

L'Observatoire des charges de Copropriété sur Paris en 2008

INTRODUCTION

On sait qu'en ce qui concerne les charges de copropriété, il existe deux Observatoires :

- celui de la CNAB (devenue UNIS) ;
- celui d'APOGÉE (association qui regroupe des propriétaires et associations de propriétaires).

Celui d'APOGÉE n'est, malheureusement, pas d'accès public ce qui explique qu'aujourd'hui les personnes qui s'intéressent à la copropriété ne peuvent utiliser que les chiffres de l'Observatoire de la CNAB.

Intriguées par les valeurs - par poste de charges et par mètre carré - délivrées par la CNAB, qui paraissaient **sous-évaluées** les Conseils d'Administration de l'ARC et de l'UNARC ont donc décidé, début 2009, de lancer nos associations dans la mise en place d'un Observatoire des charges de Copropriété centré sur les grandes villes suivantes :

- o Paris, Lyon, Marseille, Nice, Bordeaux, Lille, Nantes, Saint-Étienne.

Bien que le travail de recueil des informations soit toujours en cours, nous pouvons d'ores et déjà présenter des résultats significatifs et représentatifs sur Paris. Ces résultats sont très différents de ceux obtenus par la CNAB, ce qui ne nous étonne pas pour les raisons que nous allons examiner.

Il s'agit d'un travail long et exigeant qui nécessite un contrôle des données à tous les niveaux :

- Le nombre de m² pris en compte est-il bien le nombre de m² habitables ? (on a repéré des erreurs de l'ordre de 50 %).
- Pour le chauffage, a-t-on bien décompté les m² de commerce non chauffés ? Les données chiffrées communiquées sont-elles correctes (charges « **engagées** » et non pas factures payées par exemple) et bien comptabilisées ? (on s'aperçoit, en effet, que la nouvelle nomenclature comptable n'est pas bien respectée par de nombreux syndicats) ?
- En cas de compteurs d'eau (froide ou chaude) la part appelée sur les occupants est-elle bien intégrée dans les comptes généraux ?
- Pour l'eau chaude, distingue-t-on bien la part du réchauffement de la part d'eau froide ? etc.

Autant de problèmes rencontrés dans les « **comptes** » fournis par les syndicats et qui nécessitent parfois des rectificatifs importants.

Pour ceux qui sont intéressés par ces problèmes, nous donnons des explications complémentaires en annexe qui montrent que les données chiffrées fournies par les syndicats doivent être scrupuleusement contrôlées avant d'être utilisées et que, si cela n'est pas fait, il peut y avoir des distorsions importantes entre la réalité et les chiffres fournis (voir les exemples donnés en annexe).

Notre dossier sera composé de quatre parties :

- I. **Présentation des résultats de l'Observatoire des charges de l'ARC sur Paris pour l'année 2008.**
- II. **Comparaison entre les résultats de l'ARC et ceux de la CNAB (chiffres 2007) sur Paris.**
- III. **Réponses aux questions : d'où viennent les différences ?**
- IV. **Proposition de mise en place d'un Observatoire des charges de Copropriété multipartite, fiable et efficace.**

*

I. Présentation des résultats de l'Observatoire des charges de l'ARC sur Paris pour l'année 2008

• Le recueil d'informations.

L'ARC a informé ses adhérents en avril 2009 du lancement de l'étude sur les charges de copropriété.

En effet, beaucoup de chiffres publiés jusqu'à présent n'étaient pas significatifs pour nos adhérents et ne leur permettaient pas de comparer les « **performances** » de leur immeuble avec un panel d'immeubles aux caractéristiques identiques.

D'où la nécessité de mettre en place un outil disponible sur notre site Internet, utilisable à la fois par nos adhérents et par un public plus large.

Pour cela, l'ARC a recruté pour Paris un responsable de projet parmi ses adhérents.

Douze personnes se sont portées volontaires pour « **quadriller** » le terrain et recueillir les informations nécessaires auprès des conseils syndicaux qui sont ou non affiliés à l'ARC.

La recherche des informations nécessaires à la constitution de la base de données a été faite par la mise au point puis l'envoi à nos adhérents et non-adhérents d'un **questionnaire comportant 29 questions** sur les caractéristiques de l'immeuble : nombre de logements et commerces ; période de construction ; type de chauffage ; ascenseur ; présence d'un gardien ; type de gestion, etc. (voir annexe 1).

Nous avons surtout insisté sur la nécessité de calculer précisément **la surface totale habitable de l'immeuble**, cette information n'étant jamais disponible, et sur la façon précise de procéder pour y parvenir.

• L'exploitation des annexes comptables.

Ensuite nous avons étudié et exploité les annexes comptables n°2, 3 et 4 de chaque copropriété en comparant les années 2007 et 2008.

À noter qu'une fois sur deux nous avons relevé des anomalies dans ces annexes établies par des syndics professionnels et avons été obligés de réinterroger les conseils syndicaux pour rectifier les chiffres... Ce qui laisse assez perplexe sur la fiabilité des données brutes établies par les syndics et invite à la prudence. (voir annexe 2).

À ce jour 680 dossiers exploitables (sur Paris) ont été reçus dont 577 ont été enregistrés dans la base de données. Le travail de saisie se poursuit et nos correspondants d'arrondissement poursuivent leur travail de recueil.

• La représentativité de l'échantillon ARC.

Pour vérifier la représentativité de notre échantillon nous avons comparé certaines de ses caractéristiques avec les caractéristiques des copropriétés parisiennes.

Deux critères sont particulièrement pertinents :

1. la date de construction ;
2. la taille des copropriétés (nombre de logements).

[**NB** : le niveau d'équipement (chauffage et eau chaude collective ou ascenseur) n'est pas pris en compte pour vérifier la qualité de l'échantillon puisque, lorsqu'il y a des équipements nous n'étudions **QUE** les immeubles concernés].

La comparaison entre les statistiques parisiennes (étude réalisée par l'IAURIF) et les caractéristiques de l'échantillon de l'ARC donne ceci :

Taille	PARIS	ARC
Date de construction		
Avant 1948	84,4 %	73 %
De 1948 - 1977	8 %	20 %
Après 1978	7,6 %	7 %
Moins de 25 lots principaux	20 %	39 %
De 25 à 49 lots principaux	39 %	30 %
De 50 à 74 lots principaux	20 %	13 %
De 75 à 100 lots principaux	11 %	9 %
Plus de 100 lots principaux	10 %	9 %

On constate que globalement notre échantillon est représentatif à l'exception d'une surreprésentation des copropriétés de moins de 25 lots et des immeubles des années 1948-1977.

Il faudra vérifier que cette situation se résorbe dans les mois à venir (au fur et à mesure de l'évolution de l'échantillon).

À défaut, il faudra analyser si cette distorsion entraîne ou non des différences significatives et corriger notre échantillon en conséquence.

Les résultats.

Nous allons donner des tableaux de résultats puis ferons des commentaires.

Voici la liste des tableaux :

- A. charges (tous immeubles) ;
- B. charges selon la période de construction (hors équipements) ;
- C. charges générales avec ou sans gardien ;
- D. charges pour les immeubles de moins de 50 logements ;
- E. charges générales (hors équipements) avec syndicis bénévoles ou avec syndicis professionnels ;
- F. augmentations des charges entre 2007 et 2008.

À noter :

- Nous appelons « **charges** » l'ensemble des charges, y compris l'eau froide (commune et privative, même lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires).
- Nous appelons « **charges générales** » les charges hors charges d'équipements.
- Nous appelons « **charges d'équipements et de services** », les charges de :
 - chauffage ;
 - eau chaude ;
 - ascenseurs ;
 - parkings.

**A. Charges moyennes par m² des copropriété à Paris (2008)
(tous immeubles confondus)**

	€/M2
CHARGES GÉNÉRALES	
Eau froide (collective et individuelle)	4,13 €
Nettoyage, maintenance et entretien	5,83 €
Salaires et charges	7,09 €
Autres charges, dont :	9,25 €
- assurance : 2,27 €	
- frais de gestion = 4.40 €	
dont : 3,4 € pour honoraires de base	
1,01 € pour honoraires supplémentaires	
- tiers intervenants = 1,17 €	
- impôts et taxes = 0,79 €	
SOUS TOTAL CHARGES GÉNÉRALES	26,30 €
CHARGES D'ÉQUIPEMENTS	
Chauffage (combustible plus entretien)	12,23 €
Eau chaude (combustible plus entretien)	1,71 €
Ascenseur	2,82 €
Parkings	0,82 €

Ce sont là bien évidemment des chiffres globaux, tous immeubles confondus.

La lecture des résultats obtenus en analysant les charges constatées dans les immeubles en fonction de leur période de construction est également intéressante.

B. Charges de copropriété (par m² habitable) selon la période de construction

	Avant 1948	Entre 1948 et 1977	Après 1977
Charges générales	26,49 €	26,55 €	23,78 €
Chauffage	11,13 €	13,49 €	9,26 €
Eau chaude	1,16 €	1,82 €	2,21 €
Ascenseur	3,01 €	2,32 €	3,12 €
Parking		0,85 €	0,76 €

À noter : ces chiffres donnent la preuve que notre échantillon est fiable ; en effet on remarque que les charges de chauffage des immeubles d'avant 1948 (souvent des immeubles de type haussmannien plutôt bien construits) sont moins élevées que celles des immeubles 1948-1977 ; or c'est aussi à ces conclusions qu'arrive l'INSEE pour l'ensemble des immeubles (en copropriété ou non).

En ce qui concerne les charges d'eau chaude, on peut se demander pourquoi les immeubles d'après 1948 et ceux d'après 1977 ont un ratio plus fort par mètre carré que les immeubles d'avant 1948.

Notre hypothèse est la suivante : les immeubles d'avant 1948 sont occupés par davantage de personnes âgées et par des petits ménages (personnes seules ou couples).

C. Charges générales (par m² habitable) avec ou sans gardien.

IMMEUBLES AVEC GARDIEN / SANS GARDIEN

	Avant 1948	Entre 1948 et 1976	Après 1977
Charges générales avec gardien	27,16 €	28,51 €	23,11 €
Charges générales sans gardien	26,13 €	24,57 €	20,25 €
DIFFERENCE	1,03 €	3,94 €	2,86 €

MOYENNE TOUS IMMEUBLES

Avec gardien	26,26 €
Sans gardien	23,65 €
Différences	2,61 €
%	+ 10 %

Voir un peu plus loin les commentaires sur ces chiffres.

D. Charges pour les immeubles de moins de 50 logements.

Nous fournissons aussi le tableau des charges des immeubles de moins de 50 lots principaux dans la mesure où ces immeubles représentent 80 % des copropriétés parisiennes.

	€/ M2
Eau froide (collective et individuelle)	4,09 €
Nettoyage, maintenance, entretien	6,37 €
Salaires et charges sociales	7,12 €
Autres charges, dont :	9,10 €
- prime d'assurance =	2,35 €
- forfait de base de syndic =	3,51 €
- autres frais =	1,01 €
- tiers intervenants =	1,11 €
- impôts locaux =	0,89 €
TOTAL	26,68 €

CHARGES D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES COLLECTIFS DANS LES IMMEUBLES DE MOINS 50 LOTS PRINCIPAUX

	€/M2
CHAUFFAGE (combustible et entretien)	12,85 €
EAU CHAUDE (combustible et entretien)	1,48 €
ASCENSEUR	2,96 €
PARKINGS	0,83 €

E. Charges générales : avec syndic bénévoles ou syndic professionnels.

Nous en sommes persuadés à l'ARC : les syndic bénévoles sont un facteur de maîtrise des charges, non seulement parce qu'ils permettent d'économiser les honoraires de syndic professionnels, mais aussi parce qu'ils gèrent les charges de façon plus économe.

Voici, pour la première fois des chiffres qui en attestent (prix par m² habitable, toujours).

	BENEVOLE	PROFESSIONNEL
Charges générales	16,43 €	23,48 €
Ascenseurs	2,09 €	2,08 €
Chauffage et eau chaude	14,50 €	14,00 €
Eau froide	3,73 €	4,22 €
TOTAL	36,75 €	43,78 €

Sans rentrer dans le détail des postes, nous pouvons donner les chiffres suivants pour les charges générales :

Poste de charges	Copropriété avec syndic bénévole	Copropriétés avec syndic professionnel
Contrats de maintenance	0,56	1,24
Entretien	1,93	2,54
Gestion	1,35	3,85
Rémunération tiers intervenant	0,40	1,13
Salaires	3,34	4,86

On le voit, sur des postes où il y a des gains de gestion à obtenir, on constate des différences non négligeables et que nous attribuerons en grande partie à la gestion rigoureuse « *en bon père de famille* » des syndic bénévoles.

F. Augmentation des charges entre 2007 et 2008 ?

Du fait que nous avons travaillé sur les nouvelles annexes comptables obligatoires depuis le début 2007, nous sommes déjà en mesure d'étudier l'évolution des charges d'une année sur l'autre.

Voici quelques chiffres :

- Augmentation globale : + 3,9 %
- dont chauffage : + 11,9 %

L'évolution importante du « **poste chauffage** » entre l'année 2007 et l'année 2008 vient de ce qu'il y a eu, pendant cette période, une augmentation du nombre des DJU (degrés jour-unifiés qui mesurent la rigueur de l'hiver) de 10 à 12 %, ceci sans parler de l'augmentation des prix du gaz.

- Augmentation des charges générales : + 2,5 %
(hors équipements)
- dont frais de syndic : + 4,6 %
- dont primes d'assurance : + 5,5 %.

On note que les augmentations concernant les honoraires de syndic et les contrats d'assurance sont le double de l'augmentation moyenne...

Commentaires

Outre les commentaires déjà faits précédemment, voici quelques autres remarques que ces chiffres appellent.

Charges générales avec ou sans gardien. Une différence de l'ordre de 10 à 12 %.

- Il apparaît que pour un logement de 65 m² dans un immeuble sans gardien il en coûte 1 537,25 € de charges générales (hors équipements éventuels).
- Pour le même logement avec gardien le coût s'élève à 1 706 €, soit plus 11 %.

Ces résultats peuvent s'interpréter de façon différente :

- certains observateurs diront que plus 10 % de charges ce n'est pas beaucoup pour disposer « **en plus** » d'un gardien ;
- d'autres diront que ce chiffre - malgré ce qu'on entend parfois - signifie qu'un gardien ne garantit pas une maîtrise des charges sur les autres postes.

A vous de choisir.

Ce chiffre (plus 10 %) reste néanmoins très intéressant car il permet à chacun de se situer, puis, éventuellement d'agir lorsque sa copropriété se situe à plus 20, voire plus 30 % au-dessus de la moyenne.

Charges générales avec syndic bénévole ou syndic professionnel : un différentiel indicatif situé entre 19 et 43 %.

- Les charges générales d'un immeuble géré par un syndic bénévole s'élèvent en moyenne à 1 067,95 € pour un logement de 65 m².
- Avec un syndic professionnel le montant pour un même logement est de 1 526,20 €, soit plus 43 %.

Toutes les charges confondues (avec les équipements), le différentiel reste de 19 %.

À noter que ce chiffre n'est pas forcément pour le moment entièrement significatif.

En effet, le nombre de syndics bénévoles ayant répondu à l'enquête (18 % de notre échantillon) n'est pas assez important pour que ces conclusions ne soient pas autre chose qu'indicatives.

L'eau : un poste sur lequel des économies sont possibles

- Pour un logement de 65 m² le poste s'élève à **4,34 € x 65 = 268,45 €**.
(chiffre important compte tenu du prix de l'eau plutôt faible à Paris par rapport au reste de l'Île-de-France et aux grandes Villes [moins de 3 € à Paris]).
- Or ce poste peut donner lieu à des actions d'économies très « **payantes** ». La preuve, nous l'avons par la comparaison entre ce poste dans les immeubles gérés par des syndics bénévoles et les autres.
 - immeuble avec syndic bénévole : **3,73 € par m²**
 - immeuble avec syndic professionnel : **4,22 € par m²**

Assurance : attention

- Le coût de l'assurance au m² est très fort (2,45 € par m²) et les évolutions aussi. Il y a là aussi une source d'économies possibles.

Chauffage : des résultats « moyens » donc médiocres. Des économies importantes et faciles

- On verra un peu plus loin que le poste chauffage s'avère beaucoup plus élevé (le double) que ce qui était annoncé depuis des années par la CNAB.
- Le chiffre obtenu par l'ARC correspond en fait à la « **moyenne** » des consommations évaluées pour les copropriétés par l'ADEME ou l'ANAH (via la démonstration que nous donnons un peu plus loin).
- Or ce chiffre moyen (240 à 260 kWh par m² et par an) est en fait un chiffre médiocre puisque situé environ 40 % au-dessus du chiffre moyen des HLM (180 kWh par m²). Il y a donc là aussi une source d'économies importante et rapide puisque nous savons qu'au moins la moitié de ces économies (soit 20 % en tout) peuvent être réalisées **SANS** travaux.

Honoraires et frais de syndic : des chiffres beaucoup plus élevés que ceux annoncés en général

- Notre enquête nous permet de dégager deux chiffres :
 - les honoraires de base s'élèvent à 3,4 € du m² soit 170 € pour un logement de 50 m² et 221 € pour un logement de 65 m².
 - les honoraires supplémentaires s'élèvent à 1,01 € par m² soit 29 % des honoraires de base.

Ces chiffres sont très supérieurs à ceux de la CNAB et appellent les commentaires suivants :

- a) honoraires de base : on est loin des 110 € de la CNAB pour un logement de 65 m² et même des 150 € moyens annoncés souvent dans les enquêtes ;
- b) honoraires supplémentaires : ceux-ci représentent dans notre échantillon 29 % des honoraires de base (alors que la CNAB annonce 15 %). Notre chiffre est d'ailleurs encore plutôt faible par rapport à ce qu'on peut observer et les raisons en sont sans doute les suivantes :
 - d'une part, une partie des honoraires supplémentaires (privatifs) ne sont pas comptabilisés dans les annexes comptables ;
 - d'autre part, nous avons affaire à un échantillon d'immeubles dont une forte majorité est adhérente à l'ARC, donc dotée de conseils syndicaux très vigilants sur ce point, ce qui explique un chiffre d'honoraires supplémentaires encore trop faible par rapport à notre expérience.

Comment bien utiliser les chiffres de l'Observatoire de l'ARC ?

Pour l'instant les chiffres produits permettent simplement - ce qui est déjà bien - à chacun de se situer en fonction de son type de copropriété et son type de gestion.

Mais nous voudrions pouvoir aller beaucoup plus loin.

Il nous reste, en effet, une série de statistiques à produire : celles concernant les coûts au m² :

- bas (les 25 % les plus faibles) ;
- médians ;
- haut (les 25 % les plus hauts),

par poste de charges et équipements.

Une fois sorti ce tableau, les copropriétaires pourront alors se situer :

- a) dans la « **moyenne** » (en distinguant la moyenne des immeubles gérés par un syndic professionnel et ceux gérés par un syndic bénévole) ;
- b) par rapport aux valeurs dites basses et hautes.

Ainsi chacun pourra :

- se situer précisément de deux façons différentes ;
- mais aussi savoir ce qu'il est possible de pouvoir atteindre comme niveau.

II. Comparaison entre les résultats de l'ARC et ceux de la CNAB (chiffres 2007) sur Paris

1. Tableau comparatif des chiffres CNAB 2007 pour Paris et ARC-Paris 2008

Voici le tableau des charges ARC 2008 - CNAB 2007 (**NB** : nous reviendrons sur ces chiffres dès que nous connaissons les valeurs 2008 de la CNAB mais pensons que les augmentations entre 2007 et 2008 seront situées entre 3 et 5 %).

	ARC 2008	CNAB 2007
Impôts locaux	0,8 €	0,4 €
Eau froide totale	4,1 €	2,9 €
Chauffage + ECS (fluides)	11,3 €	4,7 €
Chauffage + ECS (entretien)	2,6 €	0,6 €
Ascenseurs	2,8 €	1,2 €
Electricité	0,9 €	0,8 €
Fournitures entretien	0,1 €	0,3 €
Frais de personnel	7,1 €	5,2 €
Sociétés extérieures et travaux d'entretien	5,7 €	4,4 €
Assurances générales	2,3 €	0,9 €
Travaux d'entretien	5,7 €	3,0 €
Espaces verts	(non significatif)	0,1 €
Honoraires de syndic	4,4 €	1,7 €

2. Commentaires.

On constate donc des différences très importantes sur à peu près tous les postes, sachant que celles-ci concernent surtout :

- l'eau froide
- le chauffage ;
- les ascenseurs ;
- les travaux d'entretien ;
- les honoraires de syndic.

Nous essayons dans le point III de ce dossier de comprendre ces différences et surtout de savoir quels seraient les chiffres les plus fiables.

III. Qu'est-ce qui peut expliquer les différences importantes entre les chiffres de la CNAB et ceux de l'ARC ?

- On note que les différences sont importantes entre les deux séries de chiffres : ceux de l'ARC et ceux de la CNAB.

- Si nous partons de l'hypothèse que les deux Observatoires sont « **sincères** » tous les deux et utilisent des méthodes fiables tous les deux, ces différences posent des problèmes.
- Il faut donc essayer de répondre à deux questions :
 - **Question A** : y a-t-il moyen de vérifier par d'autres sources la validité de l'une ou l'autre série de chiffres ? En d'autre terme, les chiffres avancés par la CNAB et l'ARC sont-ils vérifiables ?
 - **Question B** : si certains chiffres apparaissent comme manifestement non conformes à la réalité, peut-on trouver des raisons objectives à cela ?

A. Peut-on contrôler certains postes par des sources différentes ?

Nous proposons de vérifier la pertinence des chiffres des deux Observatoires en considérant le poste chauffage (combustible) et le poste honoraire du syndic.

1. Première vérification : le prix du chauffage (combustible) par m² et par an.

- Rappelons que le chiffre CNAB pour Paris en 2007 s'établit à 4,7 € du m² et que le chiffre ARC pour Paris en 2008 s'établit à 11,40 €.
- Comment savoir où se situent les bons chiffres ?
- Pour y parvenir, nous avons décidé d'utiliser trois autres sources :
 - l'ADEME,
 - l'ANAH - INSEE,
 - APOGÉE.

Source numéro 1 : le chiffre des consommations énergétiques moyennes annuelles et par m² pour le chauffage tel qu'il a été évalué par l'ADEME et validé par la Commission opérationnelle numéro 3 du Grenelle est - pour les copropriétés - de **260 kWh/ m²**.

Or Paris est situé dans la zone climatique « **moyenne** ». On peut donc considérer que 260 kWh est bien le chiffre moyen parisien.

Le prix moyen du kwh en 2008 pour une chaufferie collective s'est établie à 0,045 € TTC. Cela nous donne, **donc 260 x 0,045 € = 11,7 € par m²**.

Soit, pour un logement : 65 x 11,7 = 760,50 €.

Source numéro 2 : l'ANAH (étude 2008) et l'INSEE (enquête nationale) sont arrivés au chiffre moyen annuel par m² de 240 kWh, soit un chiffre légèrement inférieur à celui de l'ADEME. Ce chiffre nous donne un prix pour un logement moyen de **65 m² de 702 € soit 10,80 € du m²**.

Source numéro 3 : l'Association APOGÉE a établi que le prix du chauffage et de l'eau chaude (combustible) pour un logement de 65 m² en 2006 en Ile de France s'élevait à 735 €, soit 11,30 € le m².

À comparer avec les 4,7 € CNAB et les 11,40 € ARC.

On le voit : trois sources différentes, trois résultats très comparables à ceux de l'ARC.

Prenons un deuxième exemple. Nous irons plus loin.

2. Deuxième vérification : celui des honoraires de syndic.

Prenons maintenant le poste « *honoraires du syndic* ».

Les chiffres CNAB 2007 sur Paris donnent un coût de 1,7 € du m², pour un logement de 65 m² soit 110,50 € (cent dix euros et cinquante cents...)

Ce chiffre n'est pas conforme aux études disponibles (Le PARTICULIER ou Le PARTICULIER Immobilier) qui évoquent un coût moyen de 150 € France entière. Or - sur Paris - du fait de la petite taille des immeubles et des coûts parisiens toujours plus élevés, il semble évident que le coût moyen de 150 € est lui-même inférieur à la réalité parisienne.

De son côté, l'ARC arrive pour un même logement à Paris et en 2008 au chiffre de 4,4 € du m² soit 286 € (honoraires de base plus honoraires supplémentaires) pour un 65 m², ce qui semble correspondre parfaitement aux études spécifiques faites sur le sujet.

B. D'où viennent ces différences entre les chiffres de la CNAB et ceux de l'ARC ?

Evidemment nous n'en savons rien, mais pensons qu'une partie des différences vient des données de base qui sont fournies aux responsables de l'Observatoire de la CNAB par les syndicats et qui sont difficiles à vérifier.

Nous pensons en particulier que les chiffres des m² habitable utilisés ne sont pas les bons et que l'Observatoire de la CNAB part en fait des « *m² développés* » utilisés par les compagnies d'assurance, ce qui peut entraîner des distorsions très importantes.

Rappelons - sur ce point - que nous avons alerté depuis plusieurs années les responsables de la CNAB et de l'Observatoire sur ce problème important, mais que - malheureusement - nous n'avons jamais rencontré personne pour en discuter.

Nous avons fait la liste (annexe 2) des divers problèmes qui pouvaient expliquer les distorsions constatées.

IV. Proposition de mise en place d'un Observatoire des charges de Copropriété multipartite, fiable efficace

La situation actuelle est regrettable : tout d'abord on constate qu'il existe aucune statistique officielle en matière de charges de copropriété, ensuite on constate que les chiffres qui sont actuellement disponibles sont bien éloignés les uns des autres.

Il devrait pourtant être possible d'arriver à des chiffres à la fois fiables et utilisables pour les copropriétaires et les syndicats.

Nous proposons donc - comme cela a déjà été fait dans le cadre du « **Chantier copropriété** » du Grenelle Bâtiment - d'associer les efforts de l'Association APOGÉE, de l'UNIS et de l'ARC pour y parvenir.

Ainsi des données établies dans la concertation et la transparence permettront-elles la construction d'un **véritable Observatoire** qui donnera des moyens à tous - copropriétaires et syndicats - de s'engager dans la bataille de la maîtrise des charges avec des références statistiques fiables et **ECLAIRANTES**.

ANNEXE 1

Pourquoi il est si difficile d'avoir des chiffres fiables en matière de charges par mètre carré habitable en copropriété.

Nous allons expliquer ces difficultés, ce qui permettra de mieux comprendre pourquoi certains chiffres peuvent ne pas être le reflet de la réalité.

1. La détermination de la surface habitable d'une copropriété.

- Il est très difficile de connaître la surface habitable d'une copropriété, tout simplement parce que - sauf rares exceptions - le règlement de copropriété ne donne jamais ce chiffre.
- Il faut donc - copropriété par copropriété - calculer cette surface.
- Il faut donc aussi se garder d'utiliser une autre surface que la surface habitable : la surface hors oeuvre nette (celle prise en compte par les architectes et les services urbanisme des communes) ou pire : la surface développée utilisée par l'assurance. Dans certains cas, on a un facteur 1,5 (100 m² habitables donnent 150 m² développés). Dans un tel cas, il y aura minoration très forte des charges : si je divise 3 200 euros par 150 m² développés au lieu de 100, cela me donnera 21,33 € au lieu de 32...

Il y a d'autres problèmes liés à la surface : ce sont ceux concernant la surface chauffée ; dans des immeubles où il y a des commerces, on peut avoir une surface de chauffe très inférieure à la surface « **habitable** » totale.

Si l'on compte 1 500 m² alors que l'on a simplement 1 000 m² habitables et en fait 800 m² chauffés, et s'il y a eu 9 000 € de chauffage, dans le premier cas nous allons arriver à 6 € du m², alors que nous sommes, en fait, à 11,25 €.

On voit combien les données de base sont importantes et comme aucune erreur ni aucune approximation ne peuvent être tolérées.

2. Les problèmes liés au recueil des informations comptables.

On pense qu'il est facile d'obtenir les informations comptables. Or cela n'est pas le cas ; voici quelques uns des problèmes auxquels nous sommes heurtés à de nombreuses reprises.

- a. les comptes établis ne respectent pas la comptabilité d'engagement ;

- b. les comptes établis ne respectent pas la nomenclature comptable (ainsi on trouve dans tel compte tel type de dépense alors qu'il devrait être ailleurs) ;
- c. **plus grave** : on peut avoir des comptes qui - pour l'eau chaude - donnent un coût global et d'autres qui ne vont fournir que le coût du réchauffement ;
- d. pour les gardiens on peut avoir dans un cas le salaire brut et dans un autre cas le salaire net avec les charges sociales salariales dans un compte « **taxe et impôt** », etc, etc.

3. Les problèmes liés à l'existence de syndicats secondaires ou de charges « ASL ».

Certaines copropriétés peuvent être situées dans des périmètres où des services sont gérés par une ASL.

Or, dans ces cas les « **charges ASL** » appelées directement auprès des copropriétaires n'apparaissent pas, ce qui entraînera une minoration du niveau **visible** des charges.

Ou encore, certains immeubles sont en fait des syndicats secondaires (gérés par un syndic) qui font partie d'un syndicat principal géré par un autre syndic.

4. Les problèmes liés à la détermination de la part combustible en cas de chauffage urbain.

En cas de chauffage urbain, on a une part variable (combustible) et une part dite « **abonnement** ».

Or cette part abonnement (très faible quand il s'agit d'une chaufferie gaz) peut représenter 25 % de la facture totale en chauffage urbain. Certes, la part « **combustible** » sera plus faible, mais si on ne tient pas compte de cette spécificité, on va - là encore - obtenir des résultats faussés.

À noter que - dans certaines régions - la part des copropriétés raccordées au chauffage urbain peut s'élever à 20 % du parc...

5. Les problèmes liés à la détermination de la part affectée à l'eau.

Autre problème : certains syndicats vont enlever la part de l'eau décomptée aux compteurs divisionnaires, et affectée à chaque copropriétaire en fonction de sa consommation.

Evidemment, cela va fausser les comparaisons.

Dans d'autres cas, comme on l'a vu, il y aura des problèmes liés à l'eau chaude (de quoi parle-t-on ? de l'eau froide réchauffée ? de l'eau froide et du combustible pour la réchauffer ? etc.).

On le voit, l'analyse des charges de copropriété ne requiert pas simplement des qualités de statisticiens, mais une possibilité de contrôler les données de base fournies qui - très souvent - ne sont pas correctes ou sont, comme on dit, biaisées, involontairement.

ANNEXE 2

Questionnaire de l'ARC

Votre copropriété en 27 questions

NB : Si vous habitez un ensemble immobilier avec un syndicat principal et des syndicats secondaires ne répondez **QUE** pour votre syndicat **secondaire** et reportez-vous aux dernières questions (26 et 27).

Adresse de votre syndicat de copropriétaires :

N°..... Rue

Ville..... Arrondissement

Nom et mél (ou téléphone) si vous le souhaitez :

.....

- 1) Nombre de logements :.....
- 2) Nombre de lots de bureaux, ou de commerces :
- 3) Nombre de mètres carrés habitables (voir à la fin du questionnaire comment trouver ce chiffre) :
- 4) Nombre de bâtiments séparés :
- 5) S'il y a qu'un immeuble, nombre de niveau dont rez-de-chaussée (hors caves et parkings) :
- 6) Immeuble (s) construit (s) avant à 1948 :
- 7) Immeuble (s) construit (s) entre 1948 et 1977 :
- 8) Immeuble (s) construit (s) entre 1977 et 2005 :
- 9) Immeuble (s) construit (s) après 2005 :
- 10) Immeuble (s) de grande hauteur :
- 11) Immeuble (s) ayant fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur :
- 12) Copropriété avec chauffage collectif :
 - a. avez-vous un contrat P2 :
 - b. avez-vous un contrat P2 + P3 :

13) Fioul Gaz Chauffage urbain

14) Copropriété avec eau chaude collective :

15) Copropriété avec des répartiteurs de chaleur ? :

16) Copropriété avec ascenseurs :

a. avez-vous un contrat simple :

b. avez-vous un contrat étendu :

17) Copropriété avec compteurs d'eau froide d'appartement :

18) Copropriété avec gardien logé :

19) Copropriété avec employés d'immeuble :

20) Copropriété avec espaces verts appartenant à la copropriété supérieurs à 100 m² :

21) Copropriété avec parkings souterrains :

22) Le conseil syndical est adhérent à l'ARC ?

23) La copropriété est gérée par un syndic professionnel ?

24) Votre copropriété est incluse dans une A.S.L.

25) Que gère l'A.S.L. ?

a. Espaces verts :

b. Chauffage :

c. Gardiennage :

d. Voierie :

e. Autres :

26) Votre copropriété est un syndicat secondaire : OUI NON

27) Que gère le syndicat principal ?

a. Espaces verts :

b. Chauffage :

c. Gardiennage :

d. Voierie :

e. Autres :

Comment connaître la surface habitable de votre copropriété ?

Ce chiffre n'est souvent disponible nulle part. On ne connaît, en général, que le nombre de mètres carrés pris en compte par la compagnie d'assurance mais qui inclus toutes les parties communes et les sous-sols. Il ne faut **PAS** prendre ce chiffre.

Comment déterminer la surface habitable ? Le plus simple est de procéder ainsi :

- a) partir du nombre de mètres carrés de votre appartement ;
- b) additionner tous les millièmes généraux des appartements, bureaux, commerces et chambre de service (en excluant donc les caves, les parkings, les réserves) ;
- c) puis faire une règle de trois avec les millièmes de votre appartement.

[si vous ne connaissez pas la surface de votre appartement, demandez à un voisin qui a acheté il y a moins de cinq ans ; la surface est indiquée dans son acte de vente].

Exemple :

- votre appartement fait 67,70 m² ;
- le nombre total des millièmes généraux (hors cave et parking) est de 8 728. Les millièmes généraux de votre appartement sont de 103. La surface habitable de votre immeuble sera de : $X = \frac{67,70 \times 8728}{103} = 5736,75 \text{ m}^2$

ARC - Décembre 2009.