

**Non, les charges de copropriété n'ont pas  
augmenté de (seulement) 1,2 %**

\*

**Oui, les chiffres de l'UNIS n'ont aucun  
sens**

Est-il normal que - dans un pays aussi évolué que le nôtre - une organisation professionnelle puisse donner en pâture aux usagers et à la Presse des chiffres totalement fantaisistes et, comme on va le voir, dénués de sens ?

Est-il normal que l'UNIS puisse avancer des chiffres invraisemblables qui ont vocation à être présentés comme la vérité, au risque de démobiliser les usagers et Pouvoirs publics dans leur effort de maîtrise des charges ?

### **1. Premier chiffre invraisemblable : un taux d'augmentation des charges de 1,2 %**

- **L'UNIS annonce, en effet, un chiffre d'augmentation des charges de copropriété de 1,2 % sur 2008.**

Sans doute l'UNIS veut-elle ainsi faire croire que tout va bien en copropriété et que les syndicats font bien leur travail.

Malheureusement l'analyse des valeurs mêmes de l'UNIS permet de montrer l'invraisemblance de ce chiffre. En voici la démonstration.

## 2. Le détail des postes à la loupe

- Si l'on reprend le détail des chiffres de l'UNIS poste par poste cela donne les augmentations suivantes :

	Variation observée en 2008
<b>Impôts locaux</b>	<b>+ 6,8 %</b>
<b>Eau froide</b>	<b>+ 3,2 %</b>
<b>Chauffage + ECS (fluides)</b>	<b>+ 3,1 %</b>
<b>Chauffage + ECS (entretien)</b>	<b>+ 11,1 %</b>
<b>Ascenseurs</b>	<b>- 3,4 %</b>
<b>Consommation électrique</b>	<b>- 8,3 %</b>
<b>Fournitures/Entretien</b>	<b>+ 5,3 %</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>+ 2,7 %</b>
<b>Sociétés extérieures</b>	<b>- 1,4 %</b>
<b>Assurances générales</b>	<b>+ 2,7 %</b>
<b>Travaux d'entretien</b>	<b>+ 6,4 %</b>
<b>Espaces verts</b>	<b>- 14,1 %</b>
<b>Honoraires de syndic</b>	<b>+ 2,5 %</b>
<b>Autres charges</b>	<b>+ 4,1 %</b>

Or, les incohérences sautent immédiatement aux yeux.

- Comment peut-on avoir **une baisse des charges d'espaces verts de plus de 14 %** ?
- Comment peut-on croire que les contrats d'ascenseurs **auraient baissé de 3,4 %** (alors que 70 % des contrats ont été renouvelés entre 2005 et 2007 et qu'en 2008 les contrats étaient indexés !).
- Comment peut-on croire que les charges de chauffage **n'ont augmenté que de 3,1 %**, alors que le nombre de DJU (degrés jour unifiés qui mesurent de la rigueur de l'hiver) a augmenté lui de l'ordre de 10 % par rapport à l'année 2007 et que le prix du gaz a augmenté de 30 % ?  
(à noter : en 2007 l'UNIS nous expliquait que les charges de chauffage n'avaient augmenté **QUE** de 3 % parce que l'hiver avait été doux...).
- Comment peut-on laisser dire que les honoraires de syndic **n'ont augmenté que de 2,5 %** alors que les honoraires supplémentaires ont littéralement explosé et représentent entre 15 et 50 % des honoraires de base.
- Comment peut-on croire que les charges d'électricité **auraient baissé de 8,3 %** après avoir déjà - selon les chiffres UNIS - baissé, en 2007, de 1,6 % ?
- Enfin - et en sens inverse - comment peut-on croire que les charges d'entretien du chauffage auraient - elles - augmenté de plus de 11 % alors que - là aussi - les contrats sont indexés ?

Ces chiffres n'ont aucun sens si ce n'est peut-être d'aboutir à un résultat « *réconfortant* » et donc de laisser croire aux copropriétaires à une stabilité des charges qui n'existe pas. Car la réalité est malheureusement bien différente.

### 3. L'augmentation des charges calculée par l'ARC sur Paris en 2008, à titre d'exemple

Les chiffres calculés par l'Observatoire de l'ARC ne sont disponibles que sur Paris qui n'est peut-être pas la Ville la plus représentative.

Néanmoins nos chiffres n'ont pas grand-chose à voir avec ceux de l'UNIS. Qu'on en juge.

L'augmentation des charges constatée par l'ARC entre 2007 et 2008 serait - sur Paris - de **3,9 %**, cachant de fortes disparités :

- chauffage :	+ 11,9 %
- charges générales (hors équipements) :	+ 2,5 %
<b>dont :</b>	
o frais de syndic :	+ 4,6 %
o assurance :	+ 5,5 %

### 4. D'où viennent les erreurs de l'UNIS ?

Outre le problème des « *mètres carrés habitables* » (nous sommes convaincus que l'UNIS confond « *mètres carrés habitables* » et « *mètres carrés développés* ») les erreurs viennent à l'évidence de l'échantillon même de l'UNIS.

En effet, d'année en année l'échantillon de l'UNIS (qui n'en est pas un au sens statistique du terme puisqu'on n'y retrouve **QUE** les immeubles gérés par un syndic UNIS, ce qui constitue - toujours en statistique - une « *famille* », non un échantillon) se renouvelle de façon importante et inquiétante.

Cette année 27,6 % - selon l'UNIS elle-même - sont des immeubles nouveaux ! L'année dernière c'était déjà la même chose et ainsi d'année en année. Comment peut-on prétendre, dans ces conditions, disposer d'un « *échantillon* » représentatif pour calculer les évolutions ?

Il suffit que les 27,6 % immeubles « *sortants* » aient eu beaucoup d'espaces verts à entretenir et les 27,6 % « *entrants* » n'en aient pas beaucoup pour qu'on obtienne des valeurs totalement fausses, même après « *redressement* ».

**Voilà pourquoi, par exemple, les charges d'entretien des espaces verts ont - selon les sapeurs Camembert de la statistique de l'UNIS - baissé de 14,1 % !**

Comment accorder du crédit à de tels résultats ?

## 5. Les autres invraisemblances de l'UNIS : enfin une explication donnée par l'UNIS elle-même

En parcourant le dossier UNIS distribué aux journalistes le 2 décembre 2009, on peut, en effet, s'apercevoir que - cette année et pour la première fois sans doute suite aux critiques de l'ARC - l'UNIS parle (dans certains tableaux) d'un côté : « **des charges moyennes** » et de l'autre des « **charges acquittées** ».

Comme la différence entre les deux montants est de **39,8 %** (les charges « **acquittées** » étant donc supérieures de **39,8 %** aux charges dites « **moyennes** » !) nous avons cherché à comprendre ce que cela signifiait et avons découvert ceci qui est particulièrement incroyable :

1. les « **charges moyennes** », selon l'UNIS, ce sont les montants globaux par poste de toutes les charges, **divisés par le nombre total de mètres carrés de l'échantillon** ;
2. De leur côté, les « **charges acquittées** » ce sont les montants des charges par poste, **divisés par le nombre de mètres carrés des seuls immeubles concernés**.

Vous ne comprenez pas ?

C'est un peu normal, tant c'est incroyable. Prenons l'exemple du chauffage.

1. Le chiffre des « **charges moyennes** » ce sera celui obtenu en divisant le total des dépenses de chauffage collectif de l'échantillon de l'UNIS par le **total** des mètres carrés de **TOUS les immeubles (MEME CEUX QUI N'ONT PAS LE CHAUFFAGE COLLECTIF)**.

**Et c'est ce chiffre seul - qui ne présente évidemment aucun intérêt - que l'UNIS (ex. CNAB) fournit depuis des années et qui est communiqué comme référence. Cette année cela donne le chiffre de 4,3 € du m<sup>2</sup> pour le chauffage ET l'eau chaude, soit 279,5 € pour un logement de 65 m<sup>2</sup>, alors que la vérité est au moins d'une valeur DOUBLE.**

2. Par contre le chiffre des « **charges acquittées** » ce sera celui obtenu en divisant le total des dépenses du chauffage collectif de l'échantillon par le total des mètres carrés des seuls immeubles chauffés collectivement.

**Pour tous les êtres doués de raison, c'est uniquement ce dernier chiffre qui peut intéresser un copropriétaire (et incidemment un syndic). Pour tous, sauf pour les responsables de l'Observatoire de l'UNIS qui ne retiennent et ne diffusent que le premier.**

## **6. Des chiffres, donc, qui non seulement ne veulent rien dire mais sont trompeurs**

Nous pouvons le dire : nous avons enfin compris pourquoi les chiffres de la CNAB étaient aussi irréalistes ou irréels : tout simplement parce qu'ils ne reflètent **AUCUNE** réalité ; tout simplement parce qu'ils donnent des moyennes qui n'ont aucun sens et aucun intérêt.

À quoi peut-il servir de savoir que sur six immeubles la moyenne du chauffage est de 5 € le mètre carré si deux de ces immeubles ne sont pas chauffés collectivement, mais que les mètres carrés de ces immeubles sont pris en compte. Oui, à quoi ? C'est pourtant ce que fait la CNAB et maintenant l'UNIS.

### **Ainsi**

1. Non seulement l'échantillon de l'UNIS n'est forcément pas représentatif.
2. Mais les charges moyennes fournies par l'UNIS n'ont **AUCUN** sens et aucun intérêt.

\*

### **Conclusion.**

**Nous nous serions bien passés de cette nouvelle polémique.**

**Si nous le faisons, c'est que nous pensons que les chiffres de l'UNIS sont dangereux.**

- **Car, il est dangereux de laisser croire que les charges de chauffage et d'eau chaude par mètre carré sont de 4,3 € du mètre carré, soit 279,50 € pour un logement de 65 m<sup>2</sup> ! (alors que la vérité est plus proche du double)**
- **Car, il est dangereux également de laisser croire que l'augmentation des charges n'a été que de 1,2 % en 2008.**

**Comment mobiliser les copropriétaires et se mobiliser.**