



6^{ème} édition

L'observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris franchit la barre des 220 000 lots

- Stabilisation des charges de copropriété en 2016
- A Paris, 1,76 euros de travaux pour 1 euro de charges

Paris, 22 juin 2017 – Pour sa 6^{ème} édition, l'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris, jusqu'alors limité à Paris intramuros, s'ouvre aux départements des Hauts de Seine (92) et du Val de Marne (94), soit un territoire de près de 6 millions d'habitants. L'Observatoire atteint ainsi une représentativité inégalée en France par l'ampleur de son échantillon avec plus de 220 000 lots analysés. En 2016, on observe une stabilité des charges de copropriété.

Représentant 675 syndicats de copropriété, la FNAIM du Grand Paris propose ainsi un outil reposant 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. Pour mémoire, sur un total de 87 836 immeubles à Paris, 55% sont en copropriété privée contre 48% dans les Hauts de Seine (35 000 immeubles) et 49% dans le Val de Marne (32 500 immeubles).

Une représentativité inégalée sur la métropole du Grand Paris

A Paris, l'observatoire présente les résultats de 104 773 lots et 3 861 immeubles contre 3 349 l'année précédente, soit une augmentation de l'échantillon de +15,28%. Pour les Hauts de Seine, 71 237 lots et 2 117 immeubles ont été analysés et 47 649 lots pour le Val de Marne (1 611 immeubles). L'observatoire affiche ainsi des taux de représentativité élevés et homogènes pour les 3 départements, avec **16,1% des lots à Paris, 18,5% pour les Hauts de Seine et 15,7% pour le Val de Marne** soit un total de **223 659 lots couverts**. Rappelons par ailleurs que les données collectées proviennent directement des données comptables et non sur du déclaratif.

Stabilité des charges en 2016

Après deux années de baisse consécutive, la FNAIM du Grand Paris constate une stabilité des charges de copropriété en 2016. L'indice des charges de copropriété, créé en 2013 pour favoriser une lecture plus claire aux yeux des copropriétaires s'établit à **90,26** pour 2016, contre 90,29 en 2015, soit -0,03%.

Didier Camandona, Président de la FNAIM du Grand Paris déclare : « *La stabilité des charges de copropriété en 2016 confirme l'utilité et l'efficacité des syndicats qui agissent comme des acteurs en faveur de la bonne gestion et de la modération. Le Maire et le gestionnaire de l'immeuble sont les deux seuls acteurs au bout de la chaîne du logement engagés sur le long terme, pour accompagner les habitants. La représentativité exceptionnelle de notre observatoire permet aux syndicats d'engager un dialogue éclairé avec les copropriétaires et les acteurs politiques et économiques impliqués sur le terrain.* »



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

COMMUNIQUE DE PRESSE

L'eau (234,92 €/lot en 2016 vs 235,16 € / lot en 2015 soit - 0,10%), **les ascenseurs** (138,92 €/lot en 2016 vs 139,6 €/lot en 2015 soit -0,49%), **les honoraires de gestion des syndicats** (196,70 €/lot en 2016 vs 194,80 €/lot en 2015 soit +0,99%) et **les impôts** (76,87 €/lot en 2016 vs 76,72 €/lot en 2015 soit +0,20%) constituent les postes de charges qui sont stables sur Paris. Ceux-ci représentent 32% du total des charges.

Concernant les honoraires de gestion, entre 2013 et 2015, années marquées par la mise en application de la loi ALUR et du nouveau contrat de syndic, les honoraires de gestion des syndicats ont augmenté de 18%, dont 11% en 2015. En 2016, on observe donc une stabilisation des (+0,99%).

Didier Camandona ajoute : « *Après l'augmentation des honoraires de syndicats induite par la loi ALUR, nous assistons donc à une stabilisation. En dépit d'un accroissement de leur charge de travail, les syndicats ont continué d'assurer leur mission de proximité au service de l'apaisement des tensions et de la bonne gestion des immeubles. Preuve que la grande majorité des copropriétaires reconnaissent le rôle indispensable de leurs syndicats et la qualité du travail effectué, le rapport annuel de la cour de cassation fait état de très peu de recours concernant la copropriété.* »

Les plus fortes baisses : Electricité et chauffage

- **Le chauffage collectif** poursuit sa baisse sur Paris : 270,23 €/lot en 2016 contre 283,26 €/lot en 2015, soit -4,60%, confirmant l'engagement de travaux d'économie de chauffage et une courbe climatique ascendante. Il s'élève en 2016 à 268,47 €/lot pour les Hauts de Seine et 265,50 €/lot pour le val de Marne.
- **L'électricité** est en baisse de -1,30% à Paris (114,28 €/lot en 2016 vs 115,79 €/lot en 2015). Pour les Hauts de Seine, les charges d'électricité s'élèvent à 116,06 €/lot et 108,76 €/lot pour le Val de Marne.

Les hausses les plus importantes : Assurances, salaires et charges, charges financières et honoraires de syndic (hors forfait annuel)

- La hausse **des salaires et charges** (470,85 €/lot en 2016 vs 456,69 €/lot en 2015 soit +3,10%) s'explique par l'obligation de souscription en matière de prévoyance et de mutuelles intervenue début 2016, les salaires bruts étant, quant à eux, restés stables.
- **Les assurances et les charges financières** augmentent respectivement de +4,90% et +2,30%.
- Les **honoraires de syndic annexes (hors forfait annuel)** sont quant à eux en augmentation (61,36 €/lot en 2016 vs 54,40 €/lot en 2015 soit +12,80%). Compte tenu de la faible part de ces honoraires annexes, la hausse des honoraires globaux n'est donc que de +3,55% en 2016. Pour les Hauts de Seine, elles sont de 55,71 €/lot et de 51,52 €/lot pour le Val de Marne.

Travaux : les Franciliens à nouveau confiants dans leur patrimoine

Le ratio travaux/charges est de 1,76 € à Paris contre 1 € il y a deux ans, démontrant ainsi le degré de confiance des copropriétaires dans leur patrimoine. Il est de 1,54 € dans les Hauts de Seine et 1,26 € dans le Val de Marne.

Didier Camandona de conclure : « *Les copropriétaires comprennent la nécessité d'investir au service de la valorisation de leur patrimoine. Cependant, nombreux sont ceux confrontés à des difficultés de financement de ces travaux. Il y a donc la nécessité de trouver des solutions de financement tel que le prêt solidaire.* »

*
* *
*



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

COMMUNIQUE DE PRESSE

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 2016.
- A Paris, les données sont établies par lot et m², il s'agit du m² assuré. Elles sont établies par lot seulement pour les Hauts de Seine et le Val de Marne.

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 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.

Site Internet : <http://lamaisondelimmobilier.org/> | Twitter : @fnaimidf

Contact presse FNAIM du Grand Paris :

Gaëlle GUSE – 01 55 30 70 93 – gaelle.guse@grayling.com
Aude VAYRE – 01 55 30 70 81 – aude.vayre@grayling.com