

**Charges de copropriété :
pourquoi on ne peut pas prendre au sérieux les
chiffres de la CNAB
(Confédération Nationale des Administrateurs de
Biens)**

Introduction.

Suite à la parution de quelques articles concernant la publication des chiffres de la CNAB sur les charges 2007, nous avons reçu des dizaines de courriels étonnés ; en voici quelques uns.

- « *Je viens de lire dans le journal local un article sur les charges. En 2007, les charges auraient baissé de 2 % à Clermont-Ferrand, Saint- Lô, Strasbourg et Saint-Étienne et même de 3 à 4 % à Bourg-en-Bresse, Valence, etc. selon la CNAB. Vous êtes au courant ? Nous, on n'a rien remarqué de tel. D'où sortent ces chiffres ? Êtes-vous d'accord ?* ».
- « *J'ai eu hier accès aux chiffres de la CNAB pour 2007 dans le rapport annuel de leur Observatoire des charges. Ils prétendent que les charges ont peu évolué en 2007 voire ont baissé ; ainsi à Saint-Denis (en Seine Saint Denis) la baisse des charges en 2007 serait de 7,2 %. C'est quoi cette intox ? Comment peut-on lancer des chiffres aussi ridicules sans être sanctionné ?* ».
- « *Je lis sur un site Internet ceci : « En 2007 les honoraires de syndic n'ont augmenté que de 2,6 %, selon la CNAB ». Mais de qui la CNAB se moque-t-elle ? A-t-elle le droit de faire croire à de telles balivernes ? Pourquoi les journalistes ne protestent-ils pas au lieu de reprendre ces chiffres ? Et vous, pourquoi ne dites-vous rien ?* ».
- etc, etc, etc.

Oui trop c'est trop.

Depuis quelques années la CNAB a trouvé un moyen simple de faire parler d'elle à « **heure fixe** » ; tous les ans, en fin d'année, elle publie, en effet, les chiffres d'un pseudo « **Observatoire des charges** » qui distille des chiffres d'année en année de plus en plus improbables.

Beaucoup de journalistes sont bien contents de profiter de ce « **marronnier** ». Il suffit de reprendre les chiffres et les commentaires de cet Observatoire pour faire sans

problème des articles très attendus : pensez, un article sur le niveau des charges ! Cela intéresse forcément tout le monde.

- Voilà des années que nous dénonçons la supercherie de cet Observatoire dont les chiffres sont - à l'évidence - fantaisistes ; des années que nous posons des questions dérangementes à la CNAB à ce sujet (sans réponse) [tapez : « **Observatoire des charges CNAB** » sur notre moteur de recherche].
- Il y a quatre ans nous avons enfin espéré pouvoir mettre en évidence les problèmes : la CNAB et le « **professeur** » Michel MOUILLART (professeur à l'université Paris Nanterre) nous avaient assigné en diffamation.

Après avoir reçu l'assignation nous avons rédigé cinquante pages de conclusion en réplique.

Conséquence : la CNAB et le professeur MOUILLART ont retiré leur action judiciaire !! Dommage, bien dommage.

- Cette année nous avons décidé non seulement de redire à quel point ces chiffres n'ont aucun sens mais de mettre en demeure la CNAB et le professeur MOUILLART de répondre **enfin** à nos questions.

Trop facile d'affirmer n'importe quoi et de refuser de répondre aux questions gênantes d'une organisation représentative des copropriétaires. Et si la CNAB et le professeur MOUILLART nous assignent à nouveau pour gagner du temps, qu'ils sachent que cela ne nous fera pas changé une virgule à nos propos.

En attendant voici quelques aperçus des chiffres fantaisistes de la CBNAB et un début d'explication de notre part concernant cette **mystification**.

Nous allons en quelques pages :

1. Montrer **en quoi** ces chiffres sont fantaisistes.
2. Dire **pourquoi** ces chiffres sont fantaisistes.

<p style="text-align: center;">En quoi les chiffres de la CNAB sont-ils fantaisistes ?</p>

Partant du rapport 2007 de la CNAB intitulé « **L'enquête sur les charges de copropriété en 2007** » et signé Michel MOUILLART, nous avons relevé un certain nombre de curiosités.

[Nous avons d'ailleurs relevé des curiosités du même ordre en 2007 sur le rapport 2006 et avons questionné à ce sujet le Président de la CNAB, Serge IVARS, qui n'a pas cru bon devoir nous répondre].

I- Chiffres France entière

A) L'augmentation globale : un pourcentage non explicable

- Le prix des charges par mètre carré France entière s'établit, selon la CNAB, à 21,50 € en 2007 contre 21,10 € en 2006.
- La CNAB écrit : « *Cela fait une augmentation de 3 % tout rond* ». Or, n'importe quelle calculatrice nous apprend que cela fait 1,89 %.
- Mais le chiffre de 1,89 % aurait sans doute engendré du scepticisme : « *Comment ? Un chiffre si faible ?* ».
- Est-ce pour cela que la CNAB - qui est toujours très habile à « **redresser** » les chiffres, comme on le verra plus loin - annonce 3 % (ni trop, ni trop peu), ceci sans aucune explication ?

Première question, donc :

Comment le passage d'un montant de 21,10 € en 2006 à 21,50 € en 2007 du mètre carré peut-il donner une augmentation de 3 % alors que l'arithmétique donne 1,89 % ?

B) Charges discrétionnaires, charges non discrétionnaires

On sait que la CNAB distingue les charges dites « **non discrétionnaires** » (non liées à l'usage du logement) et les charges discrétionnaires.

- Or, l'analyse des évolutions concernant ces deux types de charges laisse très perplexe :

Source : CNAB (novembre 2007 et décembre 2008)	Année 2006	Année 2007	Augmentations
--	------------	------------	---------------

Impôts locaux. Chauffage/ECS entretien. Ascenseurs. Assurances générales. Travaux d'entretien. Honoraires du syndic.	7,3 € par m2	7,3 € par m2	0 %
Eau froide. Chauffage/ECS fluides. Consommation électrique. Fournitures et entretien. Frais de personnel. Sociétés extérieures. Espaces verts. Autres charges.	13,80 €	14,20 €	+2,89 %
TOTAL	21,10 €	21,50 €	

On le constate : les charges non-discrétionnaires n'augmentent pas ; les autres augmentent de près de 3 %.

Deuxième question :

Qui peut croire que le premier paquet de charges (impôts locaux, entretien de chauffage, honoraires de syndic, etc.) n'aurait **PAS** du tout augmenté entre 2006 et 2007 ? Qui ?

C) Les évolutions poste par poste

- Le vrai festival des chiffres fantaisistes commence avec l'analyse, poste par poste, des évolutions entre 2006 et 2007.
- Comme la CNAB ne donne **jamais** les tableaux de l'année précédente, nous sommes allés les rechercher. Voici ce que cela donne :

Source : CNAB (novembre 2007 et décembre 2008)	Niveau en 2006 en €/m ²	Niveau en 2007 en €/m ²	Variations
Impôts locaux.	0.2	0,2	+0 %
Eau froide	2.2	2,6	+18 %
Chauffage/ECS fluides.	3.9	4,0	+2,5 %
Chauffage/ECS entretien.	0.9	0,6	-33 %
Ascenseurs.	1.1	1,0	-10 %
Consommation électrique.	0.6	0,5	-16 %
Fournitures et entretien.	0.2	0,2	+0 %

Frais de personnel.	3.2	3,4	+6 %
Sociétés extérieures.	1.7	1,7	+0 %
Assurances générales.	1.1	1,2	+9 %
Travaux d'entretien.	2.3	2,4	+4,3 %
Espaces verts.	0.6	0,3	-50 %
Honoraires du syndic.	1.7	1,9	+11,7 %
Autres charges.	1.5	1,4	-6,6 %
TOTAL	21,1	21,5	+1,89 %

(Tableau CNAB 2006 gardé en mémoire par l'ARC et tableau CNAB 2007).

Questions sur ce tableau

- Comment expliquer que certains postes baissent avec autant de vigueur ?

- Entretien de chauffage et de l'eau chaude :	moins 33 %.
- Entretien des ascenseurs :	moins 10 %.
- Espaces verts :	moins 50 %.

- Comment expliquer que certains autres postes stagnent, là aussi, de façon particulièrement inattendue ?
 - o impôts locaux : + 0 %
 - o fournitures et entretien : + 0 %.

À noter : le seul chiffre qui ne serait pas fantaisiste, serait celui de l'augmentation des honoraires de syndic : **+ 11,7 %**.

- **Mais là - mystère de la fantaisie, sans doute** - la CNAB n'en parle pas ou plutôt ne parle - dans les commentaires faits à la page 14 de son rapport - **QUE d'une augmentation de 2,6 % !**

Question :

Comment le chiffre désagréable de 11,7 % d'augmentation des honoraires de syndic entre 2006 et 2007 peut-il se transformer en 2,6 % dans les « **commentaires** ».

II- Les chiffres par ville

- Si nous abandonnons les chiffres « **France entière** » pour descendre dans les villes, là encore, fantaisie, toujours la fantaisie.

- Quelques exemples. Dans les villes suivantes, les charges n'ont **PAS** augmenté **DU TOUT** :
 - o TOULON.
 - o BORDEAUX.
 - o NIMES.
 - o LE TOUQUET (pourquoi pas SAINT-TROPEZ ?).
 - o Mais à MARSEILLE, elles augmentent de 6,93 % (or, entre Marseille et Toulon le climat n'est pas franchement différent).
 - o À ROUEN de 6,7 %.
 - o Et à LAVAL, elles **baissent** de 2 %.
 - o Etc.
- CEPENDANT, LE CHIFFRE PAR VILLE LE PLUS FANTAISISTE EST ENCORE CELUI DE SAINT-DENIS : **MOINS 7,2 %**.
- **Fantaisie ?** Rappelons simplement en passant que SAINT-DENIS est le fief de Madame DUBRAC, gérante du cabinet SABIMMO et Vice-présidente de la CNAB...
- Tous ces chiffres n'ont pas beaucoup de sens, comme on le voit.
- *« Mais, demanderez-vous sans doute, cher lecteur, comment de tels chiffres établis sous l'autorité du professeur MOUILLART, pourraient-ils être si fantaisistes et donc faux ? Mesurez-vous la gravité de vos propos ? »*.
- Oui, nous la mesurons parfaitement et allons vous expliquer pourquoi...

**Pourquoi les chiffres de la CNAB sont-ils
« fantaisistes » ?**

Trois séries d'explications permettent de comprendre pourquoi les chiffres de la CNAB sont fantaisistes.

1. Première raison : confusion entre surface habitable et surface hors œuvre nette

D'abord il y a une erreur fondamentale qui fausse tout.

Comme on le sait, l'Observatoire de la CNAB ramène les valeurs des charges à un **prix par mètre carré habitable**.

Or, les syndicats sont dans l'incapacité - sauf exception - de fournir les surfaces **habitables** de leurs immeubles, car ce chiffre ne se trouve nulle part. Ils sont

uniquement capables de fournir la surface hors-œuvre nette de leurs immeubles, ou encore la surface calculée par la compagnie d'assurance (SHON plus une demi-surface pour les parkings souterrains et les combles).

On va dire que cela ne change rien et que si l'erreur est faite sur tous les immeubles cela n'induit pas de distorsion, mais simplement une minoration.

Or, ce n'est malheureusement pas le cas et ceci pour une raison toute simple : **le rapport mètre carré habitable sur SHON n'est pas le même d'un immeuble à l'autre**. Dans un immeuble avec des parties communes petites, sans cave ni parking souterrain et sans comble, le rapport sera, par exemple, de 1 à 1,1 ; dans le cas contraire il peut être de 1 à 1,3...

Nous allons voir sur un exemple les **ERREURS** que cela entraîne. On va considérer deux immeubles qui ont la même surface habitable mais des SHON différentes (l'immeuble B possède des parties communes importantes, des combles non habités et un parking sous terrain).

Immeuble A	Immeuble B
Surface habitable : 720 m ² .	Surface habitable : 720 m ² .
SHON : 780 m ² .	SHON : 1080 m ² .
Charges globales : 20.000 €.	Charges globales : 20.000 €.
Charges par m ² SHON : 25,64 €.	Charges par m ² SHON : 18,51 €.
Charges par m ² habitable : 27,7 €.	Charges par m ² habitable : 27,70 €.
Charges par m2 SHON pour les 2 : 21,50 € (1440)	
Charges par m2 habitable pour les 2 : 27,70 € . (1860)	

On considère maintenant un immeuble C qui sera deux fois l'équivalent de l'immeuble B.

Immeuble A	Immeuble C
Surface habitable : 720 m ² .	1440 m ² .
SHON : 780 m ² .	2160 m ² .
Charges : 20.000 €.	40.000 €.
Charges par mètre carré de SHON pour les deux immeubles : $60.000 / 2\ 940 = \mathbf{20,40\ €}$.	
Charges par mètre carré habitable : $60.000 / 2\ 160 = \mathbf{27,77\ €}$.	

On voit donc que le **poids** spécifique de l'immeuble C associé à la prise en compte de la SHON induit une **DÉFORMATION** radicale des résultats.

- Prix des charges au m² habitable réel : 27,70 €.
- Prix au m² de SHON si les deux immeubles ont la même surface habitable : 21,50 €, soit une distorsion de 28 %.
- Prix au m² de SHON si le deuxième immeuble est deux fois plus important : 20,40 €, soit une distorsion supplémentaire globale de plus de 5 %.

Conséquence :

- La CNAB non seulement **minore** globalement le vrai niveau des charges (ce qu'on constate en comparant avec les chiffres autrement plus sérieux de l'association APOGÉE).
- **Mais en plus la CNAB déforme gravement la réalité des charges ramenées au mètre carré.**

Ce qui est incroyable est ceci : comme personne sans doute (pas plus le professeur MOUILLARD que les responsables de la CNAB) ne s'est aperçu de cette anomalie fondamentale, on ne peut pas parler d'escroquerie ni de tromperie.

Il y a néanmoins un VICE de fond rédhibitoire qui rend les chiffres de la CNAB irrecevables et fantaisistes.

On va voir qu'il y a deux raisons supplémentaires qui vicient radicalement les chiffres de la CNAB.

2. Deuxième raison : l'échantillon de la CNAB n'est PAS représentatif.

Un échantillon scientifique est un échantillon représentatif. Or l'Observatoire de la CNAB repose uniquement sur les immeubles des syndics CNAB, par ailleurs **volontaires**.

Il est donc, par essence, **NON** représentatif (il ne s'agit pas d'un « **échantillon** », mais d'une « **famille** »).

[C'est d'ailleurs en mettant en évidence le même « **biais** » que nous avons gagné devant la Cour d'Appel de Paris en 1996 un procès contre la CNAB Ile de France et Monsieur MOUILLART qui prétendaient alors - sur la base des seuls immeubles de la CNAB - que la présence de compteurs d'eau divisionnaire n'avait aucune incidence sur la maîtrise des consommations d'eau !].

Prenons deux exemples qui prouve que l'échantillon CNAB n'est pas représentatif :

- Alors que la surface moyenne habitable des logements en France est de l'ordre de 63 mètres carrés, la surface moyenne de l'échantillon de la CNAB est de 76 mètres carrés, soit une différence de plus de 20 % !

Or, ceci fausse évidemment tout.

Ainsi, si le prix moyen des honoraires de base de syndic par lot principal est de 150 €, cela donnera, avec un VRAI échantillon :

$$\frac{150}{63} = 2,38 \text{ € / m}^2$$

Et avec la CNAB :

$$\frac{150}{78} = 1,97 \text{ € / m}^2$$

- Par ailleurs le niveau d'équipement des immeubles de l'« **échantillon** » de la CNAB est différent de celui - réel - des immeubles français.

Exemple :

+ immeubles avec ascenseur :

- CNAB = 53,3 %

- réalité = 31,5 %, soit une divergence de 69 %.

+ logements raccordés à un chauffage collectif :

- CNAB = 41,5 %

- réalité = 48,7 %, soit une divergence de 17 %.

- La CNAB dira sans doute : « **On redresse les chiffres** » ; mais non, en statistique, on ne peut pas « **redresser** » en permanence un faux échantillon et si on le fait, les risques d'erreur sont énormes.

3. Troisième raison : l'échantillon de la CNAB est « **fluctuant** ».

Non seulement l'échantillon de la CNAB n'en est pas un, mais en plus il « **fluctue** » d'une année sur l'autre. Normal :

- les syndics perdent certains immeubles ;
- des cabinets (suite à rachat) quittent la CNAB.

Or comment faire des statistiques avec des échantillons fluctuants. « **En redressant** » répondra la CNAB. Oui..., en redressant.

Et voilà pourquoi - pour les trois raisons évoquées - on peut finir par obtenir des chiffres aussi fantaisistes que ceux relevés dans la première partie de ce petit dossier.

Conclusion

- La conclusion est claire : les chiffres de la CNAB sont **FAUX** parce que son échantillon n'est, à l'origine, **PAS** représentatif et qu'il est par ailleurs fluctuant.
- Les chiffres de la CNAB sont ensuite gravement **FAUSSÉS** du fait de la confusion qui existe entre SHON et surface habitable.

Rappelons d'ailleurs que, depuis quatre ans, nous demandons, en vain, à être reçu par la CNAB sur ce sujet pour qu'elle s'explique.

Rappelons aussi que - lorsque nous avons accusé la CNAB de piloter un « **Observatoire myope** » - la CNAB et Monsieur MOUILLART avaient assigné l'ARC en diffamation - **MAIS** avaient retiré leur instance en prenant connaissance des conclusions en réplique de l'ARC...

Pour finir, un mot sur les honoraires de syndics

Depuis quatre ans nous protestons contre le fait qu'un « **Observatoire** » des charges puisse éviter d'« **observer** » le niveau des honoraires supplémentaires des syndics dont nous affirmons qu'ils représentent désormais presque 100 % des honoraires de base. C'est ceci, entre autres qui nous avait amené à écrire : « **L'Observatoire de la CNAB est myope** ».

Réponse de la CNAB : « **Nous attendons la mise en place du décret comptable qui prévoit des comptes spéciaux pour les honoraires supplémentaires des syndics** ».

La cuvée 2007 de la CNAB fournit enfin un chiffre concernant les honoraires supplémentaires, jamais identifiés comme tels jusqu'à présent.

Or, là encore, on tombe littéralement à la renverse en découvrant les chiffres. Qu'on en juge :

- « France entière », les honoraires de base seraient de 1,9 € par m² (compte 621 du plan comptable) ;

- « France entière » toujours, les honoraires supplémentaires, c'est-à-dire :

- honoraires travaux ;
- prestations particulières (y compris la tenue des assemblées générales hors heures ouvrables) ;
- autres honoraires (y compris les honoraires de contentieux et d'états datés),

NE SERAIENT QUE DE 0,2 € PAR M², SOIT UN PEU PLUS DE 10 % DES HONORAIRES DE BASE.

Quel copropriétaire ou observateur impartial peut admettre ce chiffre ridiculement BAS, alors que - dans la réalité - le niveau de ces honoraires supplémentaires représentent en moyenne 50 % à 100 % des honoraires de base EN MOYENNE ?!

*

Et pour finir vraiment, rions un peu

Nous ne résistons pas au plaisir de recopier quelques extraits du rapport 2007 et quelques extraits du rapport de la CNAB 2008.

On y voit :

- que l'art du copier-coller est à son apogée ;
- que, malgré tout la fantaisie des chiffres (que nous vous laissons découvrir) n'a pas de limite ni celles des commentaires parfois bien savoureux (ainsi le commentaire sur l'externalisation demeure, alors que le coût des sociétés extérieures diminue de 0,2 % !).

Texte 2007	Texte 2008
La progression des « honoraires du syndic » se confirme, avec une nouvelle hausse de 3,2 % en 2006 (+ 4,2 % en moyenne chaque année, depuis 2002).	Dans ce contexte, la progression des « honoraires du syndic » confirme sa modération avec seulement +2,6 % en 2007 (+3,2 % en moyenne chaque année, depuis 2002).
Le mouvement de remise à niveau des « honoraire du syndic » paraît à cet égard souhaitable, pour la profession : entre 1990 et 2006, les honoraires ont en effet progressé de 2,4 % en moyenne	Le mouvement de remise à niveau des « honoraires du syndic » est cependant souhaitable, pour la profession : depuis 1990, les honoraires ont en effet progressé de 2,2 % en

<p>chaque année contre + 1,8 % pour les prix à la consommation et de +3,6 % pour le revenu disponible des ménages.</p> <p>Le développement d'une concurrence nécessaire pour amplifier l'amélioration de la qualité des services rendus aux copropriétaires ne doit donc pas se faire par la dénaturation de la qualité de la prestation de service associée ni par l'affichage d'un prix de service sans rapport avec le niveau de la prestation.</p> <p>L'augmentation des « frais de personnel » se fait à un rythme ralenti : +1,2 % en 2006 (+1,4 % en moyenne chaque année, depuis 2002).</p> <p>Elle s'inscrit cependant dans un contexte dominé par les exigences accrues de la demande en matière de qualité de service (gardiennage, entretien ...).</p> <p>Dans l'ensemble, l'impact que l'évolution de ce poste aurait dû avoir sur l'évolution générale des charges a donc été allégé par la stratégie des syndicats professionnels qui ont choisi d'externaliser l'exécution d'une grande partie des tâches de gardiennage et d'entretien : le poste « sociétés extérieures » connaissant donc une croissance soutenue avec +17 % en 2006 (+9,6 % en moyenne chaque année, depuis 2002).</p> <p>Dans l'ensemble des charges, ce poste ne représente cependant que 7 % du total, en moyenne, contre « encore » 17,5% pour les « frais de personnel ».</p> <p>Alors que l'augmentation des dépenses « travaux d'entretien » avec +10,4 % en 2006 est tout aussi sensible.</p> <p>Plusieurs raisons sont à l'origine de cela et méritent d'être soulignées : l'alourdissement des contrôles imposés</p>	<p>moyenne chaque année contre +1,8 % pour les prix à la consommation et +3,8 % pour le revenu disponible des ménages.</p> <p>Le développement d'une concurrence nécessaire pour amplifier l'amélioration de la qualité des services rendus aux copropriétaires ne doit donc pas se faire par la dénaturation de la qualité de la prestation de service associée ni par l'affichage d'un prix de service sans rapport avec le niveau de la prestation.</p> <p>En revanche, l'augmentation des « frais de personnel » s'est faite à un rythme rapide en 2007, avec +5,3 % (+3,2 % en moyenne chaque année, depuis 2002).</p> <p>Elle s'inscrit dans un contexte dominé par les exigences accrues de la demande en matière de qualité de service (gardiennage, entretien, ...).</p> <p>Dans l'ensemble, l'impact que l'évolution de ce poste aurait dû avoir sur l'évolution générale des charges a cependant été allégé par la stratégie des syndicats professionnels qui ont souvent choisi d'externaliser l'exécution d'une grande partie des tâches de gardiennage et d'entretien : le poste « sociétés extérieures » connaissant donc une croissance soutenue avec + 7,4 % en moyenne chaque année, depuis 2002 (-0,2 % en 2007, après il est vrai une année 2006 de hausse rapide : +17 %).</p> <p>Dans l'ensemble des charges, ce poste ne représente cependant que 7,2 % du total, en moyenne, contre « encore » 17,3 % pour les « frais de personnel ».</p> <p>Alors que l'augmentation des « travaux d'entretien » reste sensible avec +3,9 % en 2007 (+9,7 % entre 2002 et 2007).</p> <p>Plusieurs raisons sont à l'origine de cela et méritent d'être soulignées : l'alourdissement des contrôles imposés</p>
--	---

par les nouvelles réglementation (amiante, saturnisme, ascenseurs ...), mais aussi les exigences des copropriétaires à l'égard du renforcement des équipements de sécurité (digicodes, interphones mais aussi fermeture des espaces extérieurs des copropriétés) et la montée progressive de l'usage de la domotique et des préoccupations en matière d'ergonomie.

par les nouvelles réglementations (amiante, saturnisme, ascenseurs ...), mais aussi les exigences des copropriétaires à l'égard du renforcement des équipements de sécurité (digicodes, interphones mais aussi fermeture des espaces extérieurs des copropriétés) et la montée progressive de l'usage de la domotique et des préoccupations en matière d'ergonomie.

On pourrait presque écrire le rapport 2009 !