'annexes comptables remontées après les assemblées générales portent les déclarations.

L'observatoire concurrent se fonde sur du déclaratif de leurs adhérents dont on ne connaît pas le nombre. C'est une autre différence majeure avec l'Observatoire de la FNAIM du Grand Paris : l'automatisation du processus de remontée des données. Adhérents ou non de la FNAIM du Grand Paris – soyons ouverts ! – transmettent leurs états comptables directement, par un logiciel, à un huissier de justice. Ces données sont rendues anonymes puis transmises à un économiste indépendant de la FNAIM du Grand Paris. Nos données sont donc consultables chez un huissier de justice. Qui peut en dire autant ?

Parlons ensuite du fond.

Sur le fond, l'amateurisme n'a pas sa place lorsque l'on touche à un sujet aussi sensible que le coût du logement. Les critiques des détracteurs de la FNAIM du Grand Paris reposent sur des éléments volontairement mal interprétés. Ces critiques se fondent sur une comparaison entre Paris intra-muros et sur la France entière de l'autre. Or nul besoin de rappeler combien le patrimoine parisien est atypique...

Prenons l'exemple du chauffage collectif à propos duquel on peut lire :

La critique : « Afficher une baisse de -23,8 % pour 2015 est totalement surréaliste ! L'expliquer en indiquant un effet météo alors que l'année 2015 a été plus rigoureuse que l'année 2014 comme l'atteste l'évolution des DJU (Degré-Jour-Unifié) qui est de + 8 % en Région parisienne entre 2014 et 2015.

Notre réponse : Faux. Certes l'hiver 2014-2015 a été plus rigoureux que celui 2013/2014, mais on ne parle pas de ces hivers là : nos comptes sont les comptes annuels, soit ceux allant du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015. Or les premiers mois de 2015, sans être aussi doux que ceux de 2014, le furent tout de même, quant au mois de décembre 2015, il a été le plus chaud depuis qu'existent des statistiques de la chaleur.

On entend aussi hurler à l'arnaque quand la FNAIM du Grand Paris affirme que la baisse de la consommation de chauffage est en partie due à l'investissement dans les travaux de rénovation énergétique, alors que la même année ils ont baissé de -50 %. Certes, mais pour que des travaux soient effectifs, il faut qu'ils aient été réalisés avant l'année en question - 2014 par exemple - année pendant laquelle les Parisiens ont investi 1 milliards d'euros dans les travaux – pas uniquement dans la rénovation énergétique. En revanche, pas un mot sur le prix des matières premières dont chacun sait qu'il a fortement baissé.



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

TRIBUNE D'OPINION

La communication des détracteurs de la FNAIM du Grand Paris repose sur de nombreux autres contresens de ce type.

En conclusion, le logement mérite mieux que cette guerre idéologique – où la critique est élevée au rang de « religion » et où l'on nous décrit un monde dans lequel les syndics de copropriété ne feraient jamais rien et seraient responsables de tous les maux. La FNAIM du Grand Paris a mieux à proposer : un observatoire qu'elle met à la disposition de tous pour créer les bases d'un échange constructif entre les copropriétaires et leurs syndics.

La complexité du sujet ne doit pas faire oublier le principal : La FNAIM du Grand Paris, à travers cet Observatoire des charges de copropriété, ne cherche qu'à informer copropriétaires et syndics de copropriété pour les amener à être vigilants, ensemble, d'une trop forte hausse ou d'une trop forte baisse des charges de copropriété et ce qui peut se cacher derrière. Car il est évident que dans une logique patrimoniale, toutes les économies réalisées ne constituent pas nécessairement une bonne nouvelle.

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 – 01 55 30 70 93