



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

COMMUNIQUE DE PRESSE

4^{ème} Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris

En 2014, les charges ont baissé à Paris de 7,4 %

- Création du premier indice des charges de copropriété sur Paris par la FNAIM du Grand Paris
 - Chauffage et ascenseurs en tête des baisses constatées
- 2 milliards d'euros de travaux engagés par les copropriétés à Paris

Paris, 23 septembre 2015 – Pour sa 4^{ème} édition, l'Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris innove en créant le premier indice des charges de copropriété sur Paris. L'objectif : son appropriation par les professionnels, les responsables de copropriété et les consommateurs. Alors que l'attention est aujourd'hui focalisée sur les loyers, les charges occupent un poste conséquent, pour les propriétaires et les locataires. Elles sont pour la première fois en baisse, 7,4 %. Le montant global des charges s'établit ainsi à 37,05 €/m² soit 2 074,80 €/lot en 2014.

Lancement du premier indice des charges de copropriété pour Paris

L'exhaustivité et la représentativité de l'échantillon ainsi que la fiabilité de la méthodologie et des données remontées permettent à la FNAIM du Grand Paris de proposer un indice des charges de copropriété à Paris. En effet, elle dispose aujourd'hui de l'échantillon le plus complet avec 3 349 immeubles (c'est-à-dire 7 % des immeubles en copropriété à Paris) soit 92 623 lots de copropriété implantés à Paris (c'est-à-dire 14 % des lots de copropriété à Paris). Par ailleurs, l'étude repose sur les données comptables des copropriétés, qui sont remontées automatiquement via les logiciels de gestion des syndicats de copropriété.

Cet indice révèle l'évolution des charges de copropriété par rapport à une année de référence, l'année 2013.

- Indice 2013 : 100.
- Indice 2014 : 92,6

Les charges de copropriété ont donc baissé de 7,4 % au cours de l'année 2014 à Paris. L'indice global et par poste sera publié tous les ans.

Baisse de 7,4 % des charges de copropriété : chauffage et ascenseurs en tête

Après plusieurs années de hausse, l'augmentation des charges de copropriété n'apparaît plus comme une fatalité. Le montant global des charges s'établit en effet à 37,05 €/m² soit 2 074,80 €/lot en 2014 contre 40,02 €/m² et 2241,12 €/lot en 2013.

Le chauffage (*indice : 75,3*) connaît la baisse la plus importante parmi les charges, avec -24 %. La date de construction des immeubles est un marqueur de cette baisse : si les immeubles construits avant 1918 ne connaissent qu'une baisse de 15,2 %, les immeubles construits entre 1918 et 1950 connaissent la baisse la plus importante : 29,9 %. Par ailleurs, l'analyse établie en janvier 2015 sur la tendance de ce poste s'avère amplifiée. 2014 a été l'année la plus chaude du siècle.

Les charges concernant les ascenseurs (*indice : 84,2*), les assurances (*indice : 85,3*) et l'électricité (*indice : 98,1*) contribuent aussi à la baisse générale des charges de copropriété, avec des baisses respectives de 15,8 %, 14,7 % et 1,9 %. L'évolution sur les ascenseurs peut s'expliquer par les contrats négociés à la baisse en raison de la plus



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre du
GRAND PARIS

COMMUNIQUE DE PRESSE

grande concurrence existant désormais sur ce marché. L'évolution sur les assurances trouve quant à elle sa source en partie dans la stabilisation des indices légaux mais aussi certainement dans la baisse des sinistres.

Au contraire, les impôts (*indice : 117,7*), les honoraires de syndic (*indice : 106,3*) et les salaires (*indice : 106*) connaissent des hausses, respectivement de 17,7 %, de 6,3 % et de 6 %. L'évolution des honoraires de syndic révèle une augmentation maîtrisée - que la FNAIM du Grand Paris l'annonçait dès janvier 2015 -, qui tient compte des effets cumulés de la loi ALUR.

Les travaux en copropriété : un montant égal aux charges de copropriété

Comme la FNAIM du Grand Paris s'y est engagé, L'Observatoire rend désormais compte des travaux entrepris pas les copropriétés. Ils représentent en effet les investissements dans la rénovation et le maintien du patrimoine parisien. « *Les propriétaires ont pris conscience ces dernières années de l'importance des travaux, à la fois dans la valorisation de leur bien mais aussi du poids que cela peut représenter dans leurs dépenses. Les informations relatives aux travaux engagés et à venir sont par exemple de plus en plus demandés au moment des transactions* » commente Gilles Ricour de Bourgies, Président de la FNAIM du Grand Paris.

Le montant des travaux équivaut au total des charges de copropriété dépensé en 2014 : les travaux (votés en assemblée générale et les travaux exceptionnels) représentent 34,7 €/m² et 1 947,6 €/lot – c'est-à-dire quasiment le montant des charges courantes.

La copropriété à Paris (55 millions de m²) a engagé en 2014 environ 2 milliards d'euros de travaux, soutien non négligeable au secteur du bâtiment. Là encore, l'Observatoire suivra l'évolution de ce chiffre tous les ans.

*
* *

*Remarques méthodologiques :

1/ 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.

2/ 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 2014.

3/ Les données sont établies par m², il s'agit du m² assuré

A propos de la FNAIM du Grand Paris

L'organisation syndicale représente en Ile-de-France, hors Seine et Marne, 1 800 professionnels de l'immobilier qui gèrent 2 200 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. Le président de la FNAIM du Grand Paris est membre du CESER Ile de France, du Comité Régional Ile de France présidé par le Préfet de Région et membre de l'Observatoire du logement autour des gares de la Société du Grand Paris.

<http://lamaisondelimmoil.org/>

Contact presse: Ariabel DANY – 01 55 30 70 93 – ariabel.dany@grayling.com