

C N A B

MARSEILLE-PROVENCE-CORSE

L'OBSERVATOIRE

DES CHARGES

DE COPROPRIETE

NOVEMBRE 2004



Michel MOUILLART
Université de Paris X Nanterre



CNAB MARSEILLE-PROVENCE-CORSE

Créée en 1945 par les Administrateurs de Biens de Lyon, Marseille, Nice et Paris, la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens est la seule organisation professionnelle composée uniquement de spécialistes de la gestion immobilière.

Celle-ci se scinde en deux activités principales, l'administration de biens qui est à l'origine de la profession et qui est largement représentée parmi ses adhérents et le syndicat de copropriété qui s'est fortement développé depuis une trentaine d'années.

Elle regroupe près de 1000 adhérents répartis en 28 chambres régionales, qui emploient 10 000 salariés et qui gèrent 3 millions de logements.

La CNAB est l'interlocuteur privilégié des Pouvoirs Publics et de l'Etat.

LA CNAB MARSEILLE - PROVENCE - CORSE

DES ACTIONS DYNAMIQUES

Fondée en 1901 sous le nom de Compagnie des Administrateurs d'Immeubles de Marseille et des Bouches du Rhône, la CNAB Marseille-Provence-Corse couvre les départements des Bouches du Rhône, Alpes de Hautes Provence, Vaucluse, Var à l'Ouest de Fréjus et Corse.

Premier organisme professionnel de la gestion immobilière, elle gère environ 50 % du patrimoine immobilier privé de la région.

Outre ces activités principales, la CNAB compte aussi parmi ses adhérents des experts immobiliers et des transactionnaires.

Elle dispose de son propre site INTERNET, qui semble devenir le point de rencontre du monde économique d'aujourd'hui et de demain.

Immocnab.com & Cnab-provence.com

Présidée par Régine RINALDI, élu en juillet 2003, la CNAB Marseille-Provence-Corse regroupe près de 100 Administrateurs de Biens, et environ 1000 personnes employées par 75 cabinets, et environ 3000 salariés dans les immeubles administrés de la région.

Régine RINALDI souhaite donner une image forte de la profession, renforcer la cohésion de ses Membres, améliorer le dialogue avec les pouvoirs publics et les partenaires économiques et sociaux.

Elle entend développer l'action nationale dans sa région mais aussi utiliser et adapter les atouts que les professionnels locaux ont déjà entre leurs mains. L'Observatoire des Loyers de la CNAB établi en collaboration avec le Professeur Michel MOUILLART et l'Observatoire des Charges de copropriété, fournissent de précieuses études à tous les acteurs. Le service Internet de la Chambre marque la volonté de s'inscrire dans le siècle de la communication.



CNAB MARSEILLE-PROVENCE-CORSE

48, rue Breteuil 13006 MARSEILLE

☎ 04 91 37 72 28 - Fax: 04 91 53 52 07 - E-mail: cnab-provence@wanadoo.fr

Site : cnab-provence.com

Composition Du Bureau de la CNAB Marseille Provence Corse 2003

Présidente	Régine RINALDI
Président-Adjoint	Michel COLIN
Vice-Présidents	Jean-Luc LIEUTAUD Régis CHABERT
Syndic – Anciens Présidents	Paul CROSET Gilbert AUBERT Serge IVARS Roland IZE Alain LIEUTAUD
Secrétaire Général	Gérard IVARS
Secrétaire Général Adjoint	Frédéric DELHOSTE
Trésorier	Jean Pierre PREYRE

Composition du Conseil d'Administration de la CNAB Marseille Provence Corse 2003

Gilbert AUBERT - Albert BESSUDO (Toulon) - Laurent CAPOMAGGIO -
Régis CHABERT - Michel COLIN - Pierre COUDRE - Georges COUTURIER -
Paul CROSET - Frédéric DELHOSTE - Gérard IVARS - Serge IVARS -
Roland IZE - Auguste LAFON - François LEANDRI - Alain LIEUTAUD -
Jean-Luc LIEUTAUD - Gilles MICHEL DE CHABANNES - Jean PREYRE -
Régine RINALDI - Daniel SAUTEL – Florence CROSET – Jean-Pierre
PREYRE – Guillaume BESSUDO -

OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIETE SUR MARSEILLE

SOMMAIRE

I - La photographie des charges de copropriété

II - L'indice des charges de copropriété

Annexe technique N° 1 : *Les échantillons analysés*

Annexe technique N° 2 : *L'indice des charges*

Annexe technique N° 3 : *Comment situer les charges de copropriété d'un immeuble ou l'argus des charges de la CNAB Marseille - Provence - Corse*

L'enquête charges réalisée par la CNAB Marseille-Provence-Corse en 2003 a porté sur un échantillon total de 219 immeubles marseillais.

Cet échantillon dont la taille et la qualité permettent de réaliser des analyses détaillées constitue une base d'expertise professionnelle servant de référence aux administrateurs de biens afin de rendre toujours plus performante la gestion des copropriétés que leur confient leurs clients. Ces résultats peuvent aussi être largement utilisés par les copropriétaires eux-mêmes pour mieux se "placer" dans l'échelle des charges, même si la complexité de la situation qui est celle de leur immeuble ne permet pas toujours de coller leur cas particulier à une réalité moyenne.

Néanmoins, afin de rendre compte au mieux d'une réalité complexe, l'enquête charges distingue six catégories d'immeubles :

- A1 : immeubles sans confort collectif construits avant 1948;
- A2 : immeubles dotés du confort collectif (chauffage et ascenseurs) 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.

Les résultats qui sont repris ici concernent alors des évaluations de chacun des principaux postes de charges "photographiés" de la façon la plus fiable et la plus détaillée possible ; néanmoins, les chiffres présentés ne livrent qu'une indication générale ne pouvant peut-être pas toujours correspondre aux réalités vécues "in situ" par les propriétaires, du seul fait de la spécificité de chacun des immeubles étudiés :

- niveau de sophistication des équipements installés (digicode, vidéo, caméra...);
- complexité des services proposés;
- nombre et taille des lots gérés dans chaque immeuble;
- exigence de confort des usagers plus ou moins prononcée...

Aussi, même si la rigueur statistique des analyses est grande, les résultats proposés n'ont, bien souvent, que la valeur qui s'attache à toute donnée globale.

En outre, l'activité des professionnels se transforme : de nouveaux lots sont chaque année acceptés à gestion, alors que d'autres sont perdus ou abandonnés. Une photographie des charges de copropriété, aussi précise soit-elle, n'est donc pas suffisante pour décrire des évolutions temporelles... et la comparaison brutale de photographies prises à des époques différentes peut conduire à des interprétations abusives.

Afin de contribuer à une meilleure connaissance des dépenses que les ménages engagent pour se loger et pour mieux décrire un secteur important de l'économie immobilière marseillaise, la CNAB Marseille-Provence-Corse a donc choisi d'élaborer un indice des charges de copropriété venant compléter la photographie présentée.

Cet indice rend en effet compte de l'évolution constatée des charges effectivement acquittées, dans leur ensemble et pour chacune de leurs principales composantes. Pour cela, un ensemble de 70 immeubles a été sélectionné au sein de l'échantillon total :

- cet ensemble d'immeubles est qualifié d'échantillon constant : chacun des immeubles retenu est en effet suivi depuis 1990. Et lorsqu'un immeuble « sort » de l'échantillon constant, il est remplacé par un autre en tous points « presque » identique: on estime que le taux de renouvellement de l'échantillon constant a aussi été de l'ordre de 4 % en moyenne chaque année depuis 1994 (ce qui représente, bon an mal an, de 2 à 3 immeubles). Cela permet alors de présenter des évolutions qui expriment la modification du niveau de chacune des composantes, sans le risque qu'elles ne résultent que de la déformation de la structure de l'échantillon analysé:

- cet ensemble d'immeubles est en outre assez fidèlement représentatif de la structure de l'échantillon total (annexe technique n°1) : l'analyse des critères statistiques habituels (implantation géographique, répartition suivant le type d'immeubles, son ancienneté, son niveau d'équipement ou de confort) illustre bien. L'échantillon constant permettant ainsi de rendre compte, au mieux, des caractéristiques des portefeuilles que les professionnels de l'administration de biens ont reçu en gestion.

1 - LA PHOTOGRAPHIE

DES CHARGES DE COPROPRIETE

Les disparités observées entre les types d'immeubles sont alors assez fortement marquées :

- quatre groupes se distinguent en effet. Entre les immeubles de la catégorie A1 à 7.7 €/m² et ceux de la catégorie IGH à 21.5 €/m² (soit près de 3 fois plus), on distingue le groupe des immeubles de catégorie B2, avec des prix au m² de l'ordre de 18 €. Alors que les immeubles des groupes A2, B1 et B3 se singularisent ... en raison d'une particularité dans le niveau des dépenses de chauffage et de personnel mesuré sur l'échantillon analysé.
- ce qui distingue ces groupes, c'est bien sûr la composante "Chauffage Eau Chaude Sanitaire" mais aussi la composante " Frais de Personnel ". De ce point de vue, la catégorie A1 s'individualise évidemment... alors que sans cela elle ressemblerait beaucoup plus aux immeubles des autres groupes.
- ce qui les distingue, c'est aussi le poids des charges de fonctionnement qu'imposent l'importance et la taille de l'immeuble. Ce sont la consommation d' "eau froide", les dépenses "d'ascenseurs" et les "sociétés extérieures" , ainsi que l'entretien des "espaces verts" et la "consommation électrique" qui contribuent à cela. De ce point de vue, la catégorie IGH se distingue bien des autres.

La décomposition du niveau moyen des charges selon le caractère plus ou moins discrétionnaire (annexe technique n° 2) des dépenses engagées confirme bien ce constat : le niveau moyen de chacune de ces grandes composantes retenues varie fortement suivant le type d'immeubles (tableau 1). Même si la variabilité des niveaux mesurés est beaucoup plus grande pour les charges discrétionnaires : le niveau des charges non discrétionnaires est multiplié par 2 entre le plus bas (A1, B1 et B3) et le plus haut (IGH)...alors que celui des charges discrétionnaires l'est par près de 3.5 entre le plus bas (A1) et le plus haut (IGH)

L'examen de la structure des charges (tableau 2) permet alors de souligner le poids essentiel de quatre composantes des charges : « eau froide », « chauffage + ECS (fluides) », « frais de personnel » et « sociétés extérieures » qui représentent 50.8 % du niveau total observé en 2003. Hors les « autres charges », les quatre composantes suivantes dans l'ordre d'importance : « chauffage + ECS (entretien) », « assurances générales », « travaux d'entretien » et « honoraires du syndic » portent, quant à eux, 24.9 % des charges mesurées.

TABLEAU 1

LE NIVEAU MOYEN DES CHARGES EN 2003

(en €uros /m² de surface habitable)

Ensemble de l'échantillon disponible	Ensemble de Marseille	Groupes					
		A1	A2	B1	B2	B3	IGH
Impôts locaux	0.1	-	0.1	0.1	0.1	0.1	-
Eau froide	2.2	1.9	2.4	2.2	2.6	2.3	2.2
Chauffage + ECS (fluides)	1.6	-	0.8	2.3	1.7	0.2	2.5
Chauffage + ECS (entretien)	0.9	-	1.9	0.5	1.3	1.2	1.6
Ascenseurs	0.7	0.5	0.2	0.8	0.8	0.5	0.8
Consommation électrique	0.4	0.1	0.4	0.2	0.6	0.5	0.9
Fournitures /entretien	0.1	-	-	0.1	0.1	0.1	0.4
Frais de personnel	1.8	0.4	1.7	2.1	2.5	1.9	0.6
Sociétés extérieures	2.0	0.8	1.6	1.4	2.4	1.0	6.9
Assurances générales	0.7	0.8	0.7	0.6	0.7	0.5	1.5
Travaux d'entretien	1.0	0.5	0.3	1.1	1.1	0.5	1.8
Espaces verts	0.4	-	-	0.4	0.9	0.3	-
Honoraires du syndic	1.2	1.2	1.1	1.2	1.3	1.2	1.0
Autres charges	2.0	1.4	2.5	1.4	2.2	3.9	1.4
Ensemble des charges	15.0	7.7	13.8	14.4	18.2	14.4	21.5
Nombre d'immeubles	219	68	10	85	18	36	2
Nombre logements correspondants (en milliers)	10.35	0.75	0.65	4.93	0.93	2.34	0.75
Surfaces habitables correspondantes (en milliers m ²)	987.77	72.40	55.26	474.89	77.33	196.54	111.34

TABLEAU 1 (SUITE)

LE NIVEAU MOYEN DES CHARGES EN 2003
(en €uros/ m² surface habitable)

Ensemble de l'échantillon disponible	Charges non discrétionnaires	Charges discrétionnaires	Ensemble des charges
Ensemble des immeubles	4.5	10.5	15.0
Dont			
- Groupe A1	3.1	4.6	7.7
- Groupe A2	4.3	9.5	13.8
- Groupe B1	4.2	10.2	14.4
- Groupe B2	5.2	13.0	18.2
- Groupe B3	4.1	10.3	14.4
- Groupe IGH	6.7	14.8	21.5

TABLEAU 2

LA STRUCTURE DETAILLEE DES CHARGES

en %

Ensemble de l'échantillon disponible	En 1998	En 1999	En 2000	En 2001	En 2002	En 2003
Impôts locaux*	0,3	0,3	0.4	0.3	0.4	0.4
Eau froide	18,5	17,9	16.5	16.1	14.0	15.0
Chauffage + ECS (fluides)	15,6	14,2	16.0	13.5	10.6	10.6
Chauffage + ECS (entretien)*	2,8	2,7	3.1	3.1	5.4	5.8
Ascenseurs*	6,5	6,1	5.1	6.1	4.1	4.4
Consommation électrique	2,1	1,9	2.0	2.2	2.1	2.6
Fourniture/entretien	0,5	0,4	0.5	0.6	0.5	0.8
Frais de personnel	12,6	16,3	12.7	14.1	11.1	11.8
Sociétés extérieures	9,8	9,4	12.8	11.9	12.1	13.4
Assurances générales*	4,2	4,0	4.2	4.7	4.5	4.8
Travaux d'entretien*	5,1	5,1	4.8	6.4	5.4	6.4
Espaces verts	2,9	2,9	2.9	2.7	2.9	2.4
Honoraires du syndic*	8,1	7,4	7.3	7.6	7.9	7.9
Autres charges	11,2	11,2	11.7	10.7	19.3	13.6
Ensemble des charges	100	100	100	100	100	100
Charges non discrétionnaires *	26,9	25,7	24.9	28.3	27.5	29.8
Charges discrétionnaires	73,1	74,3	75.1	71.8	72.5	70.2
Ensemble des charges	100	100	100	100	100	100

* Charges non discrétionnaires

2 – L'INDICE DES CHARGES DE COPROPRIETE

Entre 1990 et 2003 l'indice des charges de copropriété a progressé, en moyenne chaque année, de 1.5 %.

Cette évolution n'a pas été régulière cependant. L'essentiel de la contraction de l'indice est en effet intervenue entre 1991 et 1994 :

- après une première phase de croissance modérée de l'indice observée entre 1990 et 1991 (l'indice progresse alors de 0.5%) ;
- le recul de l'indice a été rapide entre 1991 et 1994 (de l'ordre de 4.0% par an, en moyenne) ;
- depuis 1994, l'indice se redresse à un rythme annuel de 3.5 % en moyenne. Mais sans que la reprise de l'indice n'ait fait autre chose que compenser la décrue observée auparavant jusqu'en 1999 : l'indice a alors juste rattrapé son niveau de 1990 ;
- au cours de l'année 2000, l'indice a progressé à un rythme plus soutenu qu'auparavant : + 8.5 %, faisant alors passer le niveau de l'indice au dessus de son niveau constaté au début de la décennie ;
- en 2001 l'indice est resté à peu près à niveau (+0.6%), pour connaître une augmentation sensible en 2002 (+ 5.9%) qui se maintient à un rythme à peu près comparable en 2003 (+4.4%)

Dans l'ensemble, plus qu'une tendance régulière à la baisse, c'est donc un mouvement alternant des phases d'expansion et des pauses ou des phases de récession qui paraît le mieux caractériser le profil d'évolution des charges de copropriété sur Marseille entre 1990 et 2003.

Toujours est-il que les évolutions ont, en outre, été assez largement différenciées suivant le type d'immeubles considéré :

- les immeubles des groupes B1, B2 et B3 ont, en effet, enregistré une décroissance ou au mieux une relative stabilité de l'indice des charges entre 1990 et 2003. Alors que dans le même temps, les immeubles du groupe A1 et A2 ont connu une progression de l'indice de l'ordre de 3.7% chaque année et que les immeubles du groupe IGH ont été exposés à une augmentation de l'indice de l'ordre de 2.2 % chaque année ;
- les évolutions observées plus récemment semblent confirmer le caractère « cyclique » des évolutions constatées au niveau global...ou plus exactement une certaine forme de rattrapage (certainement due au mode de gestion comptable d'un certain nombre de postes de charges parmi les plus importants : les postes "eau froide" et "chauffage + ECS (fluide)", principalement). Ainsi, entre 1999 et 2003, les groupes qui avaient auparavant enregistré une baisse voire une relative stabilité du

niveau des charges (groupes B1 et B2) ont connu une progression sensible de leur niveau. Le groupe des IGH qui s'était en revanche caractérisé par une croissance moyenne de l'indice a connu une diminution des charges depuis 1999. En revanche, les immeubles du groupe A2 sont toujours ceux dont les charges augmentent le plus rapidement.

Bien sûr, toutes les composantes de l'indice n'ont pas évolué au même rythme et dans les mêmes conditions. Pour se limiter à la période récente, entre 1999 et 2003 (tableau 4) :

- certaines d'entre elles ont affiché un certain recul. Parfois assez rapide :
 - "ascenseurs" : - 8.2% en moyenne annuelle
 - " eau froide " : - 6.3%

- pour nombre de composantes la progression a été sensible, au moins aussi soutenue que celle de l'indice :
 - "chauffage + ECS (entretien) : + 11.7% en moyenne annuelle
 - "autres charges" : + 7.5%
 - "assurances générales" : + 10.2%
 - " travaux d'entretien " : + 12.2%
 - "sociétés extérieures" : + 10.6%
 - "espaces verts" : + 10.0 %
 - " fourniture – entretien " : + 7.2%

- les autres postes des charges ne progressant que lentement et toujours moins vite que l'indice :
 - "honoraires du syndic" : + 3.3% en moyenne annuelle
 - " consommation électrique " : + 2.0%
 - "chauffage + ECS (fluides)" : + 4.6%

où restant à peu près stables ("impôts locaux", "frais de personnel")

Et, en outre, ces évolutions n'ont pas contribué de manière équivalente à la progression de l'indice :

- certaines composantes dont le poids dans l'indice est faible ("impôts locaux", "consommation électrique", fournitures/entretien") participent peu à la détermination des changements intervenus dans l'indice ;

- d'autres, en revanche, en raison de leur poids important ("eau froide", "chauffage + ECS (fluides)", "sociétés extérieures") et/ou de leur forte

variation ("autres charges") déterminent plus fortement les mouvements de l'indice.

Et, au total, l'indice des charges a été tiré vers le haut par six composantes principales : "sociétés extérieures", "autres charges", "travaux d'entretien", "assurances générales" et "chauffage + ECS" qui expliquent la quasi totalité de sa progression.

TABLEAU 3

L'INDICE DES CHARGES

- Les évolutions globales

Echantillon Constant (base 100 en 1994)	1990	1991	1992	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Taux de croissance annuel (en %)	
														entre 1990 et 2003	entre 1999 et 2003
Ensemble des Immeubles	112,4	113	109,3	100	102,8	106,5	107,9	111,1	113,2	122,8	123,5	130,8	136,6	+ 1.5	+ 4.8

2. Les évolutions des composantes

Echantillon Constant	Taux de croissance annuel	
	entre 1990 et 2003	entre 1999 et 2003
Ensemble de l'indice	+1.5	+4.8
<i>Dont</i>		
charges discrétionnaires	+0.9	+3.2
charges non discrétionnaires	+2.9	+9.2
<i>Dont</i>		
groupe A1	+3.7	+1.5
groupe A2	+3.8	+8.9
groupe B1	-0.8	+9.3
groupe B2	-1,2	+4.2
groupe B3	-1.6	-1.6
groupe IGH	+2.2	-1.2

TABLEAU 4
LES CONTRIBUTIONS A LA PROGRESSION DE L'INDICE

Echantillon constant	Part dans l'ensemble (en %)	Taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2003 (en %)	Contribution annuelle moyenne entre 1999 et 2003 (en %)

Impôts locaux *	0.3	1.6	-
Eau froide	11.2	-6.3	-0.7
Chauffage + ECS (fluides)	17.2	+4.6	+0.8
Chauffage + ECS (entretien) *	5.6	+11.7	+0.7
Ascenseurs *	3.4	-8.2	-0.2
Consommation électrique	2.3	+2.0	-
Fournitures / Entretien	0.9	+7.2	-
Frais de personnel	10.7	-0.9	-0.1
Sociétés extérieures	17.5	+10.6	+1.8
Assurances générales *	4.8	+10.2	+0.5
Travaux d'entretien *	8.9	+12.2	+1.1
Espaces verts	2.7	+10.0	+0.3
Honoraires du syndic *	6.6	+3.3	+0.2
Autres charges	7.9	+7.5	+0.4
Ensemble des charges	100.0	+ 4.8	+ 4.8
Charges non discrétionnaires	29.7	+9.2	+2.3
Charges discrétionnaires	70.4	+3.2	+2.5
Ensemble des charges	100.0	+ 4.8	+ 4.8

* Charges non discrétionnaires

ANNEXE TECHNIQUE N°1

LES ECHANTILLONS ANALYSES

L'enquête charges réalisées par la CNAB Marseille-Provence-Corse a porté, en 2003 sur un échantillon de 219 immeubles marseillais.

L'échantillon analysé Année 2002	Groupes d'immeubles						Ensemble
	A1	A2	B1	B2	B3	IGH	
Nombre d'immeubles	68	10	85	18	36	2	219
Répartition en %	31.1	4.6	38.8	8.2	16.4	0.9	100.0
Surface habitable correspondante (en milliers de m ²)	72.40	55.26	474.89	77.33	196.54	111.34	987.77
Répartition en %	7.3	5.6	48.1	7.8	19.9	11.3	100.0
Nombre de logements correspondants (en milliers)	0.75	0.65	4.93	0.93	2.34	0.75	10.35
Répartition en %	7.2	6.3	47.6	9.0	22.6	7.2	100.0

L'échantillon constant à partir duquel est établi l'indice des charges est constitué de 76 immeubles (représentant 356 510 m² de surface habitable et 3310 logements) suivis et enquêtés depuis 1990 (seule l'année 1993 n'a pu être observée, pour des raisons techniques).

Le poids de l'échantillon constant dans l'ensemble de l'échantillon disponible représente alors de l'ordre de 36.1 % de la surface habitable couverte par les immeubles de l'échantillon disponible en 2003 (34.7 % du nombre de logements et 32.0% du nombre des immeubles) : la référence à la surface habitable couverte est indispensable, les indices de charges qui sont proposés prenant en effet pour base de pondération la part de chacun des six types d'immeubles retenus pour découper l'espace marseillais dans la surface totale.

L'échantillon constant	Groupes d'immeubles						Ensemble
	A1	A2	B1	B2	B3	IGH	
Nombre d'immeubles	32	6	24	3	9	2	76
Répartition en %	42.1	7.9	31.6	3.9	11.8	2.7	100.0
Surface habitable correspondante (en milliers de m ²)	33.85	9.72	149.43	5.96	46.22	111.34	356.51
Répartition en %	9.5	2.7	41.9	1.7	13.0	31.2	100.0
Nombre de logements correspondants (en milliers)	0.36	0.12	1.51	0.06	0.51	0.75	3.31
Répartition en %	10.9	3.6	45.6	1.8	15.4	22.7	100.0

Dans l'ensemble, la structure de l'échantillon constant est à peu près semblable à celle de l'échantillon total: avec, tout au plus, une sur-représentation du groupe des IGH, essentiellement au détriment du groupe B3.

ANNEXE TECHNIQUE N°2

L'INDICE DES CHARGES

L'indice des charges de la CNAB Marseille-Provence-Corse, qui a été élaboré à partir de l'échantillon constant est un indice LASPEYRE-prix :

- les niveaux des charges observées pour chacune des composantes élémentaires et exprimés en francs courants par m² sont pondérés par les poids relatifs de chacun des six types d'immeubles retenus pour découper l'espace (part du type d'immeuble dans la surface habitable totale mesurée dans l'échantillon constant) ;

- le niveau des charges transformé pour calculer l'indice est alors obtenu par sommation des nombres indices correspondants.

Composante de l'indice des charges	Charges non discrétionnaires	Charges discrétionnaires	Ensemble des charges
Composantes élémentaires	Impôts locaux	Eau froide	Charges non discrétionnaires
	Entretien du chauffage	Chauffage (fluides)	Charges discrétionnaires
	Entretien des ascenseurs	Consommation électrique	
	Assurances générales	Fournitures et entretien	
	Travaux d'entretien	Frais de personnel	
	Honoraires du syndic	Sociétés extérieures	
		Espaces verts	
		Autres charges	

Mais bien sûr, toutes les composantes n'ont pas le même statut lors de la consommation de services du logement :

- certaines charges sont dites non discrétionnaires. Les dépenses qu'elles entraînent sont indépendantes de l'intensité d'usage du logement (entretien du chauffage et des ascenseurs), certaines d'entre elles présentant même un caractère obligatoire : de droit (les impôts et les assurances générales) ou de fait (les honoraires du syndic puisque tous les logements de l'échantillon sont en syndicat de copropriété) ; alors que les travaux d'entretien (hors travaux exceptionnels) relèvent d'une logique patrimoniale de maintien en l'état du bien immobilier dont on peut penser qu'elle est largement indépendante de la consommation de services du logement ;
- certaines charges , celles dites discrétionnaires, sont à l'origine des dépenses dont le niveau est fonction de l'intensité d'usage du logement (eau froide chauffage, consommation électrique, sociétés extérieures, autres charges) et/ou de l'exigence de qualité de service et de confort de la part de l'occupant (la sécurité, les frais de personnel, l'environnement : espaces verts, la propreté : fournitures et entretien).

Deux indices correspondants sont donc présentés afin de distinguer, au sein de l'indice d'ensemble, ce qui relève de l'évolution des charges dont le niveau progresse selon l'exigence de qualité et de confort et ce qui ne dépend que de la gestion et de l'entretien de l'immeuble.

ANNEXE TECHNIQUE N°3

**COMMENT SITUER LES CHARGES DE COPROPRIETE
D'UN IMMEUBLE
OU
L'ARGUS DES CHARGES DE LA CNAB
MARSEILLE-PROVENCE-CORSE**

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 :

- niveau de sophistication des équipements installés (digicode, vidéo, caméra...);
- complexité des services proposés;
- nombre et taille des lots gérés dans chaque immeuble;
- localisation du bien et ancienneté de l'immeuble;
- exigence de confort des usagers plus ou moins prononcée...

Aussi, même si la rigueur statistique des analyses est grande, les résultats proposés n'ont que la valeur qui s'attache à toute donnée globale.

Afin de rendre les résultats présentés plus opérationnels et de permettre à chaque propriétaire de situer les charges de copropriété de son immeuble, il convient donc:

- de réduire la complexité des situations rencontrées,
- mais tout en respectant la diversité des configurations possibles.

Les valeurs caractéristiques de chacun des postes de charges sont donc détaillées, en permettant de situer un immeuble entre deux valeurs parmi les plus "probables" (quartile inférieur et quartile supérieur). Ces valeurs qui encadrent la médiane (la valeur qui partage la population analysée en deux sous-populations de taille identique) permettent alors de classer la moitié de la population analysée : elle évitent à cet égard de tenir compte des situations extrêmes.

La variété des situations est alors appréciée en distinguant, pour la ville de Marseille, les six catégories d'immeubles habituelles.

On observe alors que l'ancienneté de l'immeuble "fait" baisser le poids global des charges : ceux construits avant 1948 et, dans une moindre mesure, ceux construits entre 1949 et 1975 offrent moins de prestations (ascenseurs, parkings...).

Au-delà de ces effets "généraux", les différences s'expliquent donc par la nature et la qualité des prestations offertes par l'immeuble : la présence de gardiens logés dans l'immeuble et d'autres personnels augmente, "ceteris partibus", le montant des charges. L'ascenseur et dans une moindre mesure les espaces extérieurs constituent aussi une source d'écart. Alors que la présence d'installations de chauffage collectif induit des dépenses de maintenance et d'entretien...

Mais comme tous les immeubles ne sont pas toujours concernés par les mêmes postes de dépendances, les valeurs caractéristiques proposées dans cet « argus des charges » ont été déterminées sur les seuls immeubles pour lesquels la composante correspondante est renseignée.

L'examen des taux de diffusion des caractéristiques d'équipement et de confort est, en effet, remarquable (tableau):

- les immeubles du groupe IGH sont en moyenne « surdotés ». Ils bénéficient dans leur quasi totalité, du chauffage collectif, d'ascenseur(s) et comptent du personnel. Le recours aux sociétés extérieures est plus largement répandu que pour les immeubles des autres groupes. La présence des espaces verts et des parkings en sous-sol est aussi plus fréquente;

- en revanche, les immeubles du groupe A1 sont les moins bien dotés;

- alors que les immeubles des groupes B1, B2 et B3 se ressemblent, même si certaines spécificité peuvent être soulignées. A Marseille: par exemple, forte diffusion du chauffage collectif sur B2 et des parkings en sous-sol sur B3.

La photographie présentée porte sur à peu près 1000 immeubles marseillais en copropriété gérés par des Administrateurs de la CNAB.

LES CARACTERISTIQUES D'EQUIPEMENT ET DE CONFORT DES IMMEUBLES

Proportion des immeubles concernés (en %)	A1	A2	B1	B2	B3	IGH	Ensemble
MARSEILLE							
Les Immeubles photographiés	21.0	4.0	39.8	13.7	20.1	1.4	100.0
Caractéristiques générales :							
Chauffage collectif	0.0	100.0	42.1	60.5	21.7	62.5	34.3
Ascenseur(s)	27.1	77.5	50.2	63.4	54.7	100.0	49.9
Personnel	9.0	57.3	31.6	37.3	27.2	53.1	28.1
Recours aux sociétés extérieures :							
Au moins une société :	50.3	47.2	66.1	70.9	74.8	84.4	64.7
Dont : nettoyage	49.3	44.9	62.4	66.3	68.1	81.3	60.9
espaces verts	3.6	4.5	22.9	31.0	51.8	43.8	25.3
Gardiennage	5.3	2.2	4.6	4.9	8.3	50.0	6.1
Autres éléments de standing :							
Espaces verts	32.8	53.9	39.7	43.5	29.5	46.9	37.4
Parkings en sous-sol	1.3	-	11.7	21.9	33.5	56.3	15.4
VMC	14.7	-	15.1	45.1	59.2	68.8	28.1
Tennis	0.2	-	0.8	0.7	1.3	-	0.7
Piscine	-	-	0.4	0.7	6.0	25.0	1.8
Nombre de logements par immeuble	10	40	37	50	42	238	37
Surface habitable (en m ²)							
.....par logement	96	78	90	79	74	88	84
.....par immeuble	982	3227	3405	3973	3181	21048	3175

L'ARGUS DES CHARGES POUR LA VILLE DE MARSEILLE

CATEGORIE A1

Immeubles sans confort collectif construits avant 1948

Ensemble de l'échantillon disponible (en €m² de surface	Ville de Marseille
---	-------------------------------

habitable)			
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.1	0.1	0.1
Eau froide	1.1	1.6	2.2
Chauffage ECS Fluides	-	-	-
Chauffage ECS Entretien	-	-	-
Ascenseurs	0.9	1.4	2.8
Consommation électrique	0.1	0.1	0.1
Fournitures et produits d'entretien	0.1	0.1	0.1
Frais personnel immeubles	0.3	1.8	5.5
Sociétés extérieures	0.9	1.4	2.2
Assurances générales	0.6	0.8	0.9
Travaux d'entretien	0.2	0.3	0.9
Espaces verts	0.3	0.3	0.3
Honoraires du syndic	0.8	1.1	1.3
Autres charges	0.2	0.6	1.3
Ensemble des charges	4.3	6.0	8.9
Travaux exceptionnels	0.8	1.7	6.6

Remarques : Les médianes et les quartiles sont déterminés sur les seuls immeubles pour lesquels la composante est renseignée.

La médiane partage la population analysée en deux sous-populations de taille identique. Entre les quartiles inférieur Q1 et supérieur Q3 se classe la moitié de la population analysée.

Par construction, le poste "ensemble des charges" n'est pas égal à la somme de ses composantes.

Notations : Me = Médiane

Q1 = quartile inférieur

Q3 = quartile supérieur

CATEGORIE A2

*Immeuble dotés du confort collectif (chauffage et ascenseur)
construits avant 1948*

Ensemble de l'échantillon disponible	Ville de Marseille
--------------------------------------	--------------------

(en €/m ² de surface habitable)	Marseille		
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.2	0.2	0.4
Eau froide	1.6	2.8	2.8
Chauffage ECS Fluides	0.3	0.3	0.4
Chauffage ECS Entretien	1.9	1.9	1.9
Ascenseurs	0.5	0.7	1.0
Consommation électrique	0.4	0.5	0.5
Fournitures et produits d'entretien	0.1	0.1	0.1
Frais personnel immeubles	1.9	3.1	3.9
Sociétés extérieures	0.1	0.2	2.4
Assurances générales	0.6	0.6	0.6
Travaux d'entretien	0.2	0.2	0.2
Espaces verts	0.1	0.1	0.1
Honoraires du syndic	1.1	1.1	1.1
Autres charges	4.5	5.5	5.5
Ensemble des charges	13.7	13.8	8.9
Travaux exceptionnels	0.4	1.2	1.9

Remarques : Les médianes et les quartiles sont déterminés sur les seuls immeubles pour lesquels la composante est renseignée.

La médiane partage la population analysée en deux sous-populations de taille identique. Entre les quartiles inférieur Q1 et supérieur Q3 se classe la moitié de la population analysée.

Par construction, le poste "ensemble des charges" n'est pas égal à la somme de ses composantes.

Notations : Me = Médiane

Q1 = quartile inférieur

Q3 = quartile supérieur

CATEGORIE B1

Immeubles construits entre 1948 et 1970

Ensemble de l'échantillon disponible (en €/m ² de surface	Ville de Marseille
---	-----------------------

habitable)			
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.1	0.1	0.2
Eau froide	1.2	1.8	2.7
Chauffage ECS Fluides	2.5	3.5	4.0
Chauffage ECS Entretien	0.4	0.4	0.9
Ascenseurs	0.8	0.9	1.2
Consommation électrique	0.1	0.1	0.3
Fournitures et produits d'entretien	0.1	0.2	0.2
Frais personnel immeubles	2.0	3.6	4.4
Sociétés extérieures	0.2	1.3	2.7
Assurances générales	0.5	0.5	0.7
Travaux d'entretien	0.2	0.4	1.2
Espaces verts	0.3	0.4	1.3
Honoraires du syndic	0.9	1.1	1.3
Autres charges	0.4	1.4	2.4
Ensemble des charges	8.3	14.0	19.4
Travaux exceptionnels	0.3	1.3	2.4

Remarques : Les médianes et les quartiles sont déterminés sur les seuls immeubles pour lesquels la composante est renseignée.

La médiane partage la population analysée en deux sous-populations de taille identique. Entre les quartiles inférieur Q1 et supérieur Q3 se classe la moitié de la population analysée.

Par construction, le poste "ensemble des charges" n'est pas égal à la somme de ses composantes.

*Notations : Me = Médiane
Q1 = quartile inférieur
Q3 = quartile supérieur*

CATEGORIE B2

Immeubles construits entre 1970 et 1976

Ensemble de l'échantillon disponible (en €/m ² de surface	Ville de Marseille
---	--------------------

habitable)			
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.1	0.2	0.3
Eau froide	1.4	1.5	3.3
Chauffage ECS Fluides	0.4	6.4	6.4
Chauffage ECS Entretien	0.8	0.8	2.0
Ascenseurs	0.4	1.2	1.6
Consommation électrique	0.1	0.4	0.5
Fournitures et produits d'entretien	0.1	0.1	0.2
Frais personnel immeubles	2.9	3.6	5.6
Sociétés extérieures	0.7	2.0	5.6
Assurances générales	0.5	0.6	1.0
Travaux d'entretien	0.2	0.6	0.8
Espaces verts	0.5	1.4	1.9
Honoraires du syndic	1.1	1.1	1.1
Autres charges	0.3	1.9	3.2
Ensemble des charges	9.0	15.0	22.5
Travaux exceptionnels	0.2	0.8	1.3

Remarques : Les médianes et les quartiles sont déterminés sur les seuls immeubles pour lesquels la composante est renseignée.

La médiane partage la population analysée en deux sous-populations de taille identique. Entre les quartiles inférieur Q1 et supérieur Q3 se classe la moitié de la population analysée.

Par construction, le poste "ensemble des charges" n'est pas égal à la somme de ses composantes.

Notations : Me = Médiane

Q1 = quartile inférieur

Q3 = quartile supérieur

CATEGORIE B3

Immeubles construits de 1976 à nos jours

Ensemble de l'échantillon disponible (en €/m ² de surface)	Ville de Marseille
--	--------------------

habitable)			
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.4	0.7	1.3
Eau froide	1.6	2.4	2.8
Chauffage ECS Fluides	0.4	0.9	1.3
Chauffage ECS Entretien	2.5	3.0	3.4
Ascenseurs	0.8	0.9	1.2
Consommation électrique	0.3	0.5	0.6
Fournitures et produits d'entretien	0.1	0.2	0.2
Frais personnel immeubles	1.8	2.3	2.9
Sociétés extérieures	0.4	0.8	2.1
Assurances générales	0.3	0.5	0.6
Travaux d'entretien	0.2	0.4	0.6
Espaces verts	0.2	0.3	0.9
Honoraires du syndic	1.1	1.1	1.1
Autres charges	1.6	2.5	3.8
Ensemble des charges	9.2	14.9	22.5
Travaux exceptionnels	0.2	0.7	5.0

Remarques : Les médianes et les quartiles sont déterminés sur les seuls immeubles pour lesquels la composante est renseignée.

La médiane partage la population analysée en deux sous-populations de taille identique. Entre les quartiles inférieur Q1 et supérieur Q3 se classe la moitié de la population analysée.

Par construction, le poste "ensemble des charges" n'est pas égal à la somme de ses composantes.

Notations : Me = Médiane

Q1 = quartile inférieur

Q3 = quartile supérieur

CATEGORIE IGH

Immeubles de grande hauteur

Ensemble de l'échantillon disponible	Ville de Marseille
--------------------------------------	--------------------

(en €/m ² de surface habitable)			
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.0	0.0	0.0
Eau froide	1.8	1.8	2.2
Chauffage ECS Fluides	2.0	2.0	2.5
Chauffage ECS Entretien	0.4	1.6	1.6
Ascenseurs	0.7	0.7	0.8
Consommation électrique	0.8	0.8	0.9
Fournitures et produits d'entretien	0.1	0.4	0.4
Frais personnel immeubles	1.6	1.6	1.6
Sociétés extérieures	6.3	6.3	6.9
Assurances générales	1.5	1.5	1.5
Travaux d'entretien	1.6	1.6	1.8
Espaces verts	0.0-	0.0	0.0
Honoraires du syndic	0.9	0.9	1.0
Autres charges	0.5	1.4	1.4
Ensemble des charges	15.9	18.9	19.4
Travaux exceptionnels	0.2	0.7	0.7

***Remarques** : Les médianes et les quartiles sont déterminés sur les seuls immeubles pour lesquels la composante est renseignée.*

La médiane partage la population analysée en deux sous-populations de taille identique. Entre les quartiles inférieur Q1 et supérieur Q3 se classe la moitié de la population analysée.

Par construction, le poste "ensemble des charges" n'est pas égal à la somme de ses composantes.

Notations : Me = Médiane

Q1 = quartile inférieur

Q3 = quartile supérieur