

C N A B

MARSEILLE-PROVENCE-CORSE

L'OBSERVATOIRE

DES CHARGES

DE COPROPRIETE

NOVEMBRE 2006



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 : www.immocnab.com et www.cnab-provence.com .

Présidée par Michel COLIN, élu en juillet 2005, la CNAB Marseille-Provence-Corse regroupe près de 120 Administrateurs de Biens, et environ 1000 personnes employées par 80 cabinets, et environ 3000 salariés dans les immeubles administrés de la région.

Michel COLIN 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 et l'Observatoire des Charges de Copropriété établis en collaboration avec le Professeur Michel MOUILLART, 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
Tel. 04 91 37 72 28 - Fax 04 91 53 52 07 - Email. Cnab-provence@wanadoo.fr



Composition Du Bureau de la
CNAB Marseille Provence Corse
2005 - 2007

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

Composition du Conseil d'Administration de la
CNAB Marseille Provence Corse
2005 - 2007

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 – Laurent PONSOT – Sébastien LIEUTAUD -

LES CHARGES DE COPROPRIETE SUR MARSEILLE EN 2005

- 1 - La photographie des charges de copropriété**
- 2 - L'indice des charges de copropriété**
- 3 - L'argus des charges pour la ville de Marseille**

L'enquête charges réalisée par la CNAB Marseille-Provence-Corse en 2006 (charges de l'année 2005) a porté sur un échantillon total de 240 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 chiffrages 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.

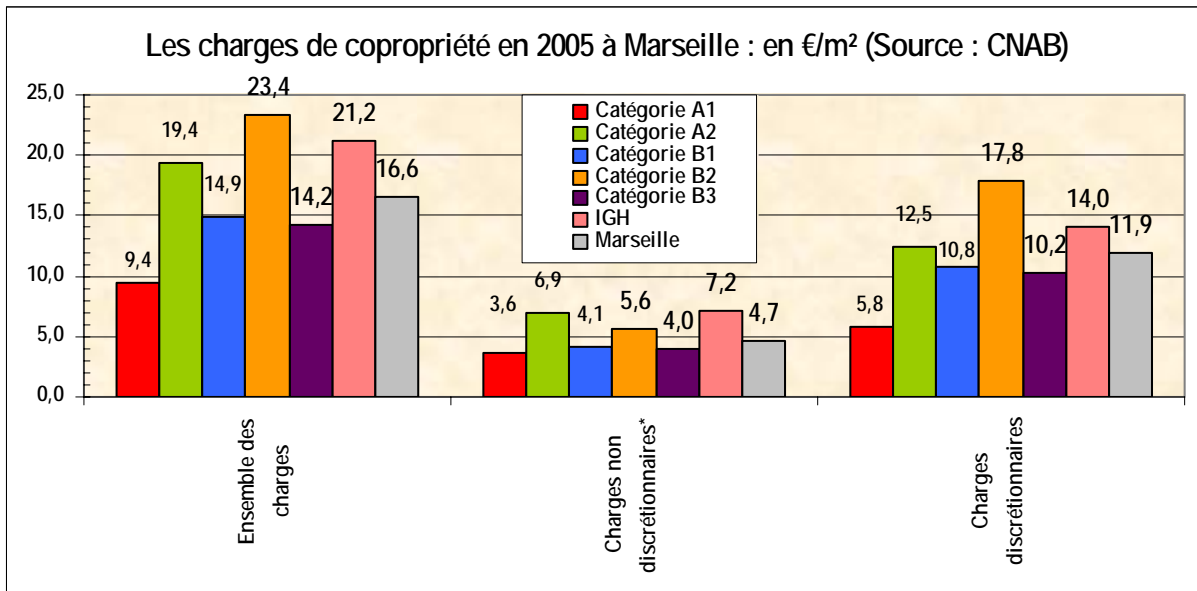
Cet indice rend en effet compte de l'évolution constatée des charges effectivement acquittées, dans leur ensemble et pour chacune de leurs principales composantes. Pour cela, un ensemble de 94 immeubles a été sélectionné au sein de l'échantillon total :

- 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 fidèlement représentatif de la structure de l'échantillon total : l'analyse des critères statistiques habituels (implantation géographique, répartition suivant le type d'immeubles, son ancienneté, son niveau d'équipement ou de confort) l'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 assez fortement marquées :

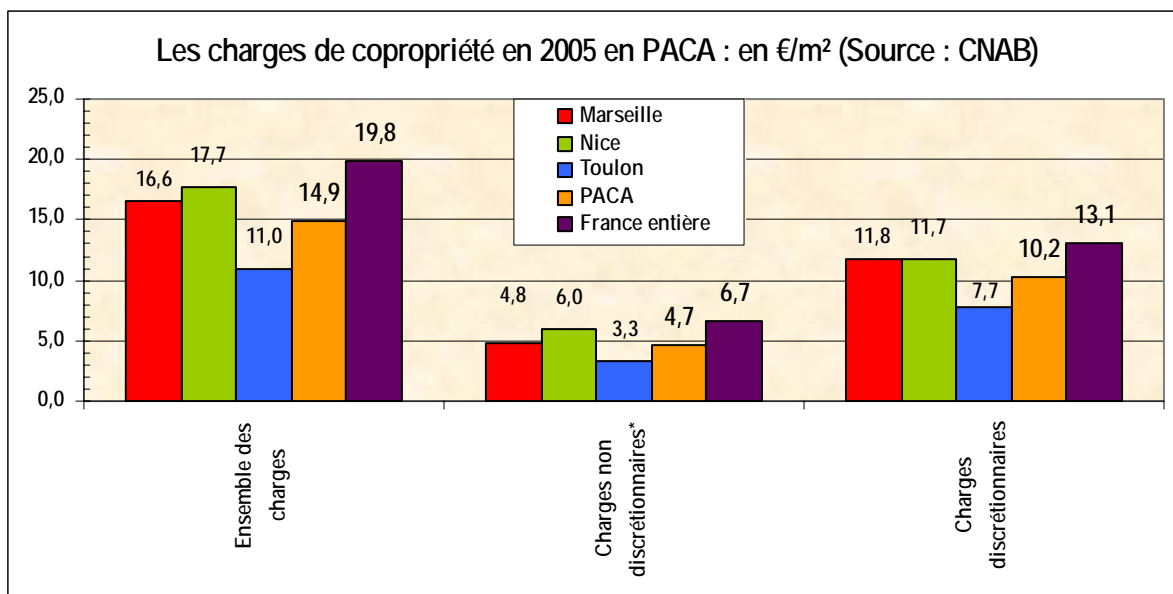
- quatre groupes se distinguent en effet. Entre les immeubles de la catégorie A1 à 9.4 €/m² et ceux de la catégorie B2 à 23.4 €/m² (soit près de 2.5 fois plus), on distingue le groupe des immeubles des catégories A2 et IGH, avec des prix au m² de l'ordre de 20 €. Alors que les immeubles des groupes B1 et B3 se singularisent ... en raison d'une particularité dans le niveau des dépenses de chauffage et de personnel mesuré sur l'échantillon analysé.



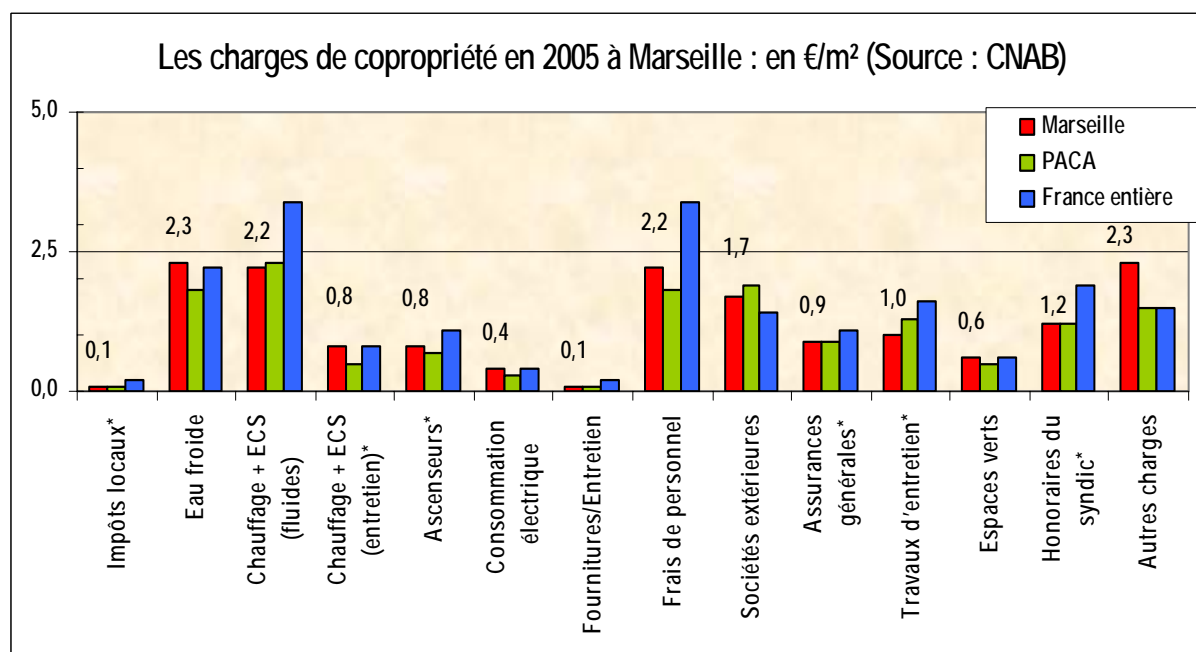
- ce qui distingue ces groupes, c'est bien sûr la composante "Chauffage Eau Chaude Sanitaire" mais aussi la composante " Frais de Personnel ". De ce point de vue, la catégorie A1 s'individualise évidemment... alors que sans cela elle ressemblerait beaucoup plus aux immeubles des autres groupes.

- 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.

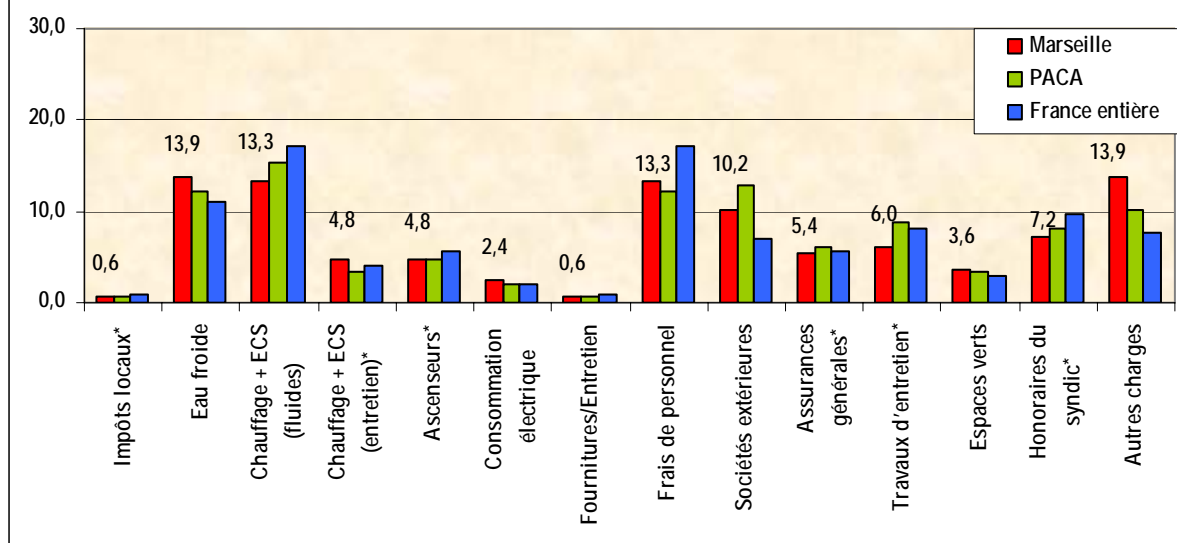
La décomposition du niveau moyen des charges selon le caractère plus ou moins discrétionnaire des dépenses engagées confirme donc ce constat : le niveau moyen de chacune de ces grandes composantes retenues varie fortement suivant le type d'immeubles. La variabilité des niveaux mesurés est cependant beaucoup plus grande pour les charges non 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 3 entre le plus bas (A1) et le plus haut (IGH).



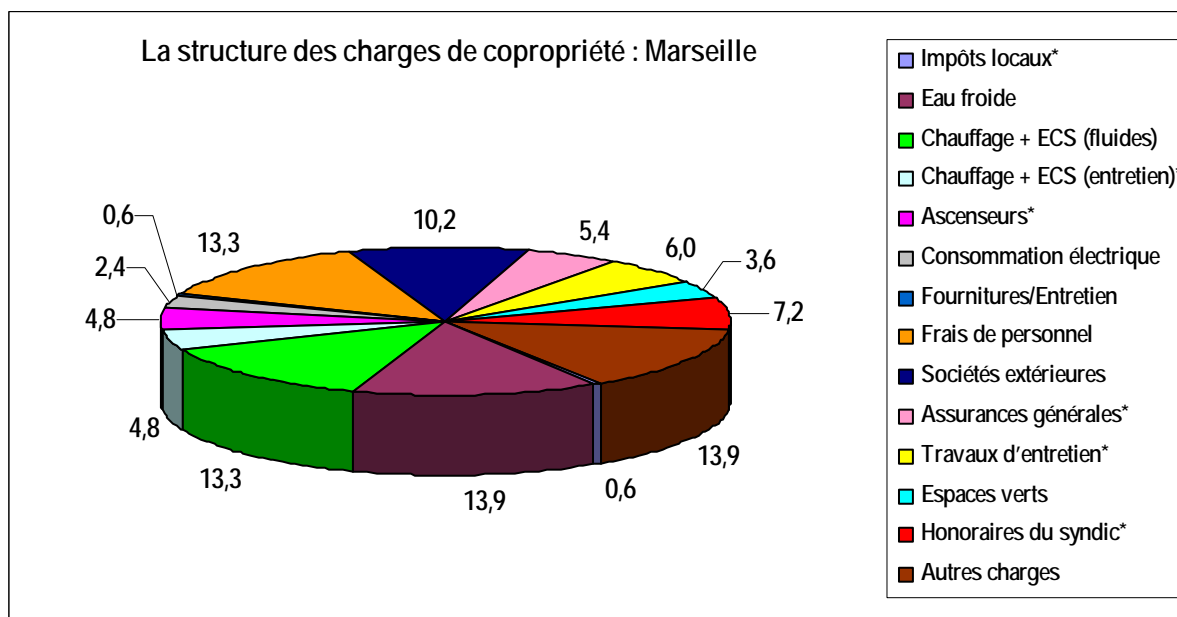
L'examen de la structure des charges permet alors de souligner le poids essentiel de quatre composantes des charges : « eau froide », « chauffage + ECS (fluides) », « frais de personnel » et « sociétés extérieures » qui représentent 50.7 % du niveau total observé en 2005. Hors les « autres charges », les cinq composantes suivantes dans l'ordre d'importance : « chauffage + ECS (entretien) », « ascenseurs », « assurances générales », « travaux d'entretien » et « honoraires du syndic » portent, quant à eux, 28.2 % des charges mesurées.



Les charges de copropriété en 2005 à Marseille : en % (Source : CNAB)



La structure des charges de copropriété : Marseille



2 – L'INDICE DES CHARGES DE COPROPRIETE

En moyenne, de 1990 à 2005 l'indice des charges de copropriété a progressé de

1.7 % chaque année.

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 phase de croissance modérée de l'indice, entre 1990 et 1991 (+ 0.5%) ;
- le recul de l'indice a été rapide entre 1991 et 1994 (- 4.0% en moyenne, chaque année) ;
- depuis 1994, l'indice se redresse à un rythme annuel moyen de 3.4 %. Jusqu'en 1999 cependant, la reprise de l'indice n'a fait que compenser la décrue observée auparavant : l'indice a alors juste rattrapé son niveau de 1990 ;
- au cours de l'année 2000, l'indice a progressé à un rythme soutenu : + 8.5 %, faisant alors passer le niveau de l'indice au dessus de son niveau constaté au début de la décennie ;
- après être resté à peu près à niveau (+ 0.6%) en 2001, l'indice a connu deux années de progression sensible en 2002 et en 2003, avec une hausse annuelle moyenne de 5.2 % ;
- l'indice a alors marqué une nouvelle pause en 2004 (+ 0.5%), pour reprendre à un rythme soutenu en 2005 (+ 5.1 %).

Dans l'ensemble, plus qu'une tendance régulière à la baisse, c'est donc un mouvement alternant des phases d'expansion et des pauses qui paraît le mieux caractériser le profil d'évolution des charges de copropriété sur Marseille entre 1990 et 2005. Avec cependant une tendance à la remontée de l'indice depuis 2000, au rythme annuel moyen de 3.3 %.

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 2000 et 2004 (tableau 4) :

- certaines d'entre elles ont affiché un certain recul. Parfois assez rapide :
 1. " ascenseurs " : - 3.5 % en moyenne annuelle
 2. " sociétés extérieures " : - 1.8 %
- pour nombre de composantes la progression a été sensible, au moins aussi soutenue que celle de l'indice :
 1. " chauffage + ECS (entretien) " : + 14.4 % en moyenne annuelle
 2. " espaces verts " : + 10.7 %
 3. " consommation électrique " : + 8.9 %
 4. " assurances générales " : + 8.7 %
 5. " impôts locaux " : + 6.3 %
 6. " chauffage + ECS (fluides) " : + 5.0 %
 7. " fourniture - entretien " : + 4.9 %

- les autres postes des charges ne progressant que lentement et jamais guère plus vite que l'indice :

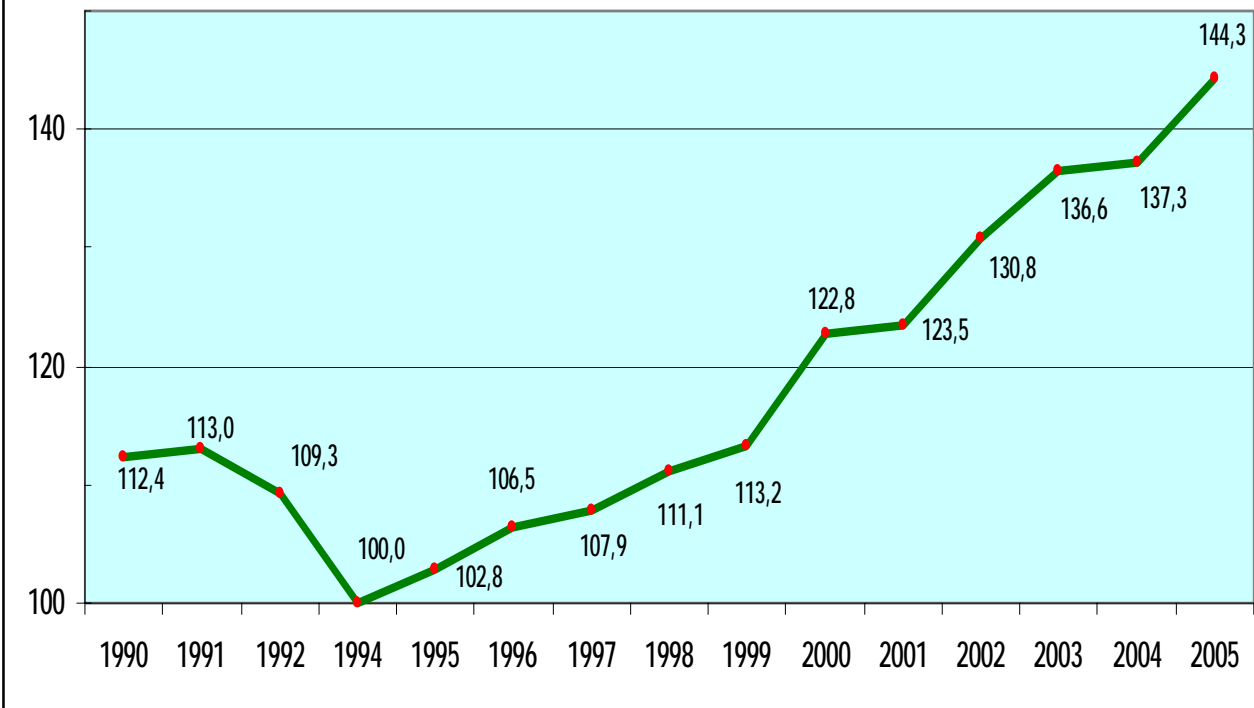
1. " frais de personnel " : + 2.2 % en moyenne annuelle
2. " travaux d'entretien " : + 2.1 %
3. " honoraires du syndic " : + 1.5 %
4. " eau froide " : + 0.7 %

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", "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 cinq composantes principales : "frais de personnel", "autres charges", "assurances générales" et "chauffage + ECS" qui expliquent la quasi totalité de sa progression.

L'indice des charges de copropriété de la CNAB Marseille (base 100 en 1994)



Marseille (en %)	Poids du poste de charges	Variation observée en 2005	Contribution à l'évolution	Variation moyenne 2005/2000	Contribution à l'évolution
Impôts locaux*	0,6	4,9	0,0	6,3	0,0
Eau froide	13,9	3,8	0,5	0,7	0,1
Chauffage + ECS (fluides)	13,3	10,8	1,4	5,0	0,7
Chauffage + ECS (entretien)*	4,8	8,2	0,4	14,4	0,7
Ascenseurs*	4,8	8,4	0,4	-3,3	-0,2
Consommation électrique	2,4	-3,6	-0,1	8,9	0,2
Fournitures/Entretien	0,6	1,9	0,0	4,9	0,0
Frais de personnel	13,3	5,1	0,7	2,2	0,3
Sociétés extérieures	10,2	2,1	0,2	-1,8	-0,2
Assurances générales*	5,4	3,4	0,2	8,7	0,5
Travaux d'entretien*	6,0	4,1	0,2	2,1	0,1
Espaces verts	3,6	9,7	0,3	10,7	0,4
Honoraires du syndic*	7,2	2,4	0,2	1,5	0,1
Autres charges	13,9	7,6	1,1	10,6	1,5
Ensemble des charges	100,0	5,1	5,1	3,3	3,3
Charges non discrétionnaires*	28,8	4,6	1,4	7,9	1,3
Charges discrétionnaires	71,2	8,8	3,7	2,1	1,5
Ensemble des charges	100,0	5,1	5,1	3,3	3,3

Source : CNAB (novembre 2006)

Notes : * = Charges non discrétionnaires.

3- L'ARGUS DES CHARGES POUR LA VILLE DE MARSEILLE

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 peut bien sûr être appréciée en distinguant, pour la ville de Marseille, les six catégories d'immeubles habituelles.

On observe en effet 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;

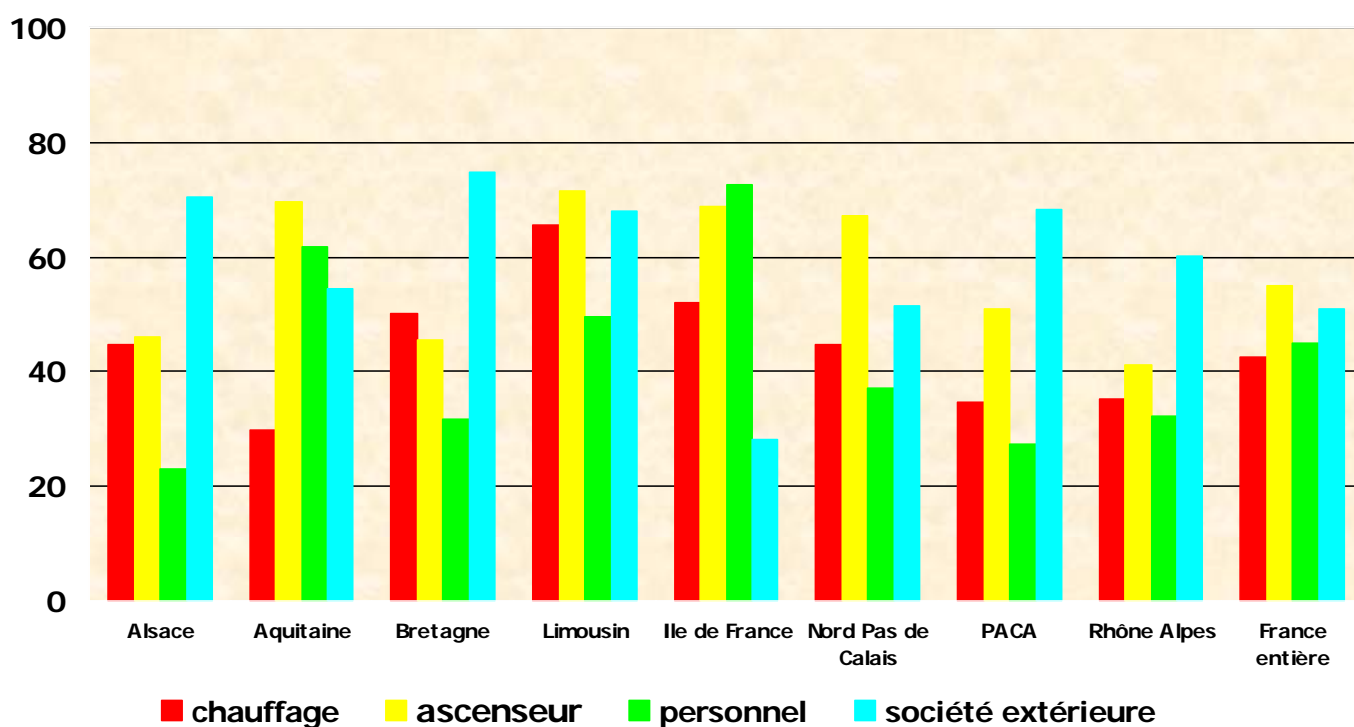
- en revanche, les immeubles du groupe A1 sont les moins bien dotés;

- alors que les immeubles des groupes B1, B2 et B3 se ressemblent, même si certaines spécificités 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 1 037 immeubles marseillais en copropriété gérés par des Administrateurs de la CNAB.

Taux d'équipement des copropriétés (en %)	Groupe A1	Groupe A2	Groupe B1	Groupe B2	Groupe B3	IGH	Ensemble
Caractéristiques générales :							
• chauffage collectif	-	100,0	43,8	57,9	21,2	67,5	34,8
• ascenseur (s)	29,1	81,1	51,4	59,9	56,7	100,0	50,9
• personnel	9,1	51,4	31,8	34,5	26,3	45,0	27,4
Recours aux sociétés extérieures (au moins une société)	55,7	52,7	68,5	75,8	77,8	87,5	68,3
dont :							
• nettoyage	54,1	48,6	64,1	68,8	70,0	85,0	63,5
• espaces verts	4,6	9,5	23,4	34,9	51,3	50,0	26,5
• gardiennage	11,4	4,1	11,2	17,8	16,8	52,5	13,5
Autres éléments de standing :							
• espaces verts	33,1	56,1	43,8	45,9	36,1	55,0	41,0
• parkings en sous-sol	2,1	7,4	11,9	22,3	38,6	55,0	17,1
• VMC	10,5	4,1	13,3	51,7	68,3	75,0	29,6
• tennis	0,1	-	0,7	1,0	1,4	-	0,7
• piscine	0,4	1,4	0,4	1,4	6,1	30,0	2,1

Taux d'équipement des copropriétés (en %)	Alsace (Strasbourg)	Aquitaine (Bordeaux)	Bretagne (Rennes)	Limousin (Limoges)	Nord Pas-de-Calais	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	France entière
Caractéristiques générales :									
• chauffage collectif	44.6	29.7	50.2	65.5	44.7	52.0	35.3	34.8	42.6
• ascenseur (s)	46.0	69.7	45.6	71.5	67.1	68.8	41.2	50.9	55.0
• personnel	23.0	61.8	31.8	49.5	37.2	72.6	32.2	27.4	45.1
Recours aux sociétés extérieures (au moins une société)	70.4	54.5	74.7	68.0	51.6	28.1	60.1	68.3	50.9
dont :									
• nettoyage	67.2	43.0	66.4	60.5	35.4	21.0	47.3	63.5	41.4
• espaces verts	22.3	26.7	41.0	39.0	30.6	12.0	24.6	26.5	22.0
• gardiennage	31.7	6.7	13.4	3.0	5.1	3.4	23.9	13.5	13.0
Autres éléments de standing :									
• espaces verts	18.1	38.8	36.9	36.5	20.4	34.6	59.0	41.0	43.6
• parkings en sous-sol	18.1	37.6	37.8	14.5	22.2	25.7	10.9	17.1	19.4
• VMC	66.2	70.3	46.5	32.5	45.4	15.4	20.6	29.6	24.5
• tennis	0.3	-	1.8	0.5	0.6	0.2	0.2	0.7	0.3
• piscine	0.3	-	-	-	0.5	0.1	0.1	2.1	0.5



ENSEMBLE DES IMMEUBLES

Ensemble de l'échantillon disponible (en €/m ² de surface habitable)	Ville de Marseille		
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.1	0.1	0.2
Eau froide	1.4	1.9	2.6
Chauffage ECS Fluides	1.1	3.5	4.4
Chauffage ECS	0.5	0.7	2.0
Entretien			
Ascenseurs	0.6	0.9	1.3
Consommation électrique	0.1	0.2	0.3
Fournitures et produits d'entretien	0.1	0.1	0.2
Frais de personnel immeubles	1.6	2.8	3.9
Sociétés extérieures	0.9	1.9	2.9
Assurances générales	0.5	0.7	1.0
Travaux d'entretien	0.2	0.4	0.8
Espaces verts	0.3	0.5	1.1
Honoraires du syndic	1.0	1.1	1.4
Autres charges	0.5	1.1	2.2
Travaux exceptionnels	0.6	1.4	3.7

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.

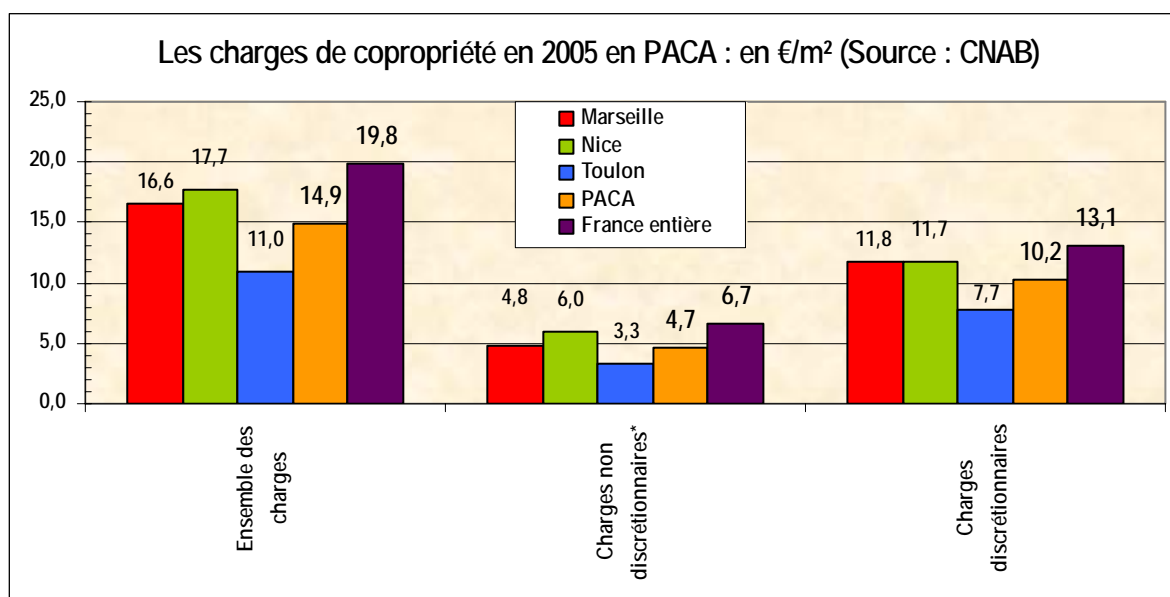
Notations : Me = Médiane
Q1 = quartile inférieur
Q3 = quartile supérieur

LES CHARGES DE COPROPRIETE SUR TOULON EN 2005

L'enquête sur les charges de copropriété sur Toulon réalisée en 2005 par la CNAB
Marseille-Provence-Corse a porté sur 296 immeubles :

- l'échantillon qui compte 11 650 logements a donc concerné 940 000 m² de surface habitable. Il permet d'observer avec précision les charges de copropriété des catégories A1, B1, B2 et B3 pour lesquelles un nombre suffisant d'immeubles ont pu être inclus dans l'échantillon. En revanche, les éléments concernant les catégories A2 et IGH ne sont explicitement détaillés compte tenu du faible nombre d'immeubles échantillonnés à ce titre ;
- la photographie des immeubles en copropriété qui est proposée et qui détaille leurs caractéristiques d'équipement et de confort concerne pour sa part 1 145 immeubles (soit 37 150 logements pour 2 868 000 m² de surface habitable).

En 2005, le niveau moyen des charges acquittées s'est établi à 11.0 €/m².

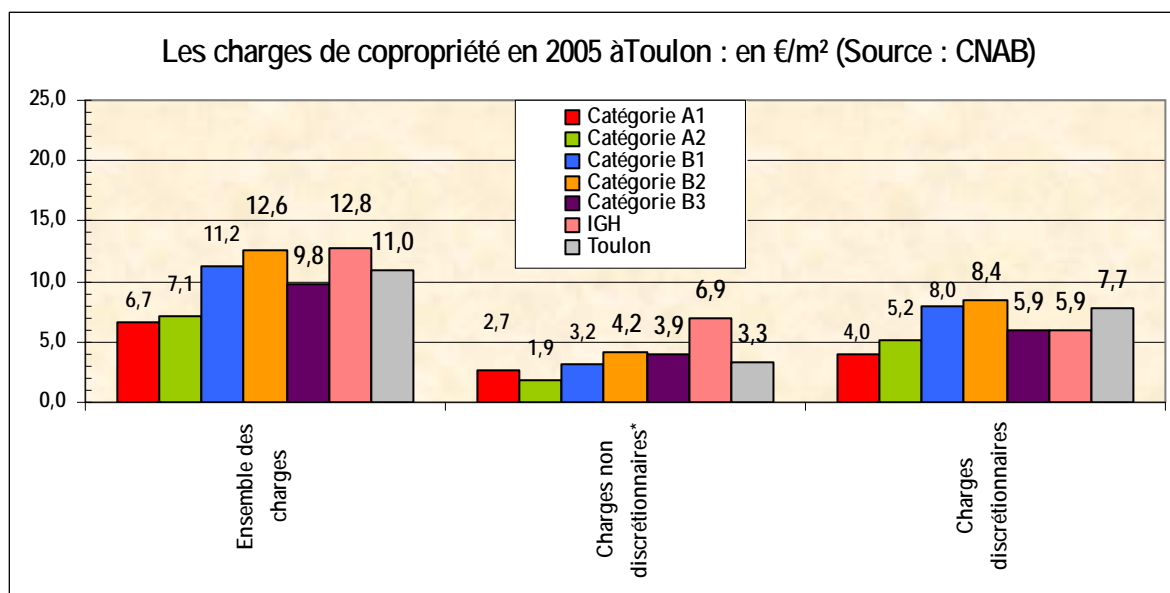


Les disparités observées entre les immeubles des catégories B1 et B2 sont en fait faiblement marquées.

- entre les immeubles de la catégorie la moins chère B1 pour lesquels les charges ressortent à 9.8 €/m² et ceux de la catégorie B2 avec un niveau de l'ordre de 12.6 /m², l'écart n'est que de l'ordre de 12.5 % ;
- les immeubles B2 proposent en effet un niveau et une qualité de prestations supérieurs : cela est vrai de la présence du chauffage collectif, de la présence d'ascenseur(s) ou de personnel permanent, mais aussi d'espaces verts ou de parkings.

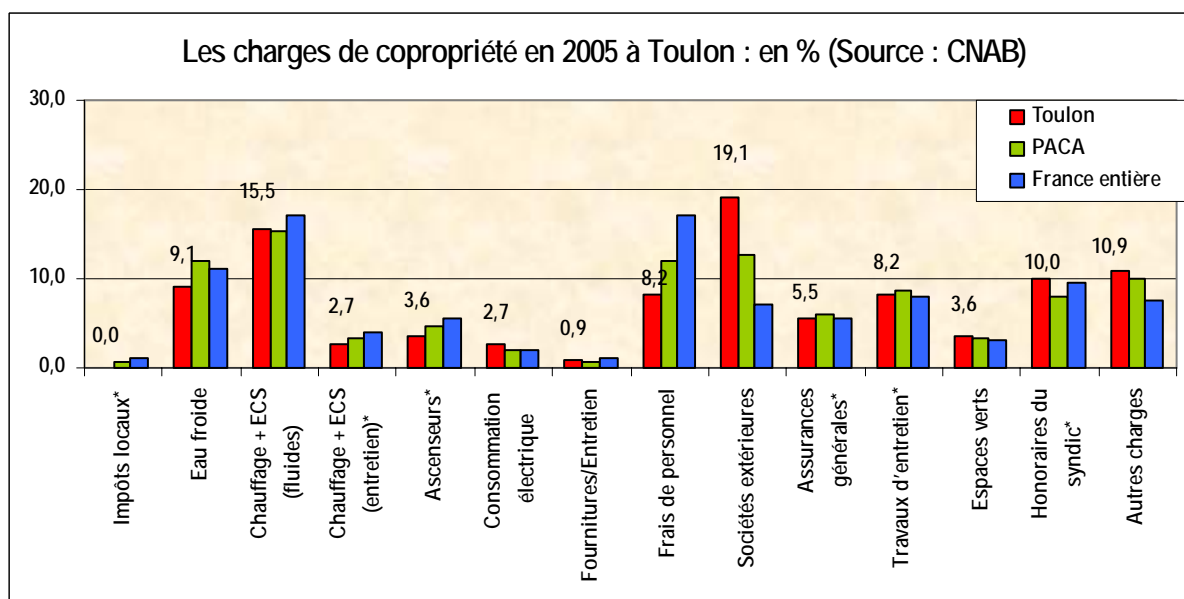
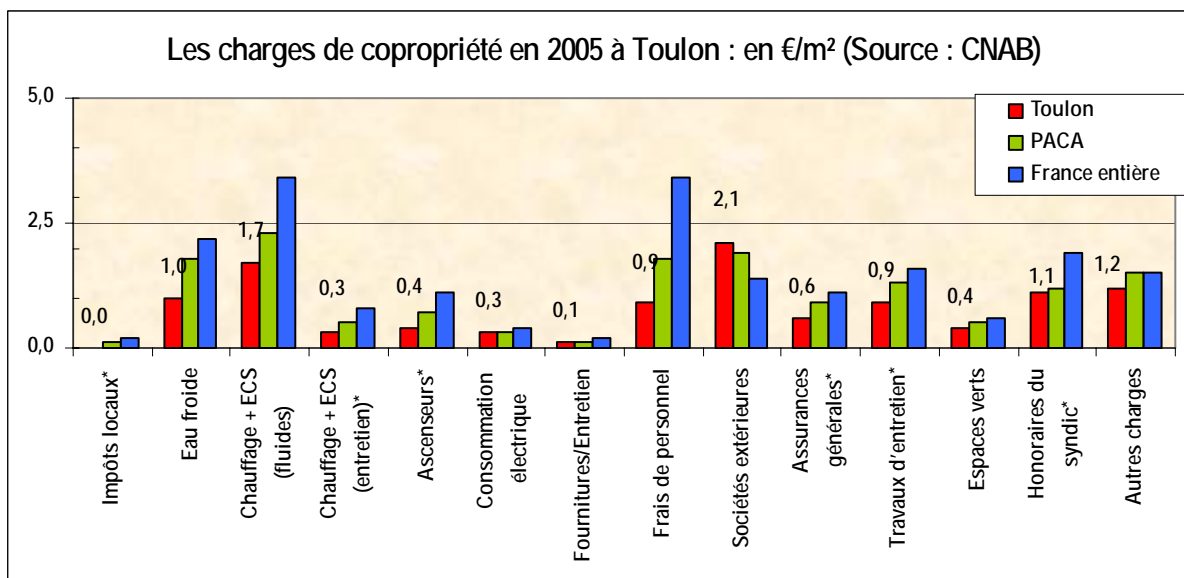
En revanche, les immeubles de la catégorie B3 ne sont qu'à 9.8 €/m² :

- cela tient à une composante chauffage (fluides et entretien) moins diffusée que sur les catégories B1 et B2 ;
- alors qu'en revanche, le niveau et le poids relatif des autres composantes de charges sont à peu près comparables d'une catégorie à l'autre.

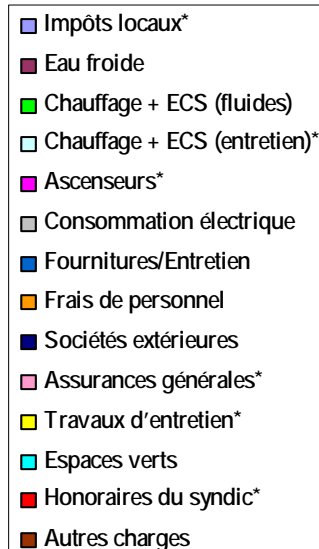
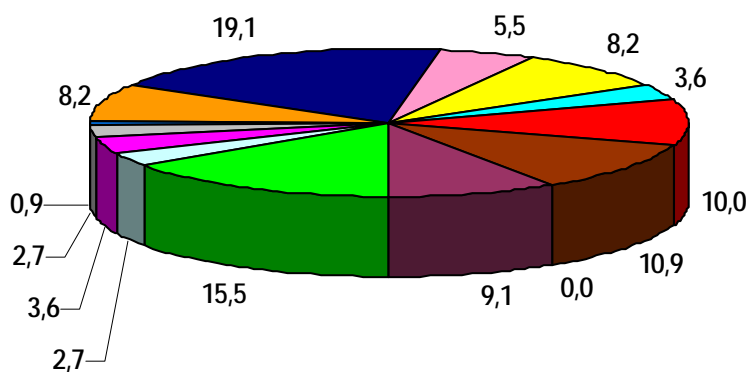


Les immeubles de la catégorie A1 se singularisent quant à eux par un niveau de charges inférieur de l'ordre de 75 % à celui constaté pour les catégories B1 et B2 : 6,7 €/m² contre 11,2 €/m² pour B1 et 12,6 €/m² pour B2. Cela tient à des niveaux de charges plus bas sur à peu près tous les postes : la composante « chauffage + ECS », par définition, mais aussi la composante « ascenseur » ou « frais de personnel ». Dans l'ensemble, ces immeubles sont en effet bien moins dotés que les autres en éléments de qualité et de confort.

L'examen de la structure des charges permet alors de souligner le poids essentiel de quatre composantes de charges : « sociétés extérieures », « honoraires du syndic », « chauffage + ECS (fluides) » et « eau froide » qui représentent 53,7 %. Alors que les trois composantes suivantes, dans l'ordre d'importance : « travaux d'entretien », « personnel » et « assurances générales » ne représentent plus que 21,9 % du niveau total des charges.



La structure des charges de copropriété : Toulon



Taux d'équipement des copropriétés (en %)	Groupe A1	Groupe A2	Groupe B1	Groupe B2	Groupe B3	IGH	Ensemble
Nombre d'immeubles photographiés (en % de l'ensemble)	13.6	0.5	34.8	19.5	30.1	1.2	100.0
Caractéristiques générales :							
• chauffage collectif	-	100.0	30.8	55.4	18.5	53.3	28.4
• ascenseur (s)	19.1	71.4	26.7	58.0	53.5	100.0	41.0
• personnel	5.6	57.1	16.5	32.0	22.1	33.3	20.2
Recours aux sociétés extérieures (au moins une société)	74.1	85.7	75.5	75.8	80.7	80.0	77.0
dont :							
• nettoyage	72.8	85.7	74.3	72.7	75.6	80.0	74.3
• espaces verts	3.7	-	27.9	30.7	55.7	53.3	33.7
• gardiennage	-	-	0.2	1.7	4.2	13.3	1.9
Autres éléments de standing :							
• espaces verts	17.3	14.3	19.4	34.6	15.7	40.0	21.2
• parkings en sous-sol	0.6	-	3.4	18.2	28.9	66.7	14.4
• VMC	39.5	-	22.3	44.2	63.6	60.0	41.7
• tennis	0.6	-	0.7	-	0.6	-	0.5
• piscine	-	-	0.2	-	3.9	-	1.3
Nombre de logements par immeuble	8	28	21	43	37	68	29
Surface habitable (en m²)							
.... par logement	87	96	92	75	68	90	78
.... par Immeuble	785	2707	1968	3311	2580	6127	2310

ENSEMBLE DES IMMEUBLES

Ensemble de l'échantillon disponible (en €/m ² de surface habitable)	Ville de TOULON		
	Q1	Me	Q3
Impôts locaux	0.1	0.1	0.2
Eau froide	0.2	1.0	1.7
Chauffage / ECS fluides	1.2	2.6	3.8
Chauffage / ECS entretien	0.2	0.4	0.6
Ascenseurs	0.5	0.8	1.0
Consommation électrique	0.1	0.2	0.4
Fourniture et entretien	0.1	0.1	0.4
Frais de personnel	0.3	0.4	1.6
Sociétés extérieures	1.2	2.0	2.7
Assurances générales	0.4	0.6	0.7
Travaux d'entretien	0.4	0.8	1.3
Espaces verts	0.4	0.7	1.2
Honoraires du syndic	0.9	1.2	1.5
Autres charges	0.4	0.7	1.2
Travaux exceptionnels	0.5	1.4	4.2

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

Source : CNA B (Octobre 2006)	Niveau moyen des charges en 2005 (en €/m ²)	Charges non discrétionnaires	Charges discrétionnaires	Variation en 2005 (en %)	Variation annuelle moyenne 2000/2005 (en %)
Rodez	7,8	2,8	5,0	n.s.	n.d.
Perpignan	8,0	2,9	5,1	5,3	n.d.
Saint Lô	9,3	3,9	5,4	4,5	n.d.
Clermont Ferrand	10,6	6,2	4,4	9,3	n.d.
Toulon	11,0	3,6	7,4	11,1	7,7
Le Touquet	12,7	4,0	8,7	n.d.	n.d.
Lyon	13,3	4,5	8,8	3,1	3,3
Rennes	13,7	4,8	8,9	3,8	4,3
Chartres	14,5	4,5	10,0	n.d.	n.d.
Laval	14,9	4,7	10,2	8,8	n.d.
Montpellier	15,0	5,3	9,7	n.s.	n.d.
Saint Etienne	15,2	5,0	10,2	7,8	n.d.
Bordeaux	15,3	4,9	10,4	5,5	n.d.
Rouen	15,4	4,8	10,6	7,7	6,3
Strasbourg	16,1	5,7	10,4	7,3	3,1
Marseille	16,6	5,1	11,5	5,1	4,1
Orléans	16,9	4,4	12,5	8,3	n.d.
Bourg en Bresse	17,1	5,1	12,0	8,9	-0,8
Valence	17,3	4,2	13,1	3,0	n.d.
Limoges	17,5	5,5	12,0	6,1	4,6
Val de Marne	17,5	7,1	10,4	n.d.	n.d.
Nice	17,7	5,7	12,0	-0,6	5,0
Nantes	18,6	5,9	12,7	9,4	n.d.
Saint Denis	19,4	8,4	11,0	3,2	n.d.
France entière	19,8	6,7	13,1	4,8	1,6
Pau	20,3	6,6	13,7	5,2	n.d.
Troyes	20,7	5,6	15,1	7,8	3,7
Paris	21,6	8,4	13,2	1,9	2,1
Versailles	21,6	7,1	14,5	n.s.	n.d.
Val d'Oise	22,0	6,7	15,3	n.s.	n.d.
Chambery	22,8	6,1	16,7	7,0	2,1
Lille	23,1	8,4	14,7	6,5	0,9
Hauts de Seine	27,2	8,2	19,0	3,8	1,5

n.d. : non disponible en raison d'une date de début d'observation trop récente

n.s. : non disponible en raison d'un échantillon de taille insuffisante ou d'un enrichissement rapide de l'échantillon

