

Les charges de copropriété ont augmenté de 5,7 % en France en 2006, selon les dernières statistiques nationales de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB).

Nous présentons cette étude, mise au point avec le Professeur Michel Mouillart, dont l'un des intérêts est de donner des repères aux copropriétaires pour procéder à une meilleure analyse des comptes de copropriété établis par leur syndic.

Charges de copropriété 2006

5,7 % de hausse en France

d'après l'Observatoire National des Charges de Copropriété de la CNAB

1 LE NIVEAU DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Selon l'Observatoire des charges de copropriété de la CNAB, le niveau des charges s'établissait, en moyenne nationale, à 21,1 €/m² de surface habitable en 2006 (hors travaux exceptionnels), contre 19,8 €/m² en 2005.

Quatre postes de charges (« chauffage-ECS (fluides) », « frais de personnel », « eau froide » et « travaux d'entretien ») portent 54,9 % du total des charges, alors que les quatre postes suivants en importance (« honoraires du syndic », « assurances générale », « sociétés extérieures » et « autres charges ») ne représentent que 28,2 % du total.

► **Les charges sont évidemment les plus faibles dans les immeubles du groupe A1** (11,3 €/m²) du fait de l'absence de dépenses de chauffage, principalement. Elles sont les plus élevées (2,5 fois plus fortes) dans les immeubles des catégories A2 (24,7 €/m²) et B2 (25,0 €/m²) et surtout dans les IGH (29,3 €/m²). Dans le premier cas (A2 et, dans une moindre mesure, B2), souligne l'Observatoire, parce que les immeubles sont « suréquipés » et bénéficient d'une qualité de service au-delà de la moyenne ; dans le second cas, en raison des contraintes, de sécurité notamment, afférentes aux IGH.

Quant aux immeubles des catégories B1 et B3, les différences sont aussi assez marquées entre eux, à respectivement 20,6 et 15,2 €/m².

Ce sont donc les dépenses « chauffage et eau chaude sanitaire », plus fréquentes dans certaines catégories d'immeubles que dans d'autres, les dépenses de personnel, qui peuvent varier du simple au double et, dans une moindre mesure, les dépenses en « eau froide », « ascenseurs » et « travaux d'entretien »,

qui expliquent les différences de niveaux de charges.

LES DONNÉES DE L'ENQUÊTE

L'Observatoire porte sur un échantillon de 13 024 immeubles répartis sur tout le territoire, représentant au total 416 800 logements : parmi ces 13 024 immeubles, 4 375 d'entre eux représentant 136 800 logements ont donné lieu à examen détaillé de leurs comptes de charges de copropriété pour 2006.

Les immeubles sont regroupés en six catégories :

A1 : immeubles sans chauffage collectif construits avant 1948 ;

A2 : immeubles dotés du chauffage collectif construits avant 1948 ;

B1 : immeubles construits entre 1948 et 1970 ;

B2 : immeubles construits entre 1970 et 1976 ;

B3 : immeubles construits de 1976 à nos jours ;

IGH : immeubles de grande hauteur.

Evidemment, les résultats présentés « en moyenne » ne livrent qu'une indication générale ne pouvant certainement pas toujours correspondre aux réalités vécues « in situ » par les propriétaires, du seul fait de la spécificité de chacun des immeubles étudiés ». Le niveau de sophistication des équipements installés (digicode, vidéo, caméra...), la complexité des services proposés, le nombre et la taille des lots gérés dans chaque immeuble, la localisation du bien et l'ancienneté de l'immeuble, l'exigence de confort des usagers ont une incidence non négligeable sur le montant de la facture.

Mots Clés

- Charges de copropriété
- France
- Evolution

Évolution des charges de copropriété par catégorie d'immeuble

Variation observée en 2006 (en %)	Groupe A1	Groupe A2	Groupe B1	Groupe B2	Groupe B3	IGH	Ensemble
Ensemble des charges	+ 2,1	+ 1,5	+ 8,5	+ 9,7	+ 0,7	+ 10,1	+ 5,7
dont :							
- Charges non discrétionnaires	+ 0,2	+ 7,4	+ 3,8	+ 12,6	- 1,9	+ 2,7	+ 7,6
- Charges discrétionnaires	+ 3,7	- 1,3	+ 6,3	+ 4,0	+ 2,1	+ 13,5	+ 4,7

Niveau et évolution des charges de copropriété en 2006 (en €/m²)

Postes de dépenses	France entière				Paris
	Niveau des charges de copropriété	Poids du poste de charges dans l'ensemble (en %)	Variation observée en 2006 (en %)	Contribution à l'évolution (en %)	Niveau des charges de copropriété
Impôts locaux*	0,2	0,9	- 0,5	0,0	0,5
Eau froide	2,2	10,6	0,6	0,1	2,4
Chauffage/E.C.S. (fluides)	3,9	18,5	13,8	2,0	3,3
Chauffage/E.C.S. (entretien)*	0,9	4,4	16,3	0,7	0,6
Ascenseurs*	1,1	5,1	0,8	0,0	1,4
Consommation électrique	0,6	2,6	6,7	0,2	0,6
Fournitures et entretien	0,2	0,9	6,6	0,1	0,2
Frais de personnel	3,2	15,0	1,2	0,2	5,6
Sociétés extérieures	1,7	7,9	17,0	1,2	0,9
Assurances générales*	1,1	5,0	3,3	0,2	1,5
Travaux d'entretien*	2,3	10,8	10,4	0,7	3,0
Espaces verts	0,6	2,8	4,1	0,1	0,1
Honoraires du syndic*	1,7	8,1	3,2	0,3	2,3
Autres charges	1,5	7,2	0,8	0,1	1,3
Ensemble des charges	21,1	100,0	5,7	5,7	23,7

Source : CNAB (novembre 2007)

* Charges non discrétionnaires, c'est-à-dire indépendantes de l'intensité de l'usage du logement

Alors que le niveau de l'ensemble des charges est de 21,1 €/m², de grandes disparités apparaissent entre les régions : l'écart de niveau est de l'ordre de 1 à plus de 2,5 entre, d'une part, la Basse-Normandie et l'Auvergne, avec des niveaux moyens de charges se situant respectivement à 9,6 €/m² et 10,6 €/m², et, d'autre part, l'Île de France ou le Nord Pas-de-Calais, avec des niveaux moyens de charges se situant respectivement à 26,9 €/m² (27,8 €/m² dans les Hauts-de-Seine) et 24,9 €/m². Ces disparités s'expliquent, pour une large part d'entre elles, par les caractéristiques des immeubles gérés et par leurs niveaux respectifs d'équipement et de confort. Ainsi, si le niveau des charges est plus élevé en Ile-de-France, c'est en raison des trois postes principaux « eau froide », « frais de personnel » et « sociétés extérieures » dont les niveaux sont près de deux fois plus élevés qu'ailleurs, et d'une diffusion du chauffage collectif assez large parmi les immeubles en copropriété.

Des disparités apparaissent également entre les villes. A 23,7 €/m², Paris fait ainsi partie du peloton de tête des villes où les charges sont les plus élevées, derrière Lille (24,4 €/m²). A l'inverse, le niveau des charges est parmi le moins élevé à Rodez (7,4 €/m²), Saint-Lô (9,6 €/m²), Clermont-Ferrand ou Toulon (10,3 €/m²).

2 ÉVOLUTION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Le niveau des charges de copropriété a progressé de 5,7 % en 2006, selon l'Observatoire de la CNAB, contre 4,8 % en moyenne en 2005 et 5,6 % en 2004. Mais, toutes les composantes de dépenses n'ont pas évolué à un rythme comparable.

L'Observatoire souligne que certaines composantes, dont le poids est faible dans l'ensemble des charges (« impôts locaux », « fourniture/entretien », « consommation électrique », « espaces verts ») participent peu à la détermination des changements intervenus dans le niveau des charges.

D'autres, en revanche, en raison de leur poids important (« eau froide », « chauffage/ECS (fluides) », « frais de personnel ») et/ou de leur forte variation (« chauffage/ECS (entretien) », « sociétés extérieures », « travaux d'entretien ») déterminent plus fortement les mouvements du niveau des charges.

Ainsi en 2006, et surtout depuis 2002 avec la remontée du niveau des charges de copropriété, la progression constatée s'explique par les évolutions de cinq composantes représentant 47 % du total des dépenses : « chauffage/ECS (fluides) », « assurances générales », « sociétés

extérieures », « honoraires du syndic » et « travaux d'entretien », qui expliquent les trois quarts de l'évolution observée (77,2 %). Et sur la période 2002-2006, ces postes expliquent plus de 4/5^e de la montée des charges (83,3 %).

► **Les évolutions sont loin d'être comparables entre catégories d'immeubles** au cours de l'année 2006. En effet, si les charges ont progressé de 5,7 % dans l'ensemble, elles ont crû de 8,5 % pour la catégorie B1, de 9,7 % pour la catégorie B2 et de 10,1 % pour les IGH, principalement en raison de l'évolution des dépenses de chauffage et des dépenses d'entretien. Les charges ont crû de 2,1 % en 2006 pour les immeubles des catégories A1 et de 0,7 % pour ceux de la catégorie B3, en raison de l'absence de dépenses de chauffage (A1) ou de leur moindre fréquence dans les autres groupes d'immeubles (B3). Pour les immeubles de la catégorie A2, le niveau des charges n'a, de même, que lentement augmenté (+ 1,5 %).

► **Compte tenu des différences observées entre les catégories d'immeubles**, les évolutions n'ont pas été comparables d'une ville à l'autre. La hausse a été plus rapide qu'ailleurs à Paris ou à Chartres (+ 9,7 %), dans le Val-d'Oise (+ 9,1 %), à Montpellier ou à Perpignan (+ 6,7 %) ou dans le Val-de-Marne (+ 6,1 %). Elle s'est située dans la moyenne à Lille (+ 5,6 %), à Saint-Denis (+ 5,2 %), voire à Limoges (+ 4,6 %). Elle a été plus lente à Strasbourg (+ 3,7 %), à Marseille ou à Saint-Lô (+ 3,2 %), à Orléans (+ 3 %), à Nice (+ 2,8 %) ou dans les Hauts-de-Seine (+ 2,2 %). Et, après deux années de hausse parfois rapide des charges, des baisses de charges ont été observées à Nantes (- 6,7 %), à Toulon (- 6,4 %), à Rodez (- 5,1 %), à Chambéry (- 4,8 %) ou à Troyes (- 3,9 %).

Bien souvent, le rythme de hausse du niveau des charges constaté dans une ville ne fait que refléter la structure du parc des copropriétés et leur répartition entre chacune des catégories d'immeubles, insiste l'Observatoire.

► **Entre 1990 et 2006, le poids des charges se serait néanmoins allégé de l'ordre de 37 %**, selon la CNAB, l'indice national des charges restant pratiquement stable pendant cette période, alors que le revenu des ménages augmentait de 3,6 % par an. Cette évolution s'explique par la baisse des charges discrétionnaires (c'est-à-dire dépendant de l'intensité de l'usage du logement) qui n'ont progressé en

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Alors que le niveau des charges s'établissait, en moyenne nationale, à 21,1 €/m² de surface habitable en 2006, c'est l'Île-de-France qui détient la palme des régions où les charges de copropriété sont les plus importantes (26,9 €/m²) : les niveaux de charges en eau froide, frais de personnel et sociétés extérieures y sont deux fois plus élevés qu'ailleurs.

- A Paris, les copropriétaires ont payé en moyenne 23,7 €/m² et dans les Hauts-de-Seine 27,8 €/m².

- La hausse des charges (+ 5,7 % en 2006 en France, + 9,7 % à Paris) s'explique par l'évolution de cinq postes : le chauffage collectif (+ 16,3 %), les assurances (+ 3,3 %), le recours à des sociétés extérieures (+ 17 %), les honoraires du syndic (+ 3,2 % en 2006 et + 4,2 % en moyenne chaque année depuis 2002) et les travaux d'entretien (+ 10,4 %). Représentant près de 50 % du total des dépenses, ils sont à l'origine des trois quarts de la hausse.

- Avec la hausse des prix de l'énergie qui fait flamber les dépenses de chauffage collectif et l'alourdissement du poids des travaux d'entretien résultant de la multiplication des réglementations (ascenseurs, diagnostics...) et de l'exigence des copropriétaires, cette tendance ne devrait pas s'inverser à court terme.

moyenne que de 0,3 % chaque année. Ainsi, durant ces seize années, les charges de chauffage auraient diminué de 12,4 %, les frais de personnel de 22,4 %, la consommation électrique de 18,9 % et le poste « fournitures et entretien » de 45,8 %. En revanche, le niveau des charges non discrétionnaires augmentait de 1,6 % par an. Sur seize ans, le poste « honoraires du syndic » aurait augmenté de 47,1 %, le poste « assurances générales » de 83,6 % et le poste « sociétés extérieures » de 122,7 %.

► **En 2007, il est peu probable que le mouvement de hausse des charges amorcé dès 2003 s'interrompe rapidement.** Il devrait se poursuivre (même à un rythme plus lent, à l'avenir) pour au moins deux raisons principales : la hausse des prix de l'énergie et la progression à un rythme soutenu des dépenses réalisées au titre des « travaux d'entretien », la demande des copropriétaires à l'égard de la sécurisation et de la qualité des services proposés étant de plus en plus exigeante. ●



Retrouvez la liste des prochaines conférences
de la Chambre des Propriétaires UNPI Paris-Île de France en page 36