

09

2011

REPÈRES

SE LOGER

« LES CHARGES de copropriété »



AUTEURS

GENEVIÈVE PRANDI,
XUAN NGUYEN

OBSERVATOIRE
DES LOYERS
DE LA
RÉGION PARISIENNE



DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT



INTRODUCTION

La connaissance du niveau des charges de copropriété est un sujet d'interrogation récurrent face à une information relativement abondante mais parfois apparemment incohérente même si de nombreux acteurs s'accordent sur la progression rapide des charges, notamment celles liées au chauffage, sur les dernières années.

C'est pourquoi la DRIHL a souhaité disposer d'informations sur le niveau des charges de copropriété et plus particulièrement sur la part récupérable auprès des locataires afin de cerner au mieux la dépense logement de ces ménages.

La DRIHL a donc confié à l'OLAP à titre expérimental une étude comprenant la définition d'une méthodologie de collecte et de traitement ainsi que la réalisation de la première collecte, son traitement et l'analyse des résultats.

La présente note rend compte de la méthodologie mise en œuvre et des résultats de cette première collecte expérimentale.

Présentation et interprétation des résultats

Comme cela est exposé dans la suite de ce rapport, les données collectées sont représentatives du parc étudié. Toutefois, l'échantillon est de taille insuffisante pour fournir des résultats à un niveau de détail très fin. Les résultats sont donc généralement présentés sous forme de simples tris à plat et, pour les tableaux de contingences, on s'est limité aux modalités les plus fréquentes et le nombre d'observations est précisé.

Cependant, pour des raisons de cohérence et d'homogénéité des tableaux, les résultats sont parfois présentés avec deux décimales, précision bien supérieure à celle que la théorie des sondages permet d'estimer, en particulier en raison de la taille relativement réduite de l'échantillon.

Les décimales sont donc à interpréter avec précaution.

METHODOLOGIE

L'étude a consisté en une collecte de données individuelles par enquête sur des logements déjà connus de l'OLAP. Les données recueillies ont ensuite fait l'objet d'une exploitation en lien avec les données de l'enquête loyer de l'OLAP.

Les caractéristiques générales de l'enquête

Le champ de l'étude

L'étude porte sur certaines charges de copropriété récupérées auprès des locataires pour les appartements situés en copropriété.

Sont donc éliminés de l'étude :

- les maisons individuelles locatives situées en copropriété ;
- les charges des appartements situés dans des mono propriétés : dans cette 1^{ère} collecte expérimentale, des logements de ce type ont toutefois été enquêtés, les postes de charges retenus (cf infra) pouvant être comparés à ceux des copropriétés.
- les charges non récupérables sur les locataires : des données globales sur les charges ont cependant été collectées même si elles ne sont pas exploitées dans cette expérimentation.

Les postes de charges sélectionnés concernent : l'eau, l'électricité (ascenseur), le chauffage, les contrats de maintenance et les assurances.

Dans le plan comptable des copropriétés (applicable depuis 2005), ces postes se trouvent dans les comptes suivants :

- Compte 601 - Eau : total des factures du fournisseur, nombre de m³ facturés
- Compte 602 - Electricité : distinguer éclairage parties communes et électricité ascenseur si possible, total des factures de l'année
- Compte 603 - Chauffage : total des factures de combustible et le cas échéant quantités
- Compte 614 - Maintenance ascenseur : total des factures
- Compte 614 - Maintenance chaudière : total des factures
- Compte 616 - Primes d'assurances : prime annuelle

*NB : 1. les primes d'assurances, non récupérables sur le locataire, sont de fait exclues de l'étude,
2. les salaires des gardiens sont comptabilisés à 75 % (part récupérable),
3. les contrats d'entretien complet des ascenseurs sont comptabilisés à 73 % (part récupérable).*

Les enquêtés

L'étude a été réalisée auprès des contacts habituels de l'OLAP en même temps que l'enquête annuelle sur les loyers. Ont donc été enquêtées les catégories suivantes :

- des locataires,
- des propriétaires particuliers gérant directement leur bien,
- des administrateurs de biens,
- des personnes morales.

Les informations collectées

Plutôt que de demander le détail des postes suivis dans cette première enquête, il a été jugé préférable de demander systématiquement les deux documents suivants :

- le décompte annuel reçu par le locataire,
- le détail des charges de copropriété de l'exercice pour l'ensemble de l'immeuble tel que présenté à l'assemblée générale.

Un exemple de ces deux documents est présenté à la page suivante.



Modèle de récapitulatif annuel individuel de charges de copropriété

| Postes à répartir | Montant | Prorata Num/Den | Tantièmes | Base de répartition | Quote-part |
|---|-----------------|-----------------|-----------|---------------------|----------------|
| CHARGES COURANTES | | | | | |
| CHARGES GENERALES | 22.886,99 | | 610 | 10000 | 1.396,10 |
| CHARGES BATIMENT | 9.993,48 | | 610 | 6895 | 884,11 |
| CHARGES ASCENSEUR | 8.273,62 | | 860 | 10000 | 711,53 |
| CHARGES CHAUFFAGE | 18.683,88 | | 72 | 762 | 1.765,41 |
| TOTAL CHARGES COURANTES 4.757,15 | | | | | |
| PRODUIT SUR OPERATIONS COURANTES | | | | | |
| CHARGES GENERALES | -2.460,00 | | 610 | 10000 | -150,06 |
| CHARGES BATIMENT | -5.373,58 | | 610 | 6895 | -475,40 |
| TOTAL PRODUIT SUR OP. COUR -625,46 | | | | | |
| REMBOURSEMENT CHARGES COURANTES | | | | | |
| CHARGES GENERALES | -23.440,32 | | 610 | 10000 | -1.429,86 |
| CHARGES BATIMENT | -7.309,98 | | 610 | 6895 | -646,71 |
| CHARGES ASCENSEUR | -6.100,12 | | 860 | 10000 | -524,61 |
| CHARGES CHAUFFAGE | -23.250,06 | | 72 | 762 | -2.196,86 |
| TOTAL REMB. PROVISIONS -4.798,04 | | | | | |
| T.V.A. | 475,17 | | | | |
| CHARGES RECUPERABLES | 2.919,96 | | | | |
| TOTAL DE LA REPARTITION | | | | | -666,35 |

Détail annuel des charges de copropriété avec part récupérable (L)

| Libellé des dépenses | Montant H.T. | T.V.A. | Montant T.T.C. | Total |
|--|--------------|--------|----------------|----------|
| Report..... | | | 66.060,14 | |
| TOTAL VACATIONS SYNDIC | | 15,51 | | 94,65 |
| TOTAL CHARGES BATIMENT | | 531,57 | | 9.993,48 |
| CHARGES ASCENSEUR | | | | |
| EDF ASCENSEUR | | | | |
| EDF 15.10.2008.720 KWH | 421,50 | 82,62 | 504,12 | L |
| EDF 17.12.2008.900 KWH | 440,04 | 86,26 | 526,30 | L |
| EDF 12.02.2009.970 KWH | 447,01 | 87,63 | 534,64 | L |
| EDF 15.04.2009.1020 KWH | 451,98 | 88,59 | 540,57 | L |
| EDF 19.06.2009.450 KWH | 395,32 | 77,49 | 472,81 | L |
| EDF 14.08.2009.460 KWH | 396,30 | 77,69 | 473,99 | L |
| TOTAL EDF ASCENSEUR | | 500,28 | | 3.052,43 |
| PETITS TRVX DIVERS NON REC. | | | | |
| ACME REMPLACEMENT AUTOMATE | 2.250,00 | 123,75 | 2.373,75 | |
| TOTAL PETITS TRVX DIVERS NON REC. | | 123,75 | | 2.373,75 |
| ASCENSEUR CONTRAT COMPLET | | | | |
| ACME 4° TRIMESTRE 2008 | 564,00 | 31,02 | 595,02 | L |
| ACME 1° TRIMESTRE 2009 | 576,00 | 31,68 | 607,68 | L |
| ACME 2° TRIMESTRE 2009 | 576,00 | 31,68 | 607,68 | L |
| ACME 3° TRIMESTRE 2009 | 576,00 | 31,68 | 607,68 | L |
| TOTAL ASCENSEUR CONTRAT COMPLET | | 126,06 | | 2.418,06 |
| Dont récupérable (1.765,19) | | | | |
| TRVX ASCENSEUR NON REC. | | | | |
| ACME REMPLT SYSTEME ECLAIRAGE | 225,00 | 12,38 | 237,38 | |
| TOTAL TRVX ASCENSEUR NON REC. | | 12,38 | | 237,38 |
| TELEPHONE ASCENSEUR | | | | |
| TELECOM 2M05.10.10.2008 | 26,76 | 5,24 | 32,00 | |
| TELECOM 2M06.11.12.2008 | 26,76 | 5,24 | 32,00 | |
| TELECOM 2M01.10.02.2009 | 26,76 | 5,24 | 32,00 | |
| TELECOM 2M02.09.04.2009 | 26,76 | 5,24 | 32,00 | |
| TELECOM 2M03.10.06.2009 | 26,76 | 5,24 | 32,00 | |
| TELECOM 2M04.11.08.2009 | 26,76 | 5,24 | 32,00 | |
| TOTAL TELEPHONE ASCENSEUR | | 31,44 | | 192,00 |
| TOTAL CHARGES ASCENSEUR | | 793,91 | | 8.273,62 |
| CHARGES CHAUFFAGE | | | | |
| CONTRAT CHAUFFERIE "P2" | | | | |
| ELYO DU 01/03/09 AU 31/08/09 | 1.059,12 | 58,25 | 1.117,37 | L |
| COFELY DU 01/09/09 AU 28/02/10 | 1.078,09 | 59,30 | 1.137,39 | L |

Ces deux documents permettent de reconstituer précisément le détail des charges réellement payées par le locataire. Figurent notamment dans le 1^{er} document les tantièmes et bases de répartition appliqués aux différentes catégories de charges (ascenseur, chauffage, bâtiment...) et dans le 2^{ème} le détail des dépenses avec l'indication de leur statut de dépense récupérable ou non auprès du locataire.

La saisie et le traitement des données

L'appariement avec les enquêtes OLAP

La collecte des charges a concerné exclusivement des logements faisant partie de l'échantillon de l'OLAP. Les données sur les charges ont été appariées avec celles issues de l'enquête loyer : caractéristiques de l'immeuble et du logement, loyer pratiqué, provisions pour charges.

La saisie

Les données sur les charges ont été saisies dans un fichier excel avec l'identifiant du logement (N° de compostage de l'OLAP) permettant ensuite de récupérer les données de l'enquête loyer.

Sont saisis :

- l'identifiant du logement et son adresse,
pour le récapitulatif annuel des charges :
- le montant total des charges par catégorie : charges générales, eau, bâtiment, électricité, ascenseur, chauffage, parking, entretien,
- les tantièmes de répartition par catégorie,
- la base de répartition par catégorie,
- la quote-part du logement par catégorie,
- les provisions déjà versées
- pour le détail de certaines charges :*
- le montant et la consommation : eau, combustible, électricité,
- le montant des contrats de maintenance : ascenseur et chaudière,
- la période du relevé et la durée d'occupation du logement sur cette période.

Les contrôles et le traitement

Avant le traitement proprement dit des données, l'OLAP a procédé à un contrôle de la représentativité de l'échantillon par rapport aux principales caractéristiques du parc étudié : répartition par nombre de pièces, époque de construction et équipements (chauffage collectif, ascenseur, gardien).

Le traitement comprend deux parties :

- o une exploitation des charges globales selon l'équipement du logement avec une comparaison des provisions pour charges telles qu'elles apparaissent dans l'enquête charges mais aussi dans les enquêtes loyer annuelles de l'OLAP,
- o une exploitation des consommations et des contrats d'entretien.

RESULTATS DE LA PREMIERE ENQUETE

Le bilan tiré de la 1^{ère} collecte est en demi-teinte : le nombre de réponses est insuffisant pour une exploitation fine et les documents recueillis se sont avérés plus difficiles à dépouiller que prévu.

Le bilan de la collecte

Les enquêtés

Parmi les 4 catégories d'enquêtés, seuls les professionnels ont répondu présents. Les locataires ne voient pas de quel document il s'agit ou ne veulent pas le rechercher, s'ils l'ont gardé, et il paraît difficile de leur demander une photocopie du détail des charges (plusieurs pages) de même qu'aux propriétaires particuliers.

Les seuls cas de réponses de particuliers ont été obtenus lors des sorties de références réalisées à l'accueil de l'OLAP.

L'accueil des professionnels a été plus satisfaisant et nos contacts habituels, chargés de l'administration des biens et n'ayant pas les documents demandés, nous ont orientés vers leur service de syndic de copropriété. L'enquête spécifique aux charges a donc été réalisée, sauf exception, lors d'un deuxième rendez-vous. Les rendez-vous ont eu lieu en deux vagues : en juin – juillet pour la 1^{ère} et en octobre pour la 2^{ème}.

Les informations collectées

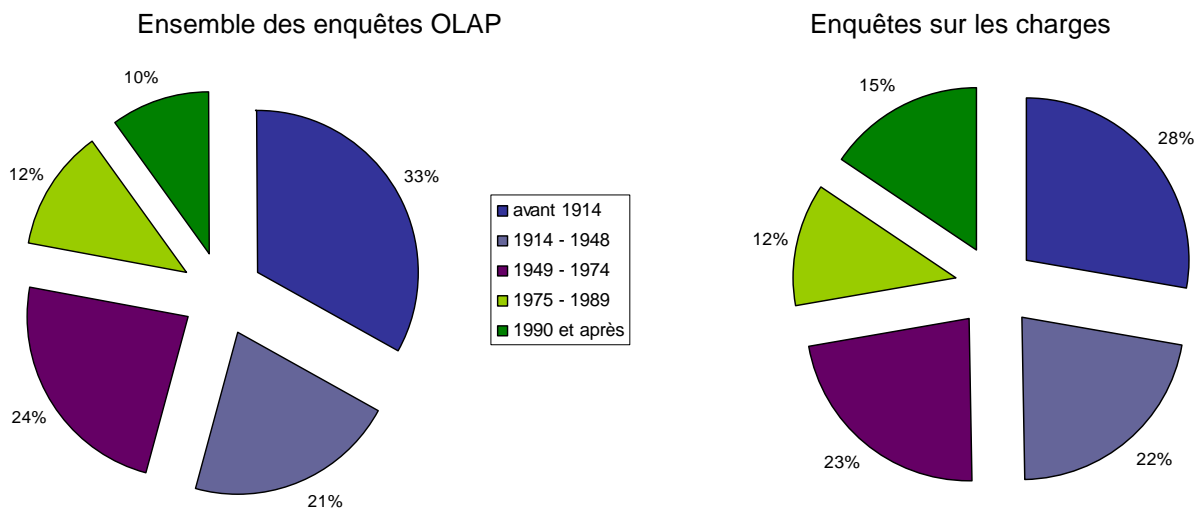
Les deux documents évoqués auparavant ont dans la très grande majorité des cas été fournis. Ils contiennent généralement les informations nécessaires à l'étude mais le plan comptable des copropriétés autorise une certaine souplesse de présentation et les documents ont nécessité un dépouillement manuel avant la saisie des données. Par ailleurs, les tantièmes de répartition n'étant pas toujours indiqués, certains décomptes n'ont pu être exploités.

Les réponses ont concerné 251 immeubles et l'exploitation a porté sur 486 logements.

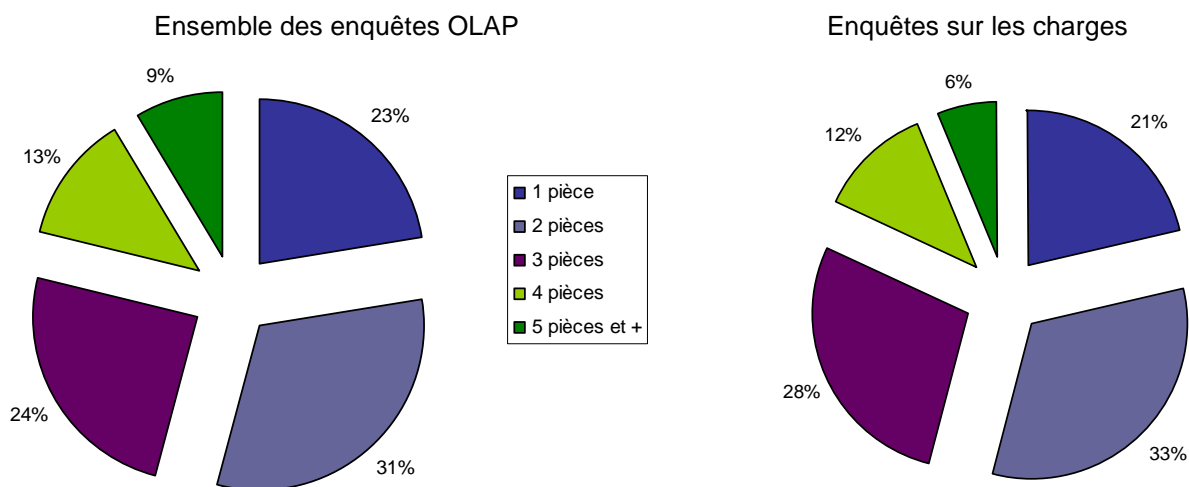
La représentativité des données

Bien que de taille assez réduite, l'échantillon représente assez fidèlement les différents segments du parc locatif privé tel qu'il est appréhendé dans les enquêtes OLAP, en terme d'époque de construction, de nombre de pièces mais aussi d'équipement de l'immeuble et du logement.

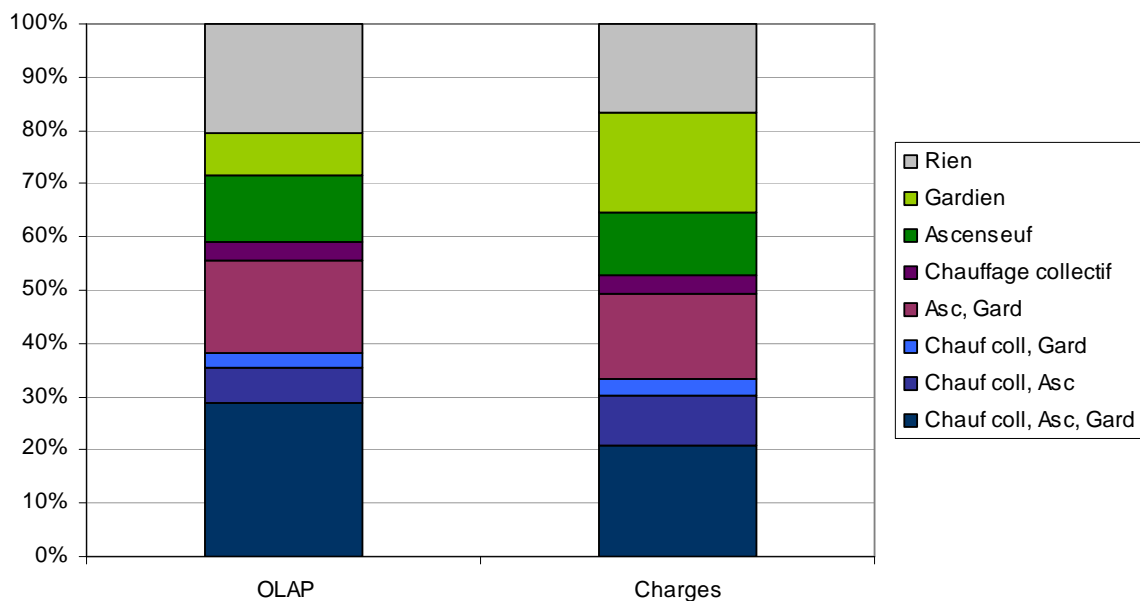
Répartition par époque de construction



Répartition par nombre de pièces



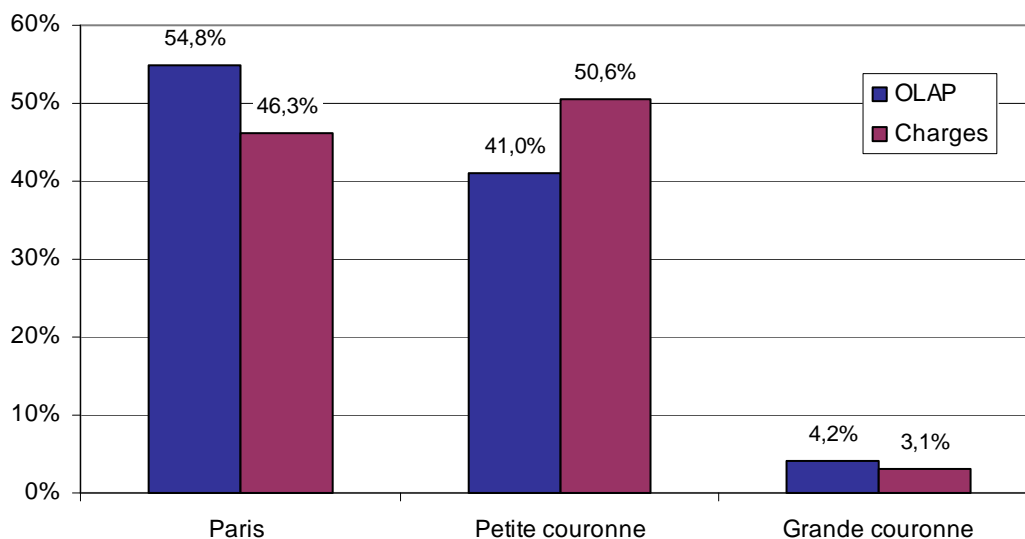
Répartition selon l'équipement de l'immeuble et du logement



Les données OLAP (hors enquêtes réalisées en sous-traitance) comme les enquêtes sur les charges sont peu nombreuses en grande couronne. Les résultats présentés dans la suite concernent donc essentiellement Paris et la petite couronne.

Les informations recueillies n'ont malheureusement pas permis d'estimer correctement la surface moyenne des immeubles, les différents tantièmes (ascenseur, chauffage...) rapportés à la surface du logement donnant généralement des estimations pour l'immeuble assez différentes.

Répartition par zone géographique



Les résultats globaux

La part importante du chauffage collectif dans les charges globales

Le montant moyen de charges de copropriété récupérables sur le locataire s'est élevé en 2009¹ à 2,04 €/m², soit 24,5 €/m² de charges annuelles.

Les charges varient de 2 à 1 selon l'équipement du logement : près de 3 €/m² pour les logements où le chauffage est collectif et dotés d'un ascenseur à 1,4 €/m² pour les logements disposant seulement d'un gardien ou sans aucun des 3 équipements (cf tableau page suivante).

Il est ainsi possible de regrouper schématiquement les logements en deux catégories :

- ceux équipés de chauffage central collectif, avec des charges mensuelles comprises entre 2,5 et 3 €/m²,
- ceux n'en disposant pas et dont les charges mensuelles sont proches de 1,5 €/m².

Il convient de noter ici que la taille moyenne des immeubles est vraisemblablement différente selon les équipements et joue sur la quote-part de chaque logement : ainsi les immeubles disposant des trois équipements recensés sont en général de grands immeubles où l'équipement commun (ascenseur, gardien, chaudière) est réparti sur un grand nombre de logements, en réduisant d'autant le coût unitaire.

A l'opposé, un immeuble ne disposant pas de gardien comporte en moyenne un petit nombre de logements et la quote-part de chaque logement dans les charges de chauffage et/ou d'ascenseur est importante.

Par ailleurs l'absence de gardien doit être compensée par le recours à un employé d'immeuble ou à une société de services pour la sortie des poubelles et le ménage des parties communes dont le coût se répercute dans les charges globales, pouvant expliquer que les immeubles sans aucun des trois équipements ont un niveau moyen de charges proche de celui des immeubles avec gardien seul ou avec gardien et ascenseur.

¹ Exercice civil 2009 et exercices décalés (octobre à septembre...)

Comparaison des provisions et des charges réellement payées

Des comparaisons ont été faites entre les provisions pour charges relevées dans les enquêtes OLAP en complément à l'enquête annuelle sur les loyers, les provisions réellement payées selon les décomptes individuels annuels et les charges réellement payées.

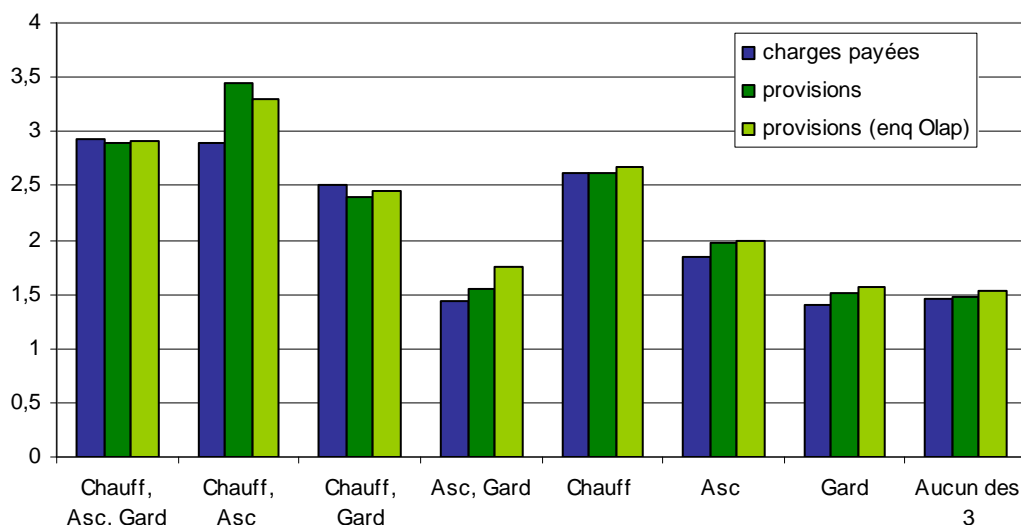
Sur l'exercice étudié, les provisions sont globalement supérieures aux charges réellement payées, de 0,15 €/m² en moyenne, soit 7 %. Outre la difficulté à anticiper le prix des combustibles (fioul, gaz), ceci révèle une gestion prudente de la part des syndicats, la restitution d'un trop-perçu étant mieux acceptée par les copropriétaires que l'inverse.

Charges mensuelles en €/m² selon l'équipement

| | Charges payées | Provisions | Provisions (enq OLAP) | Ecart charges / provisions (€/m ²) | Ecart charges / provisions OLAP (€/m ²) |
|-------------------|----------------|------------|-----------------------|--|---|
| Chauff, Asc, Gard | 2,93 | 2,89 | 2,92 | 0,04 | 0,01 |
| Chauff, Ascenseur | 2,89 | 3,44 | 3,30 | -0,55 | -0,41 |
| Chauff, Gardien | 2,50 | 2,39 | 2,45 | 0,11 | 0,05 |
| Asc, Gardien | 1,44 | 1,55 | 1,76 | -0,11 | -0,32 |
| Chauffage | 2,61 | 2,61 | 2,68 | 0,00 | -0,07 |
| Ascenseur | 1,85 | 1,97 | 2,00 | -0,12 | -0,15 |
| Gardien | 1,40 | 1,52 | 1,57 | -0,12 | -0,17 |
| Aucun des trois | 1,45 | 1,48 | 1,53 | -0,03 | -0,08 |
| Ensemble | 2,04 | 2,15 | 2,19* | -0,11 | -0,15 |

* ce niveau obtenu sur les seuls logements de l'enquête charges est très proche de celui de l'ensemble des enquêtes OLAP : 2,18 €/m²

Charges réellement payées et provisions en €/m² selon l'équipement de l'immeuble



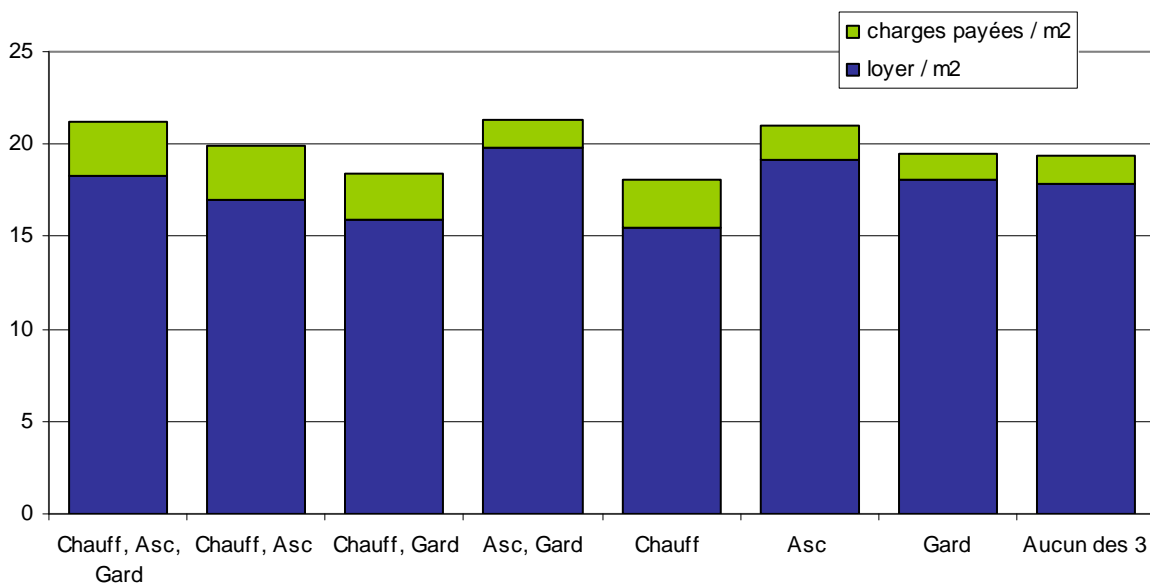
Les charges représentent en moyenne 10 % de la dépense logement

En rapprochant les charges payées selon les équipements des loyers de la base OLAP, il est possible d'estimer la part des charges payées par les locataires à 10 % de la dépense logement (total loyer + charges).

Dépense logement mensuelle selon les équipements (en €/m²)

| | Loyers | Charges payées | Dépense logement | Part des charges dans la dépense logement |
|-------------------|--------|----------------|------------------|---|
| Chauff, Asc, Gard | 18,32 | 2,93 | 21,25 | 13,8% |
| Chauff, Ascenseur | 17,04 | 2,89 | 19,93 | 14,5% |
| Chauff, Gardien | 15,95 | 2,50 | 18,45 | 13,6% |
| Asc, Gardien | 19,85 | 1,44 | 21,29 | 6,8% |
| Chauffage | 15,49 | 2,61 | 18,10 | 14,4% |
| Ascenseur | 19,12 | 1,85 | 20,97 | 8,8% |
| Gardien | 18,11 | 1,40 | 19,51 | 7,2% |
| Aucun des trois | 17,87 | 1,45 | 19,32 | 7,5% |
| Ensemble | 18,45 | 2,04 | 20,49 | 10,0% |

Loyer et charges mensuels selon les équipements (en €/m²)



Les charges varient peu selon la localisation : 1,97 €/m² à Paris et 2,14 €/m² en petite couronne (pour mémoire, la grande couronne est trop peu représentée pour faire l'objet d'une diffusion). Les loyers de petite couronne étant inférieurs à ceux de Paris, la part des charges dans la dépense logement est plus élevée en petite couronne (11,5 %) qu'à Paris (8,9 %).

Une corrélation négative entre le loyer et la présence de chauffage collectif

Alors que l'écart sur les loyers, par niveau d'équipement, est de 28 % entre le loyer le plus bas et le plus élevé, l'écart sur la dépense logement est plus réduit : 18 %.

Le niveau plus ou moins élevé des charges semble donc influencer sur le niveau de loyer hors charges demandé par le bailleur, vraisemblablement pour ajuster la dépense logement à un niveau acceptable par le candidat locataire. L'effet « chauffage collectif » est particulièrement net : l'écart de loyer d'un logement avec ou sans chauffage collectif est ainsi d'environ 2 €/m², avec les mêmes autres équipements. Ce résultat confirme ce que l'OLAP constate régulièrement dans ses enquêtes annuelles : le chauffage central collectif a une influence négative sur le niveau de loyer, toutes choses égales par ailleurs.

Comparaison du loyer mensuel avec et sans chauffage collectif (€/m²)

| | Loyer sans chauffage | Loyer avec chauffage | Ecart sans / avec |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Asc, Gardien | 19,85 | 18,32 | + 1,53 |
| Ascenseur | 19,12 | 17,04 | + 2,08 |
| Gardien | 18,11 | 15,95 | + 2,16 |
| Aucun des deux | 17,87 | 15,49 | + 2,38 |

NB : Ces comparaisons sont faites sans tenir compte des autres facteurs pouvant avoir une influence sur le niveau des loyers et en particulier la localisation ou l'époque de construction. Ainsi, les logements récents, de meilleure qualité en moyenne, se louent plus chers que le reste du parc et sont très majoritairement équipés de chauffage individuel.

Le détail de certains postes

Le détail des postes retenus dans l'étude n'a pas toujours été fourni. Les résultats ci-après ont été obtenus dans chaque cas à partir du sous échantillon des répondants pour le poste considéré et ne portent donc pas toujours sur les mêmes logements.

Charges liées à l'ascenseur

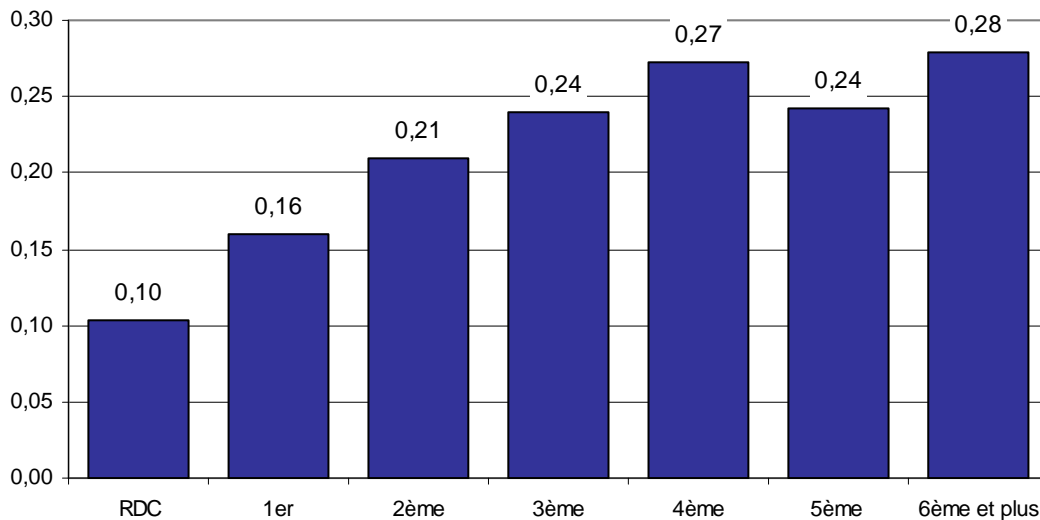
Les résultats globaux portent sur 132 immeubles et 238 logements.

Les charges annuelles liées à l'ascenseur ont été suivies globalement et pour deux postes : le contrat de maintenance et la consommation d'électricité, quand elle est isolée.

Les charges globales annuelles sont en moyenne de 178,60 € pour un logement de surface moyenne de 65 m² (2,73 €/m²), soit près de 15 €/mois. Ces logements sont sensiblement plus grands que la moyenne du parc locatif qui est de 50 m² à Paris et 53 m² en petite couronne. Ils ont un loyer moyen mensuel de 1 130,65 € soit 17,3 €/m².

Ces charges augmentent avec l'étage, les appartements en rez-de-chaussée payant toutefois généralement une quote-part de l'ascenseur qui est considéré comme un élément de valorisation de l'immeuble. Les résultats font apparaître une progression des charges d'ascenseur avec l'étage conformément à ce qu'autorisent les règlements de copropriété.

Charges mensuelles d'ascenseur selon l'étage



L'essentiel des charges d'ascenseur concerne le contrat de maintenance avec un coût annuel moyen de 170,60 € par logement (2,69 €/m²).

Les charges liées à la consommation d'électricité n'ont été fournies que pour 59 logements (pour les immeubles bénéficiant d'un compteur séparé pour l'ascenseur). A titre indicatif, elles ont représenté en moyenne 36 € pour l'année par logement et concernent des logements de très grande taille : 153 m² en moyenne et souvent situé dans des immeubles en mono propriété détenus par des investisseurs institutionnels. Ces logements ont un loyer mensuel de 2 124,50 €.

Charges liées au chauffage collectif

Les résultats globaux portent sur 93 immeubles et 149 logements.

Le chauffage est de loin le poste de charges le plus important. Il représente près de la moitié des charges récupérables auprès du locataire dans les immeubles équipés de chauffage collectif de l'échantillon étudié.

La dépense annuelle des locataires liée au chauffage a représenté en moyenne 729 € pour un logement de 58 m² de surface moyenne (12,5 €/m²).

Le poste « combustible » est le principal poste avec une dépense annuelle moyenne de 648 € pour un logement de 62 m², soit 10,4 €/m², le contrat d'entretien intervenant pour 0,6 €/m².

Charges liées à la présence d'un gardien

Les résultats globaux portent sur 62 immeubles et 142 logements.

Dans les immeubles bénéficiant d'un gardien, la dépense correspondante moyenne annuelle d'un locataire a été de 440 € pour un logement de 56 m² de surface moyenne (7,9 €/m²). L'économie liée à l'absence de gardien est toutefois inférieure à ce montant car la copropriété doit très généralement avoir recours à un employé d'immeuble ou à une société de services pour la sortie des ordures ménagères et le ménage des parties communes, charge intégralement récupérée auprès du locataire alors que le coût du gardien n'est récupéré qu'à 75 %.



Charges liées à la fourniture d'eau

Les résultats globaux portent sur 115 immeubles et 207 logements.

La dépense annuelle moyenne pour la fourniture d'eau est de 344 € pour un logement de 59 m², soit 6,1 €/m². Cette dépense augmente avec le nombre de pièces du logement.

Montant annuel des charges liées à la consommation d'eau en € selon le nombre de pièces

| 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + |
|---------|----------|----------|----------|---------------|
| 232 | 295 | 355 | 511 | 584 |

La consommation d'eau n'a pu être exploitée que pour un petit nombre de logements : 49, ce qui doit inciter à la prudence sur l'utilisation des résultats présentés dans la suite de cette partie. Elle est de 90 m³ par logement de 51 m² soit 246 litres par jour.

A titre de comparaison la consommation totale d'eau potable était estimée en 2004 à 189 litres/habitant/jour en Ile-de-France². La consommation relevée dans l'enquête correspond, si on suppose qu'elle n'a pas évolué depuis 2004, à 1,3 personne par logement en moyenne. En se limitant à la seule consommation domestique soit 152 litres/habitant/jour, sans doute plus proche de la consommation dans les appartements du centre de l'agglomération, l'occupation moyenne par logement de l'enquête peut être estimée à 1,6 personne. Cette estimation peut être rapprochée de la taille moyenne d'un ménage locataire du privé qui est de 1,75 personne à Paris d'après Filocom 2007.

² Sources : Ifen – Scees – Enquête eau et assainissement 2004 – INSEE pour l'estimation de la population

CONCLUSION

Cette note présente la méthodologie de collecte et de traitement ainsi que les principaux résultats d'une étude expérimentale sur les charges de copropriété récupérées auprès des locataires et leur incidence sur la dépense logement.

Les résultats s'appuient sur l'exploitation simultanée des récapitulatifs annuels justificatifs des charges envoyés aux locataires et des décomptes annuels détaillés présentés aux copropriétaires pour l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale annuelle.

Cette double exploitation est en effet la seule permettant de suivre précisément certains postes comme les consommations d'eau et de combustible et d'avoir la part payée par le locataire.

L'enquête réalisée à titre expérimental auprès des correspondants habituels des enquêtes loyer de l'OLAP, si elle a permis de valider la méthodologie envisagée, s'est révélée insuffisante en terme de volume d'enquêtes recueillies pour fournir des résultats autres que globaux. Il serait souhaitable, dans l'hypothèse où cette étude serait reconduite d'élargir le champ des enquêtés aux syndicats de copropriété (partenariat UNIS, FNAIM à envisager ?).

Malgré cette réserve sur la collecte, les résultats sont intéressants à trois titres.

Tout d'abord, les provisions pour charges relevées dans les enquêtes annuelles OLAP se révèlent proches des charges réellement payées et constituent donc une bonne estimation des charges réelles. Il serait ainsi possible de concevoir un dispositif de suivi des charges avec une enquête spécifique assez lourde tous les 2 à 4 ans, et des estimations annuelles intermédiaires par les enquêtes loyer OLAP.

Avec un niveau de 1,5 à 3 €/mois/m², les charges représentent de 7 à 14 % de la dépense logement des locataires. L'étude a aussi mis en évidence une influence de la présence ou non de chauffage collectif sur le niveau des loyers. Les logements sans chauffage collectif ont ainsi un loyer supérieur d'environ deux euros à ceux équipés de chauffage collectif, à autres équipements équivalents.

Enfin, les principaux postes de charges ont été chiffrés, confirmant la première place du chauffage collectif et dans cette dépense, la part importante du combustible, devant la présence d'un gardien et la fourniture d'eau, le coût d'un ascenseur n'intervenant qu'en quatrième position dans les postes retenus dans l'étude.

HÉBERGER

■ SE LOGER

pour faciliter l'accès au logement
de tous les ménages ■

CONSTRUIRE

HABITER MIEUX

COLLECTE DES DONNÉES :

BASSANA-RICHARD FOROT,

LAURENT GRUX, ELENA MARTINEZ