

# CHARGES DE COPROPRIETE 2023 Enquête URCC-OUEST (ex ARCNA)

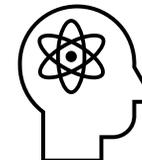


## Analyse comparative de 3 postes de charges:

- L'assurance multirisque immeuble (AMI)
- Les honoraires forfaitaires de contrat de syndic
- Le contrat de maintenance des ascenseurs

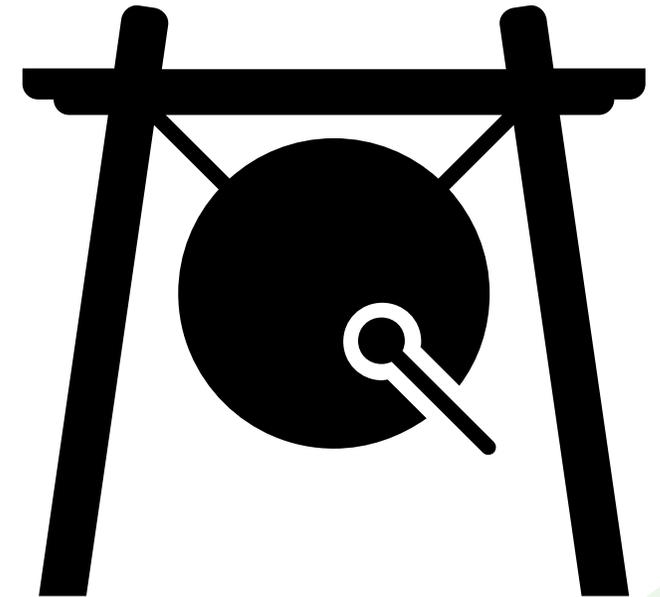


Exploitation des réponses à un questionnaire en ligne, développé avec l'application EVAL&GO, sur la base des annexes 3, dont la fin de l'exercice comptable est comprise entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023



# Avertissement

- La taille réduite de la base de données incite à une interprétation prudente des résultats présentés.
- Ces résultats sont avant tout des indicateurs, qui visent à situer sa copropriété par rapport à des copropriétés de configuration similaire



# L'enquête EVAL&GO- 2024

- Pour mémoire: le texte invitant les 222 adhérents à répondre à l'enquête en ligne, fin Juillet 2024



## ARCNA - OSCAR 2023 - Questionnaire V.2

Ce questionnaire(\*) annuel est destiné à renseigner l'enquête **ARCNA - OSCAR 2023** auprès des adhérents de l'ARCNA,

Pour le renseigner, vous devez utiliser **les données de l'ANNEXE 3 de l'exercice comptable, échu entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2023**, de votre copropriété ( *c'est à dire une date de fin d'exercice comprise entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023* )

A la fin du questionnaire , il vous sera demandé de joindre une copie de cette ANNEXE 3 , sous forme d'un fichier au format PDF

Afin de pouvoir renseigner le questionnaire vous aurez besoin des documents suivants :

- Contrat de Syndic (*syndic professionnel* )
- Contrat d'assurances multirisque immeuble , ..... et le cas échéant le contrat d'assurance protection juridique
- Contrat de maintenance des ascenseurs
- ANNEXE 3

**Merci de bien vouloir renseigner le " Questionnaire " d'ici le 30 septembre 2024 au plus tard**

(\*) Ce questionnaire a été légèrement modifié pour faciliter la saisie des données.

# L'enquête EVAL&GO- 2024

- Lancement le 27/07/24
- Fichier « contacts » : 222 « adhérents », mais seulement 217 destinataires
- Deux relances : le 13/08 et le 14/09
- Clôture le 19/11/2024
- Réponses validées: 116

3/27/2025

## POUR Mémoire: ARCNA - OSCAR 2022 (Situation au 20/02/2024)

Départements->	01	17	29	35	44	49	53	56	72	78	85	Total	%
C.Syndical			1	1	49	5	2	5	1		6	70	68%
Individuel					3			1				4	4%
Syndic bénévole		1	1		20			7				29	28%
Totaux -->	0	1	2	1	72	5	2	13	1	0	6	103	100%

0% 1% 2% 1% 70% 5% 2% 13% 1% 0% 6% 100%

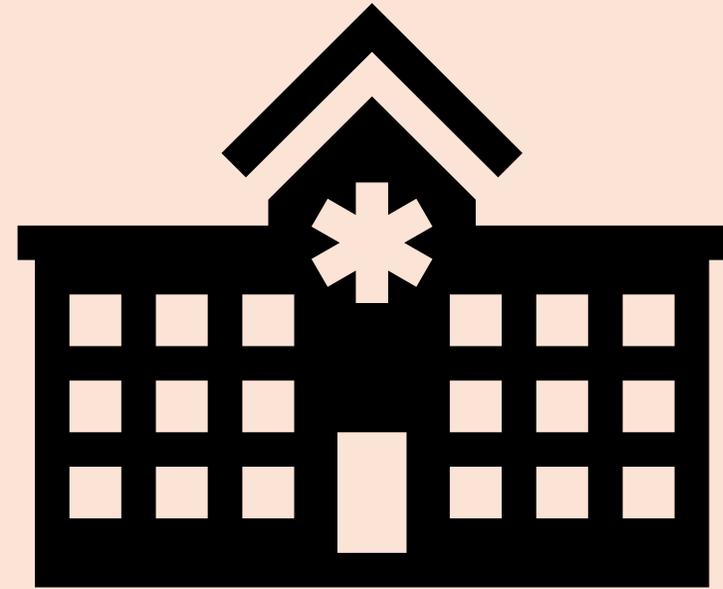
## URCC-OUEST- OSCAR 2023 (Situation au 13/02/2025)

Départements->	01	17	29	35	44	49	53	56	72	99	85	Total	%
C.Syndical			1	1	49	5	2	8	1		6	73	63%
Individuel					0			0		1	1	2	2%
Syndic bénévole	1	1	1	1	28			8			1	41	35%
Totaux -->	1	1	2	2	77	5	2	16	1	1	8	116	100%

1% 1% 2% 2% 66% 4% 2% 14% 1% 1% 7% 100%

présentation prévue à AG URCC-OUEST – le 10 mars 2025  
reportée au 26 mars

# ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (AMI) Résultats 2023



# ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (AMI) - Résultats 2023

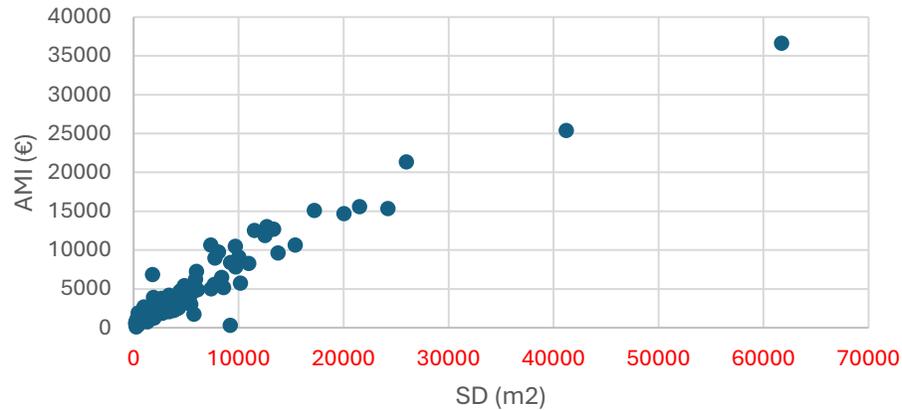
Le montant de la prime annuelle AMI dépend notamment:

- de la **surface développée** (mentionnée obligatoirement sur le contrat d'assurance )
- de la liste des garanties couvertes
- de l'application ou non de franchises
- du taux de sinistralité de l'immeuble assuré
- de la date de construction de l'immeuble
- des conditions générales et particulières du contrat
- de l'état général de la copropriété
- .....

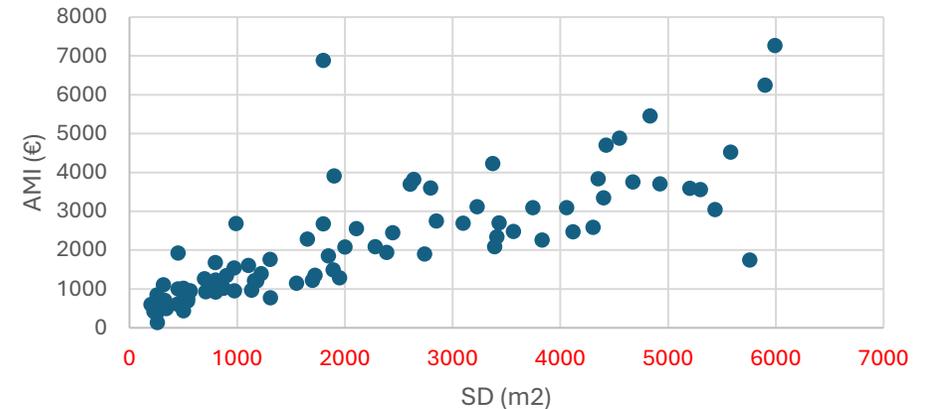
L'analyse réalisée porte exclusivement sur la comparaison du coût moyen par m<sup>2</sup> de surface développée , soit le ratio : Montant annuel de la prime d'assurance (cpte 6216) / Surface développée

# ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (AMI) - Résultats 2023

AMI(€) en fonction de la Surface développée (SD) (m<sup>2</sup>)- 116 copros (=100%)



AMI(€) en fonction de la Surface développée (m<sup>2</sup>)- 89 copros (=77%)

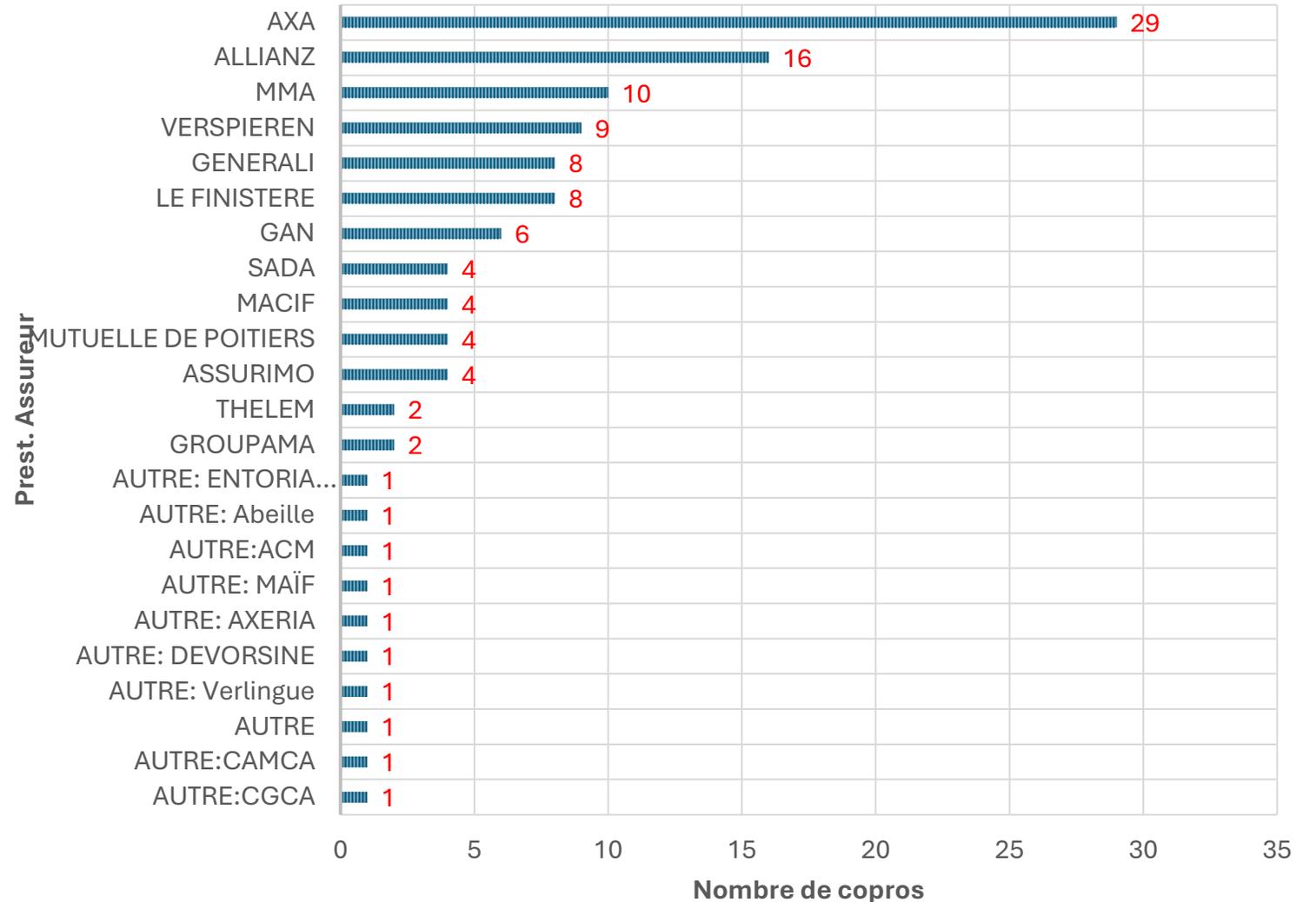


- La tendance générale est évidemment une *croissance* de AMI en fonction de la surface développée
- Mais pour les copros avec SD < 6000m<sup>2</sup>, cette tendance est beaucoup *plus floue*
- D'où une étude du ratio **coût(€)/SD(m<sup>2</sup>)** , en **considérant la taille des copros et 4 « tranches »**:
  - Petites copros: SD < 500m<sup>2</sup>
  - Moyennes copros: 500 m<sup>2</sup>< SD < 2000m<sup>2</sup>
  - Grandes copros : 2000 m<sup>2</sup>< SD < 6000m<sup>2</sup>
  - Très grandes copros: SD > 6000m<sup>2</sup>

Répartition  
des 23 prestataires  
assureurs /  
116 copros assurés

Résultats 2023

## NOMBRE DE COPROS/PRESTATAIRE ASSUREUR

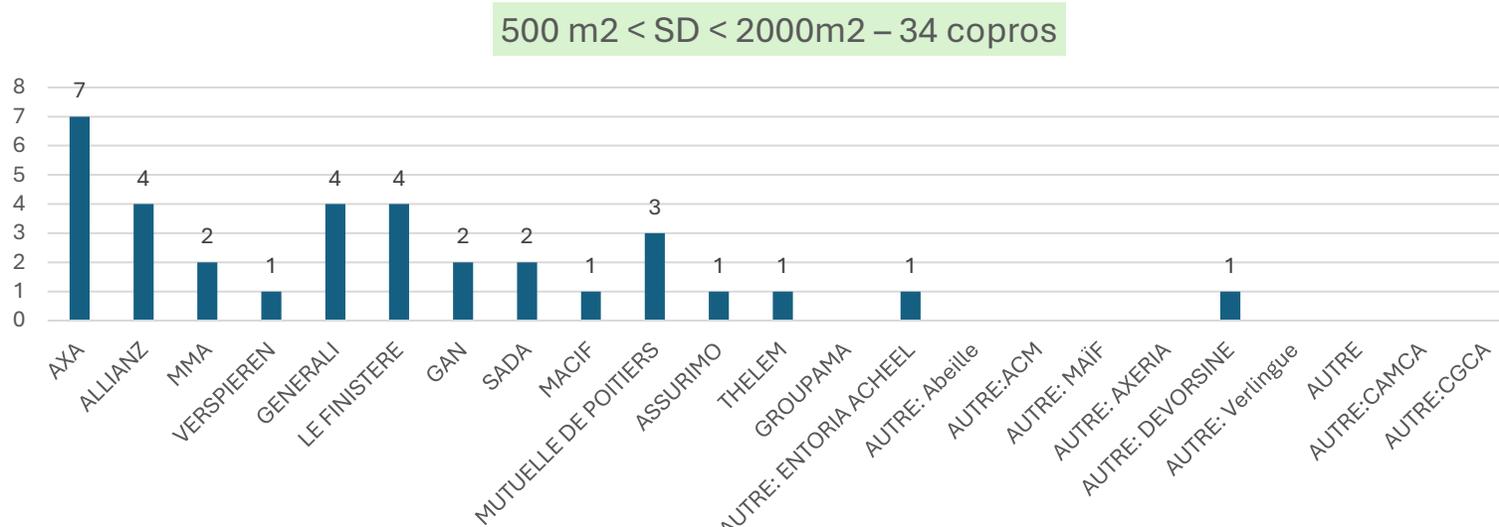
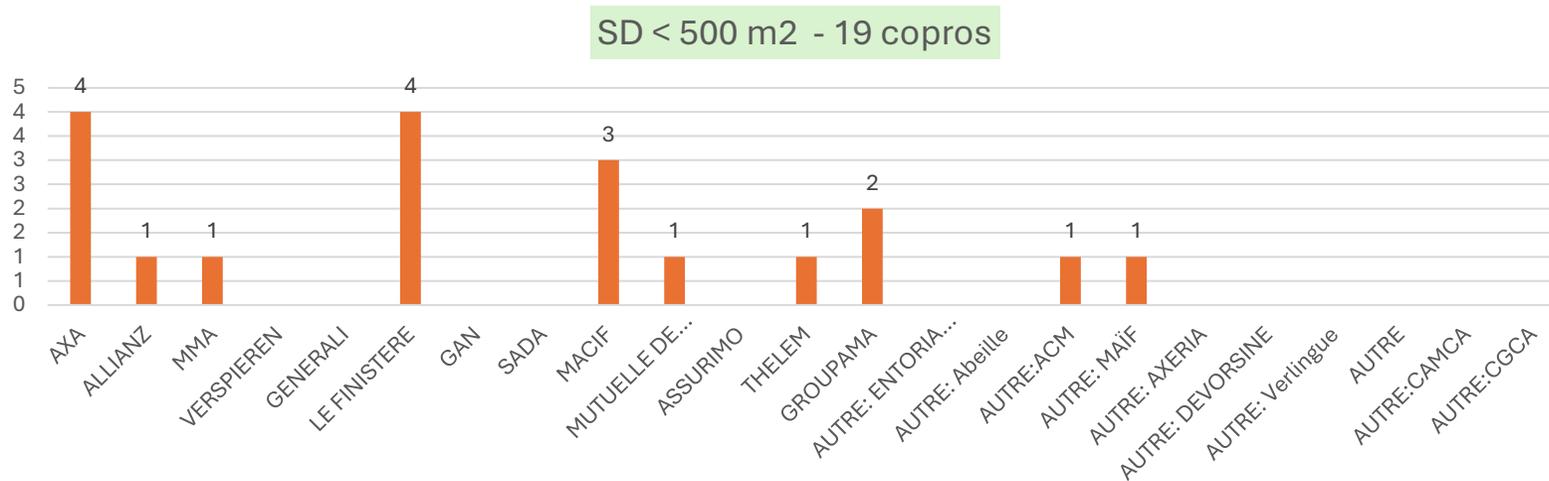


- 23 prestataires assureurs
- 6 d'entre eux assurent en tout 69% des copros
- Et les 17 autres seulement 31%

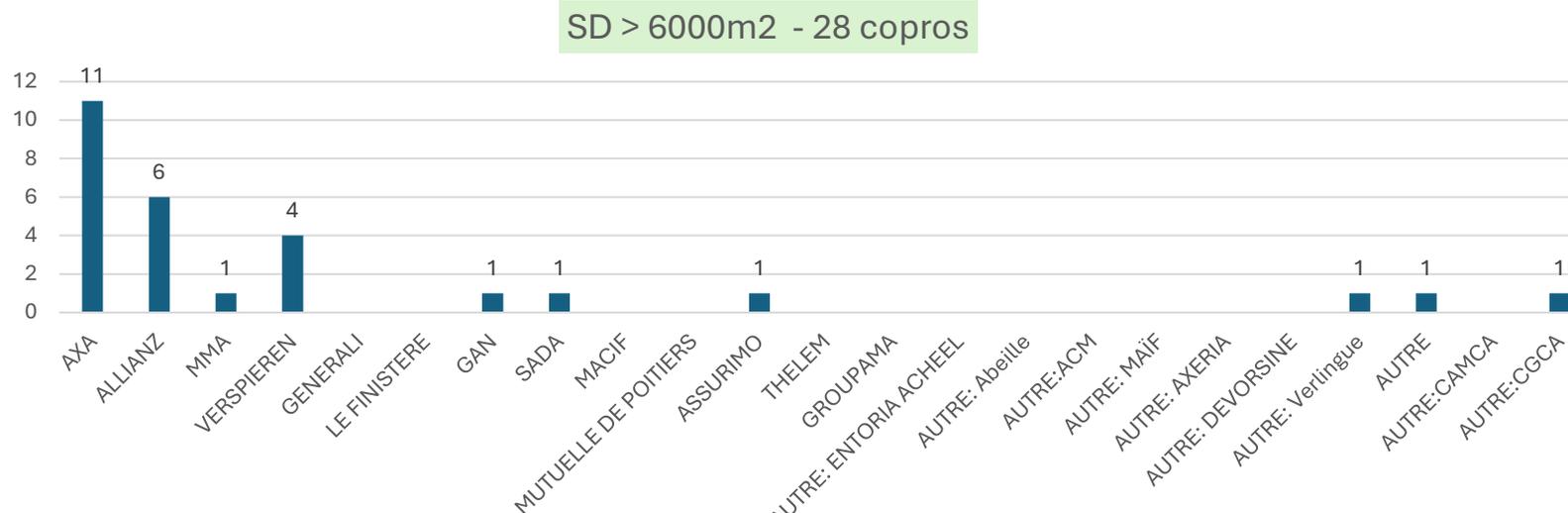
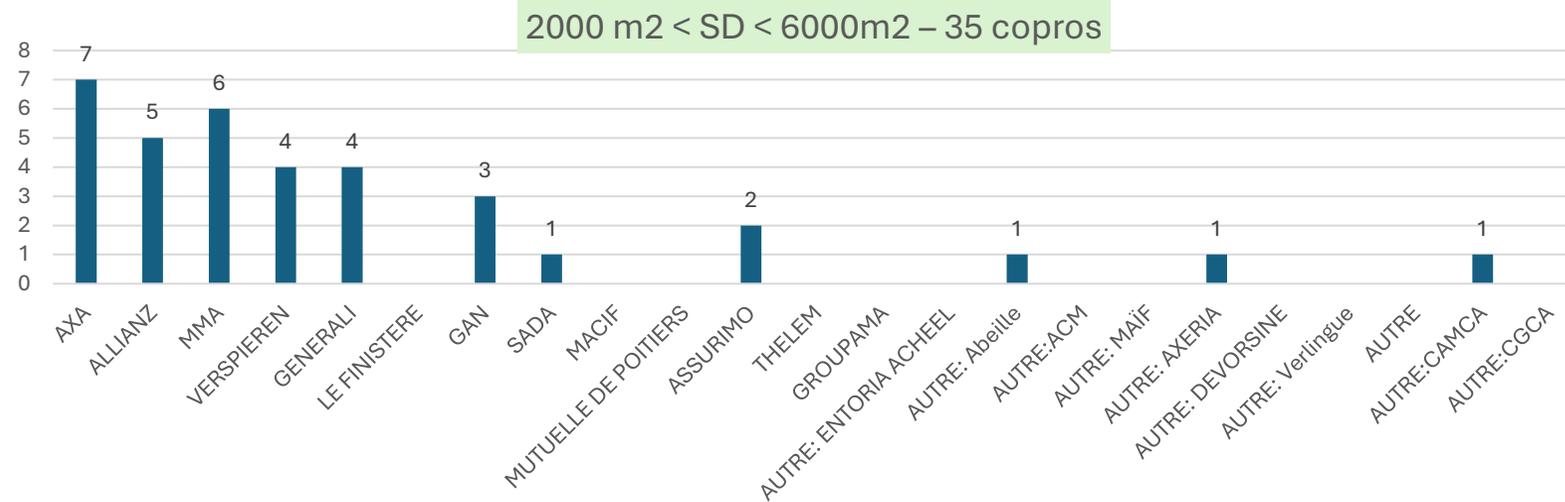
Prest. Assureur	Nbre	%	<500 m2	<2000 m2	<6000 m2	plus	
AXA	29	47,4%	4	7	7	11	
ALLIANZ	16		1	4	5	6	
MMA	10		1	2	6	1	
VERSPIEREN	9	21,6%		1	4	4	
GENERALI	8			4	4		
LE FINISTERE	8		4	4			
GAN	6	22,4%		2	3	1	
SADA	4			2	1	1	
MACIF	4		3	1			
MUTUELLE DE POITIERS	4		1	3			
ASSURIMO	4			1	2	1	
THELEM	2		1	1			
GROUPAMA	2		2				
AUTRE: ENTORIA ACHEEL	1				1		
AUTRE: Abeille	1					1	
AUTRE:ACM	1		1				
AUTRE: MAÏF	1		1				
AUTRE: AXERIA	1				1		
AUTRE: DEVORSINE	1			1			
AUTRE: Verlingue	1					1	
AUTRE	1					1	
AUTRE:CAMCA	1	8,6%			1		
AUTRE:CGCA	1					1	
<b>Total général</b>	<b>116</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	
			16,38%	29,31%	30,17%	24,14%	

## Répartition des prestataires assureurs par “tranches” de copros assurées

# Répartition des 23 prestataires assureurs par “tranches” de copros assurées



# Répartition des 23 prestataires assureurs par “tranches” de copros assurées

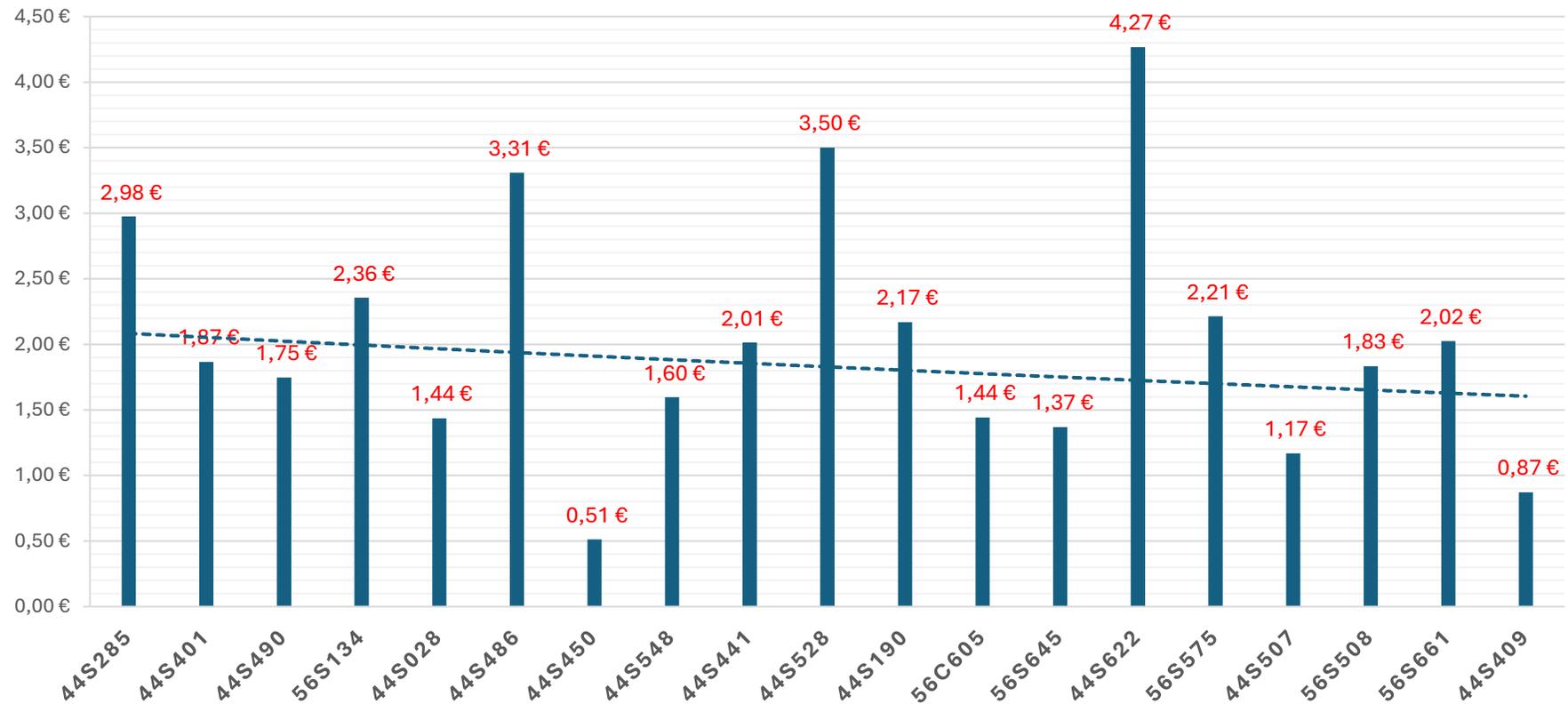


# La “tranche” des 19 petites copros

(classées par taille entre 0 et 500 m2)

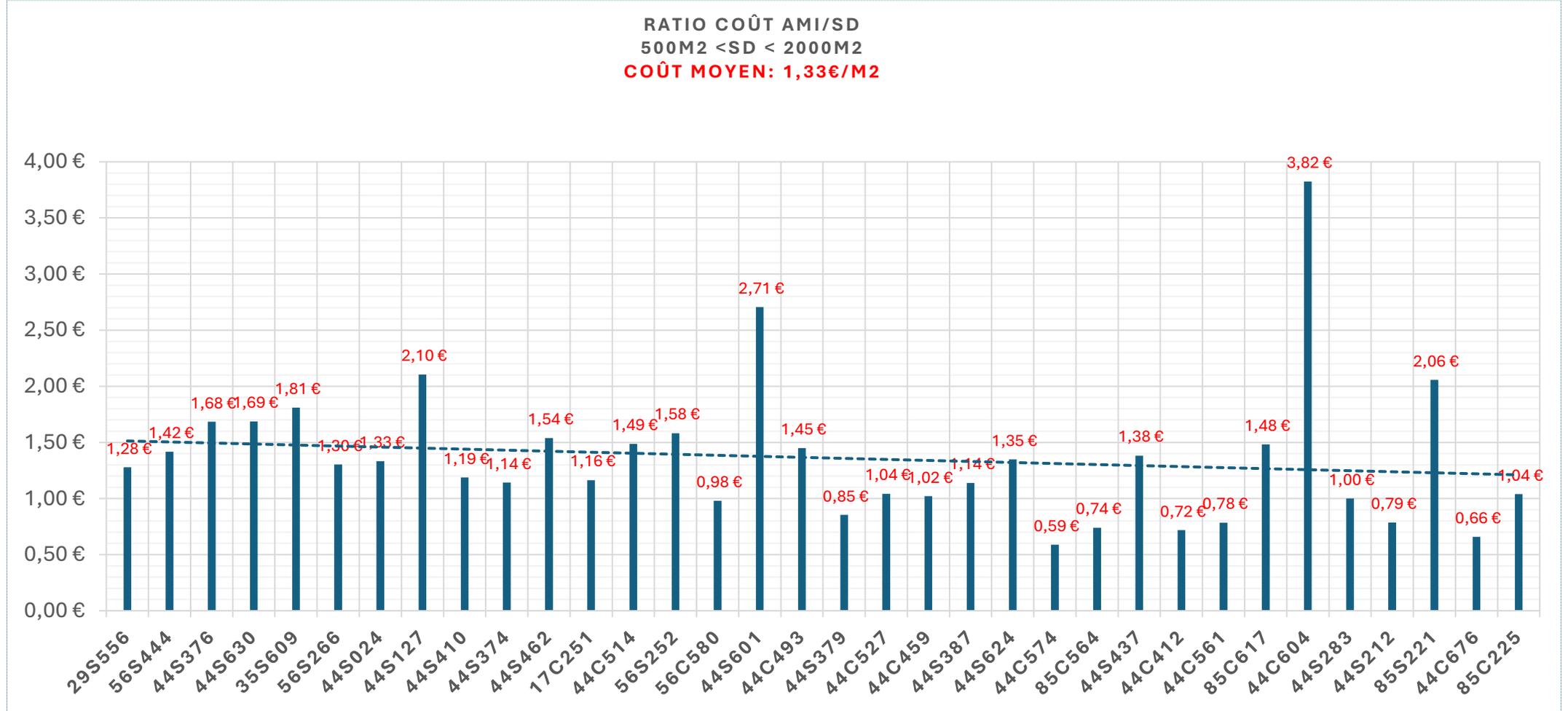
RATIO COÛT AMI/SD -SD < 500M2

COÛT MOYEN: 1,97€/M2



# La “tranche” des 34 moyennes copros

(classées par taille entre 500 m2 et 2000m2)

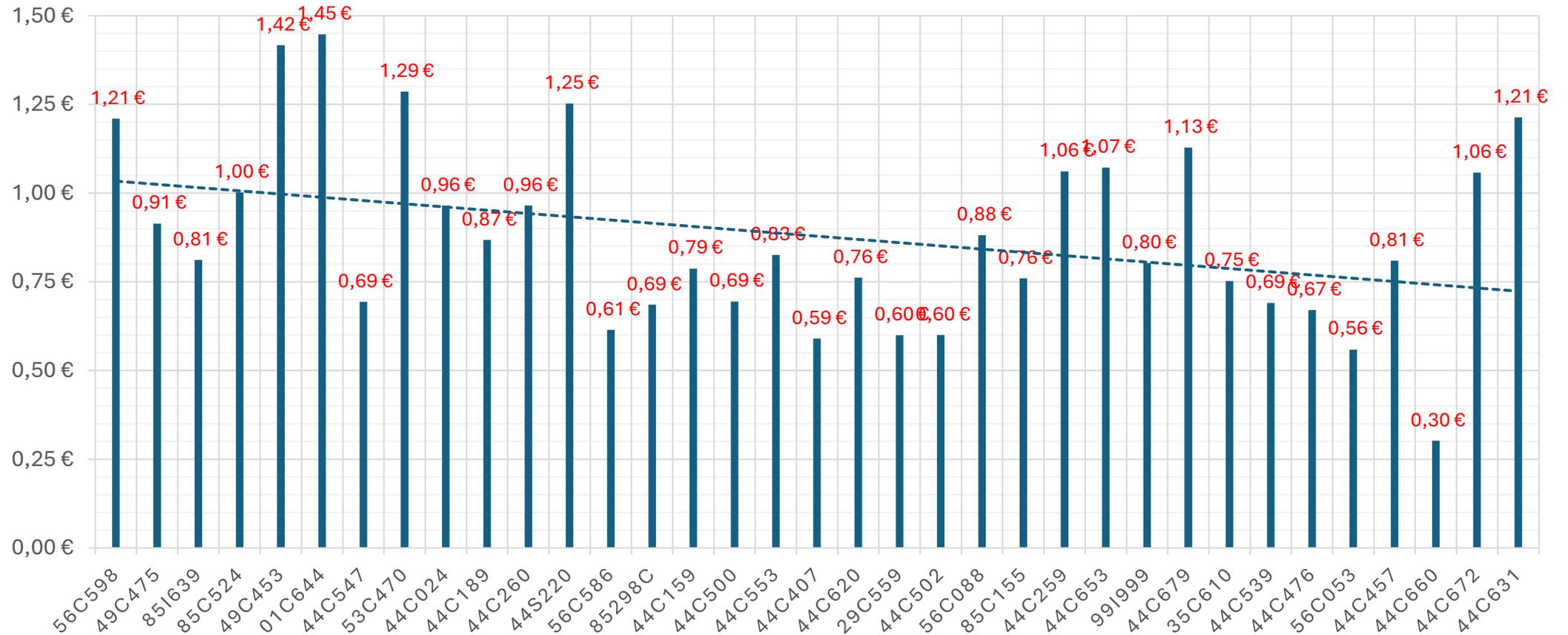


# La “tranche” des 35 grandes copros

(classées par taille entre 2000 et 6000 m<sup>2</sup>)

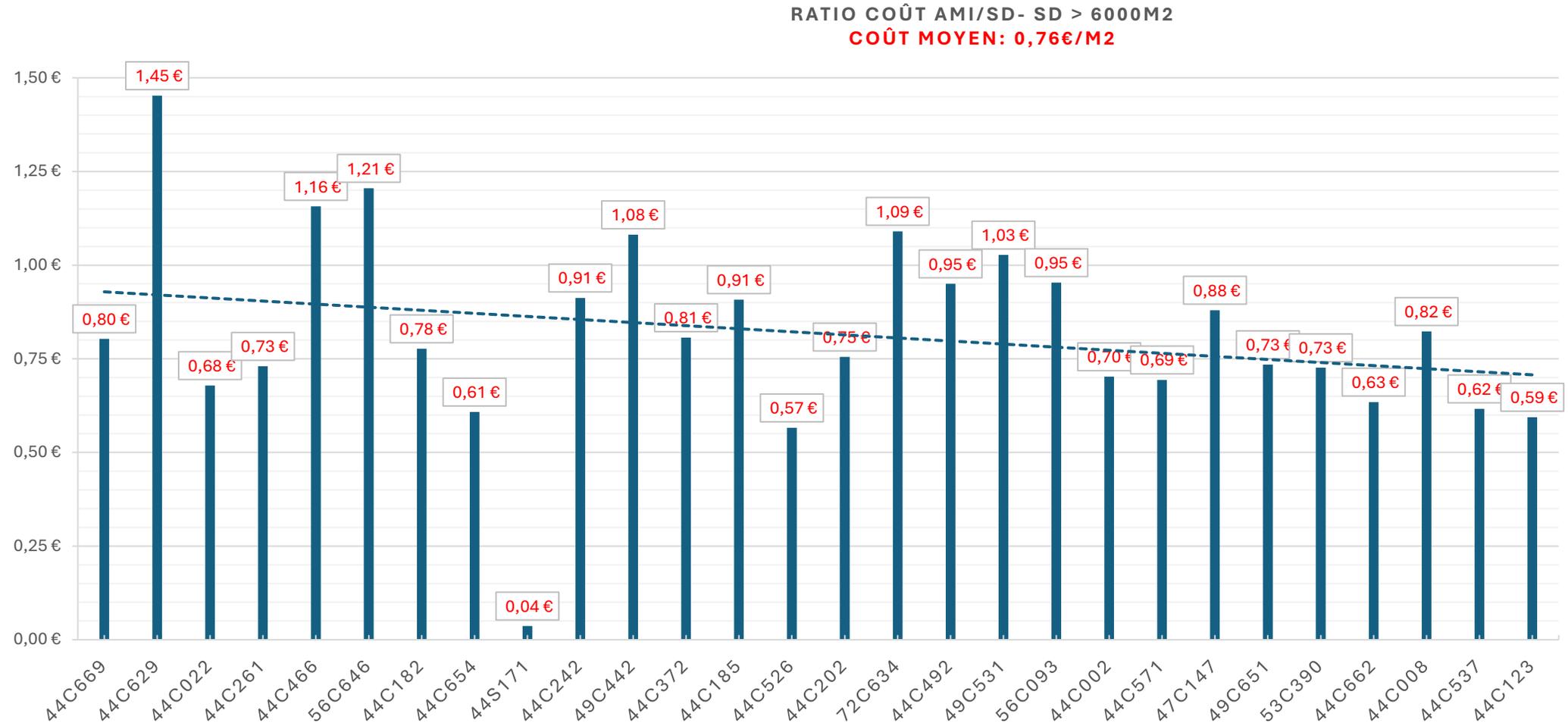
RATIO COÛT AMI/SD- 2000M<sup>2</sup> <SD < 6000M<sup>2</sup>

COÛT MOYEN: 0,85€/M<sup>2</sup>



# La “tranche” des 28 très grandes copros

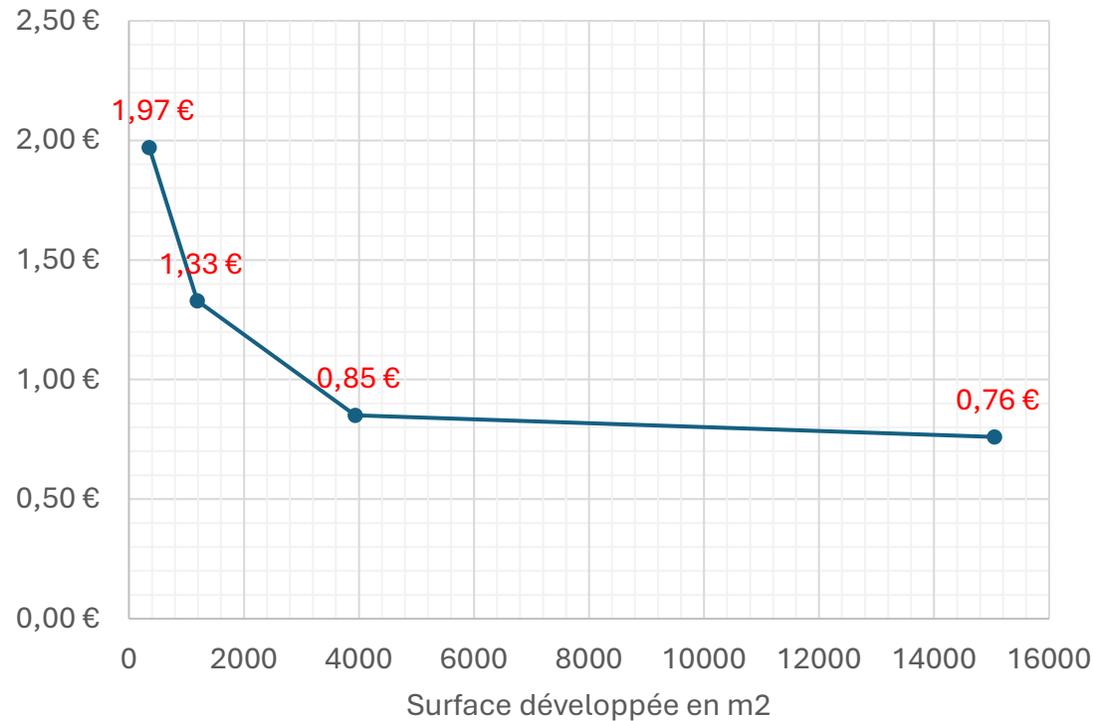
(classées par taille supérieure à 6000 m2)



# Influence de la taille des copros sur le coût moyen/m2

## Tous les prestataires - résultats 2023

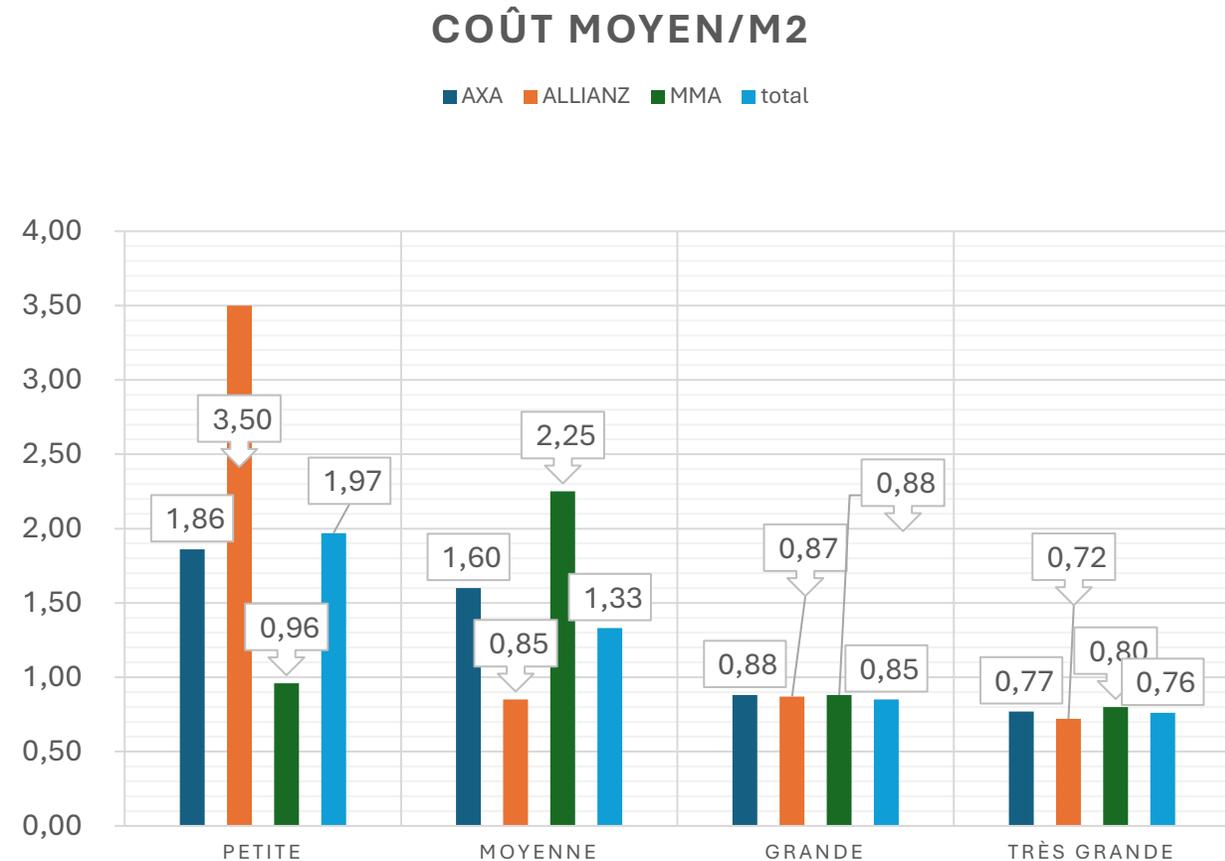
"(coût moyen AMI)/(SD moyenne)"  
par tranches



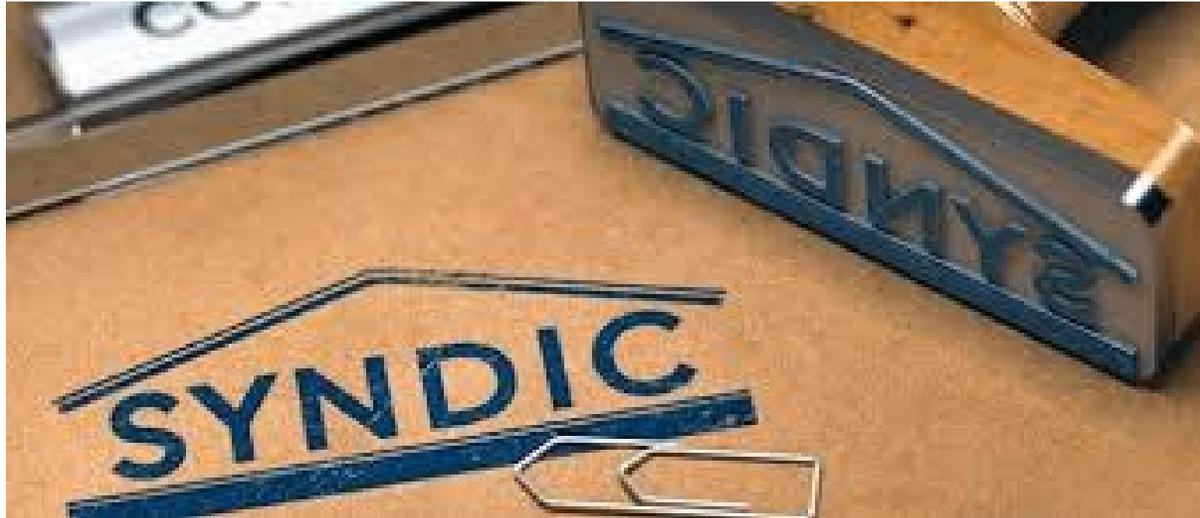
SD moyenne en m2	coût moyen AMI/m2	Taille	Nbre copros
354	1,97 €	petites copros	19
1191	1,33 €	moyennes copros	35
3935	0,85 €	grandes copros	34
15049	0,76 €	très grandes copros	28
<b>5286</b>	<b>0,84 €</b>	<b>100% copros</b>	<b>116</b>

# Comparaison du coût moyen/m2, en fonction de la taille des copros pour les 3 principaux prestataires – Résultats 2023

AXA	1,86	1,60	0,88	0,77	29
ALLIANZ	3,50	0,85	0,87	0,72	16
MMA	0,96	2,25	0,88	0,80	10
<b>total</b>	<b>1,97</b>	<b>1,33</b>	<b>0,85</b>	<b>0,76</b>	<b>116</b>
	petite	moyenne	grande	très grande	Nbre de copros



URCC Ouest  
**OSCAR 2023 – CONTRATS DE SYNDIC**  
Analyse des honoraires forfaitaires



## SYNDIC - Honoraires forfaitaires de gestion courante

Les honoraires forfaitaires de syndic sont fonction :

- du nombre de lots principaux (habitation , bureaux , locaux professionnels, etc ... )
- des équipements communs : ascenseurs, chauffage collectif, espaces verts, piscine, etc ....
- de l'état général de la copropriété
- de la présence ou non de personnel : employé et/ou gardien d'immeuble
- de la durée du contrat

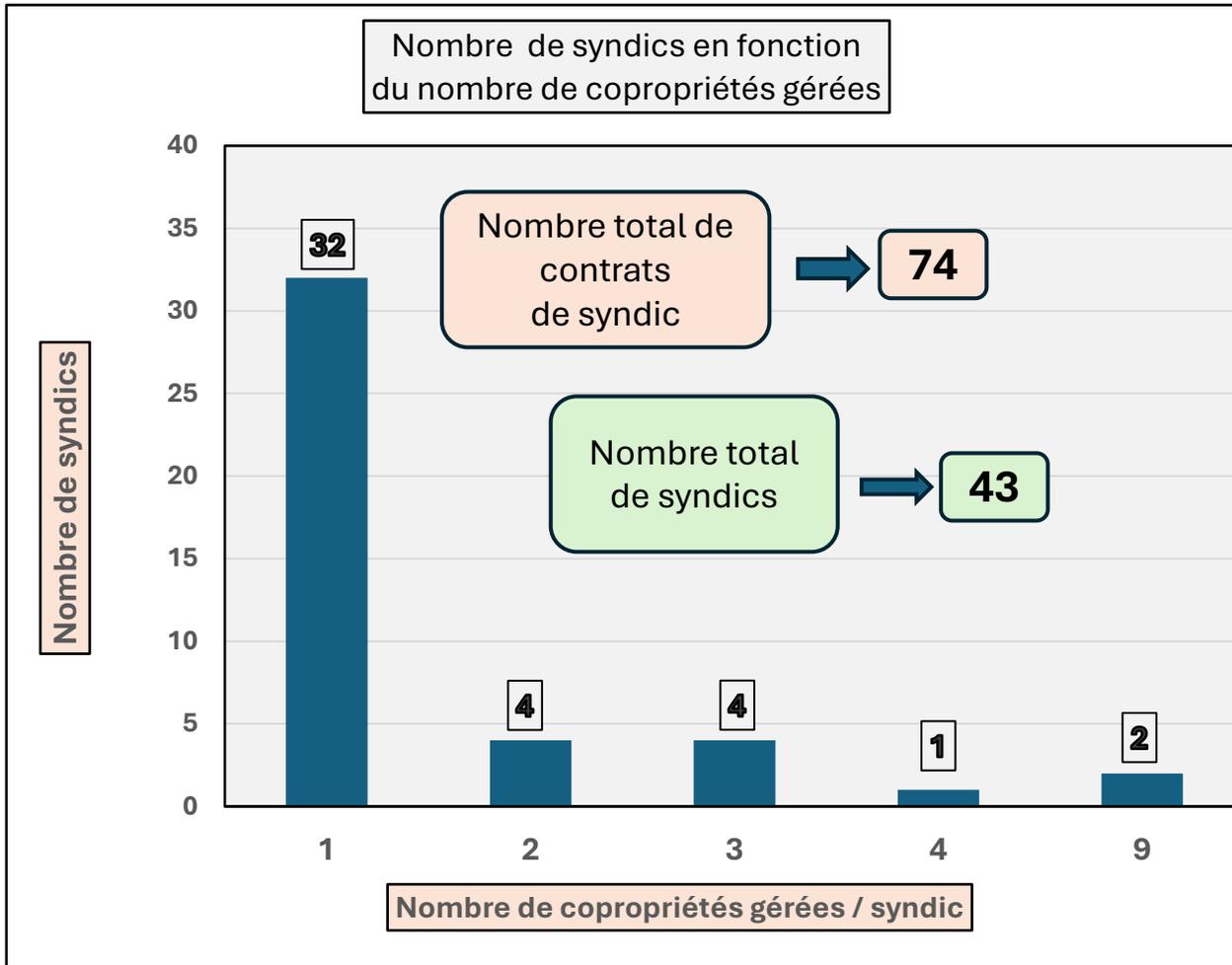
L'analyse réalisée porte exclusivement sur la comparaison du

**coût moyen par lot principal**

Soit : ( **montant annuel des honoraires (cpte 6211...)** / **nb de lots principaux** )

**NB: Les syndics non professionnels (bénévoles) ne sont pas pris en compte**

# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

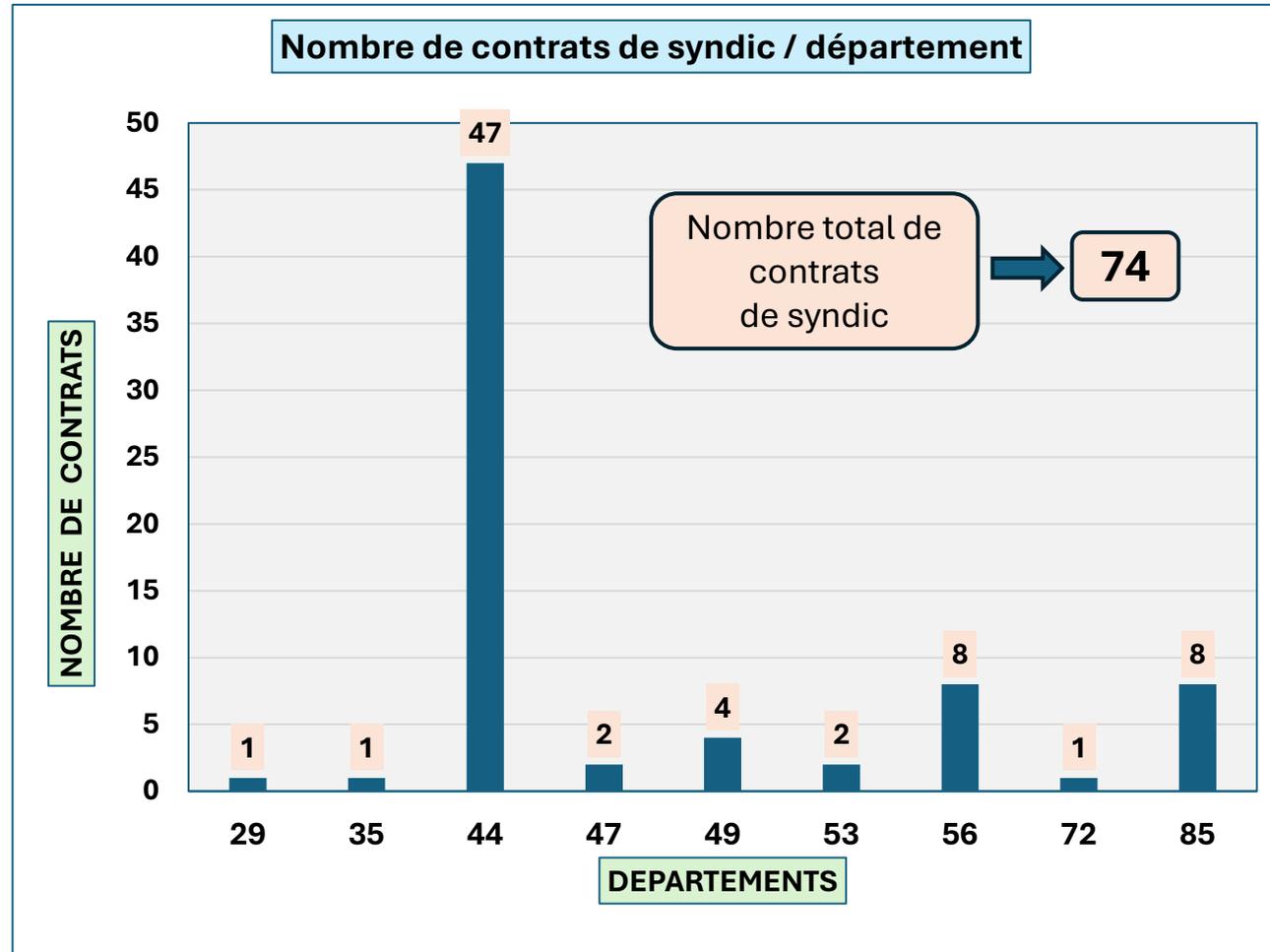


## Nombre de copropriétés gérées par syndic

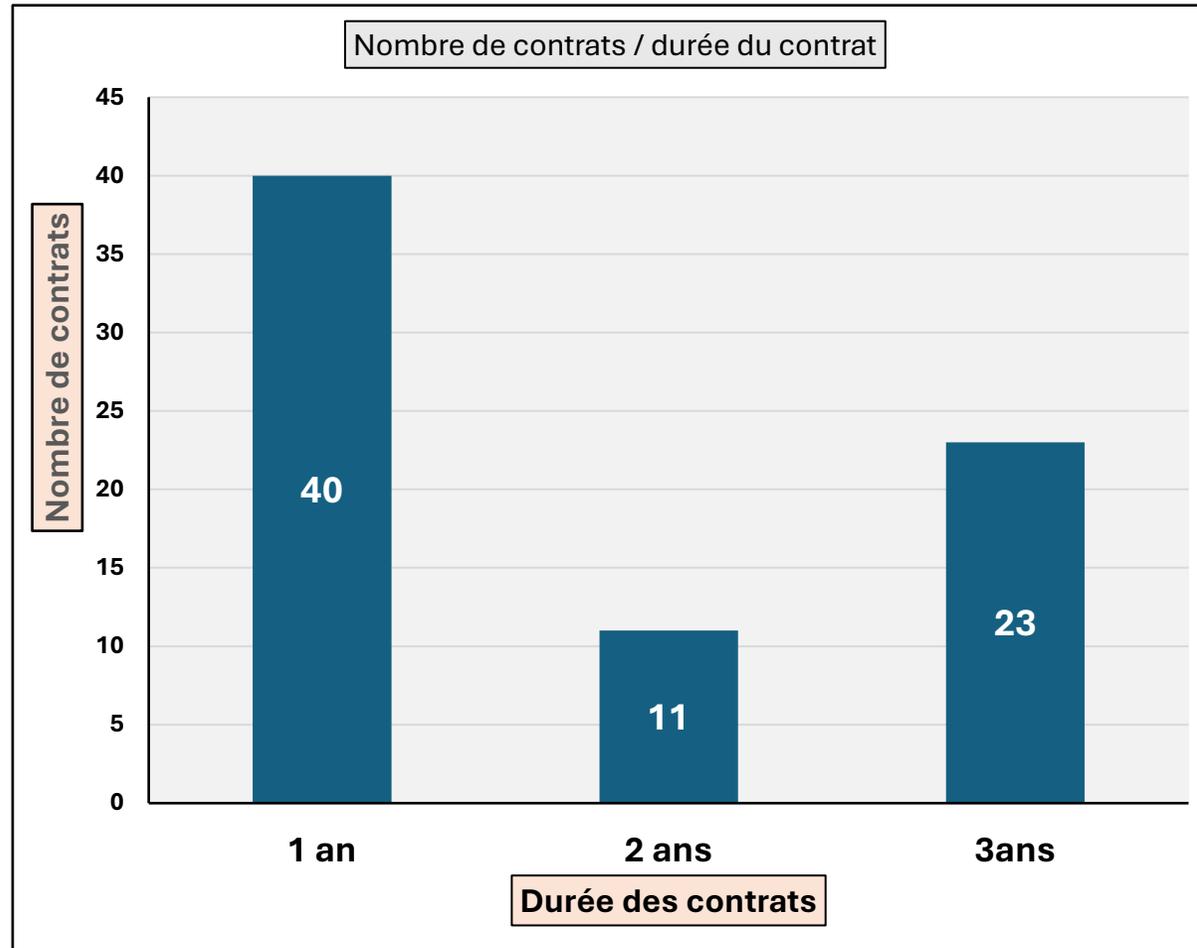
- 1 seule copropriété : **32 syndic différents**
- 2 copropriétés :
  - **AMARA / HEMON CAMUS / RONGIER / SYMPLICE**
- 3 copropriétés :
  - **BRAS / CISN / IMMO DE FRANCE / LEFEUVRE**
- 4 copropriétés : **CITYA**
- 9 copropriétés : **FONCIA / THIERRY Immobilier**



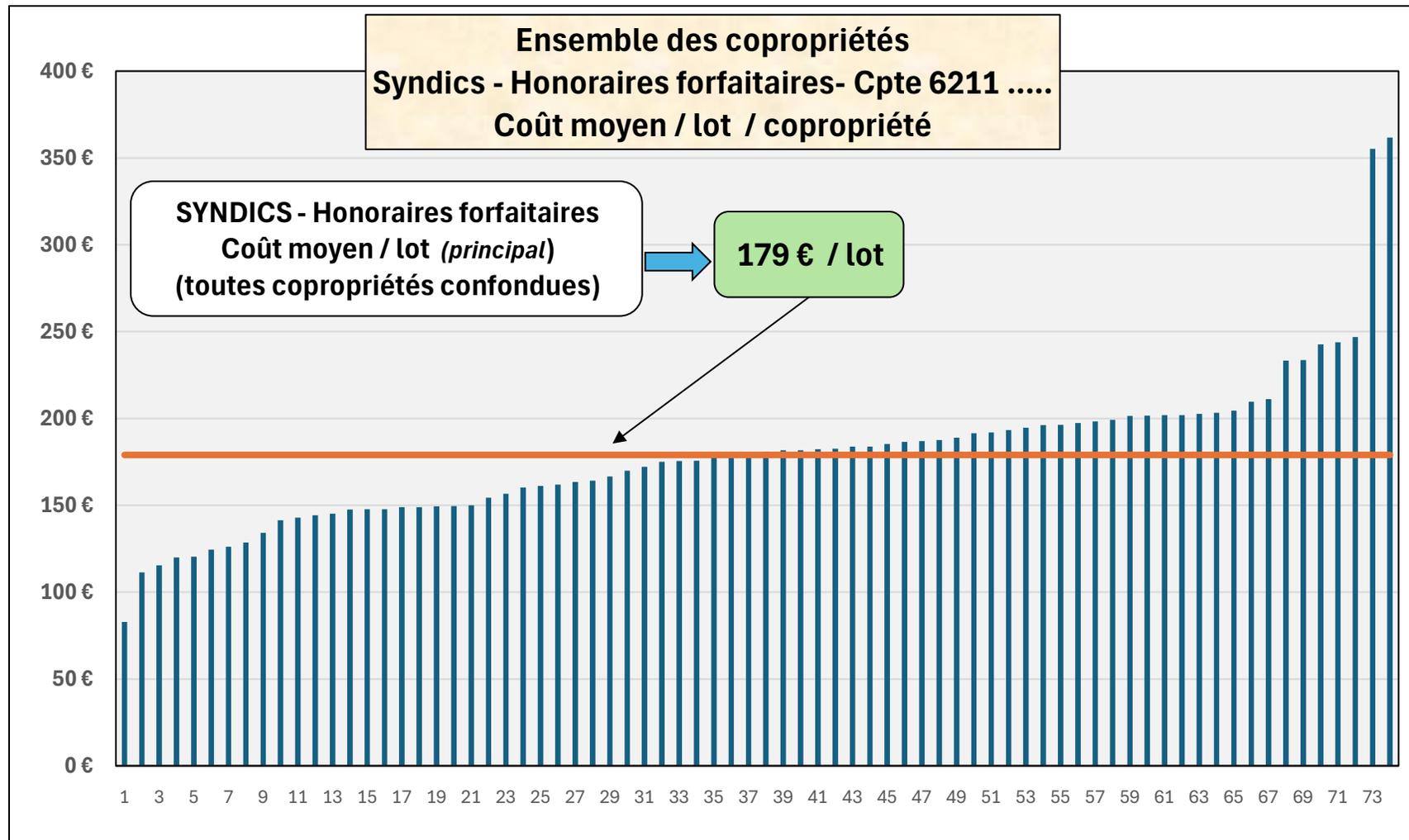
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



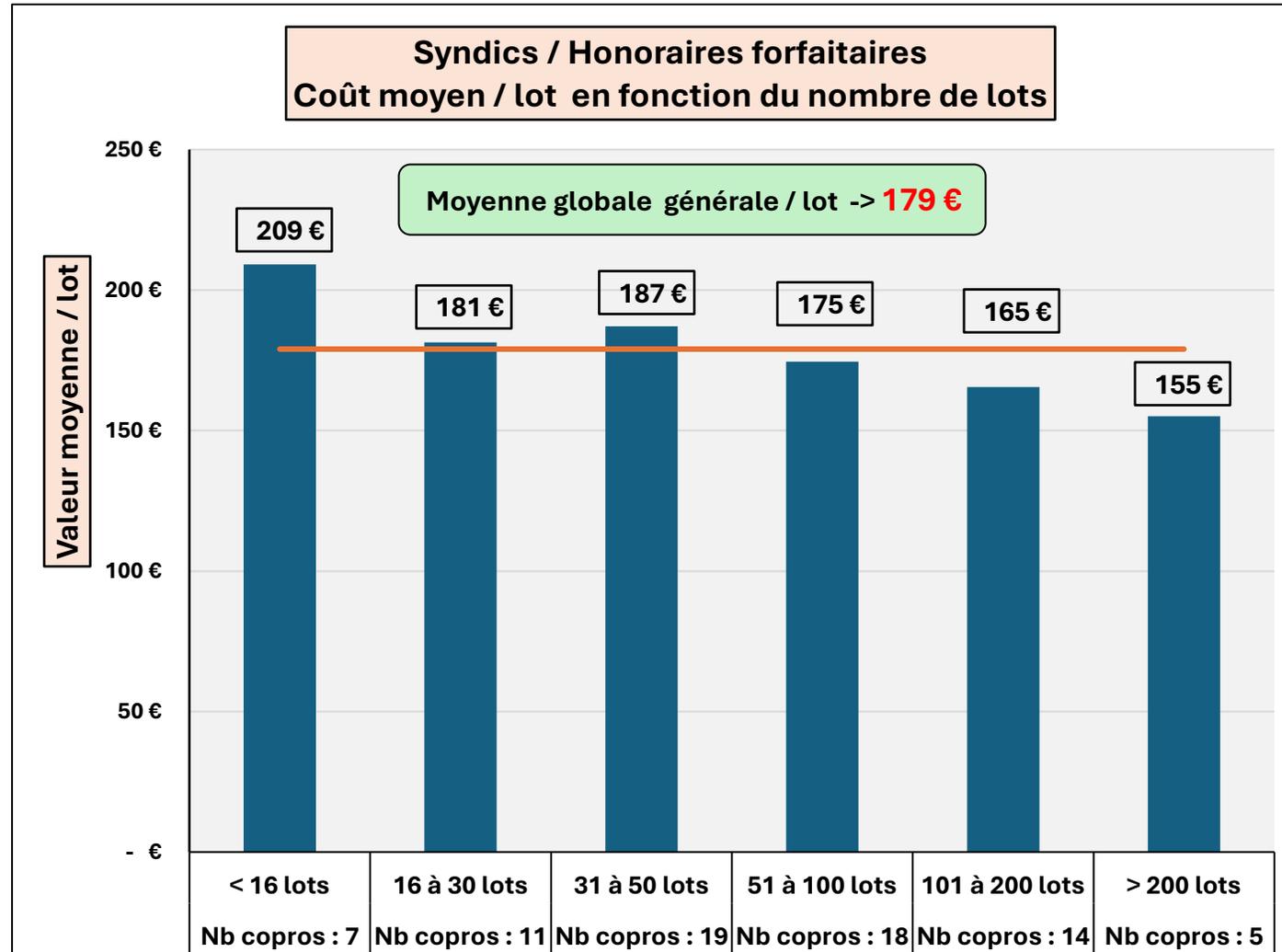
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



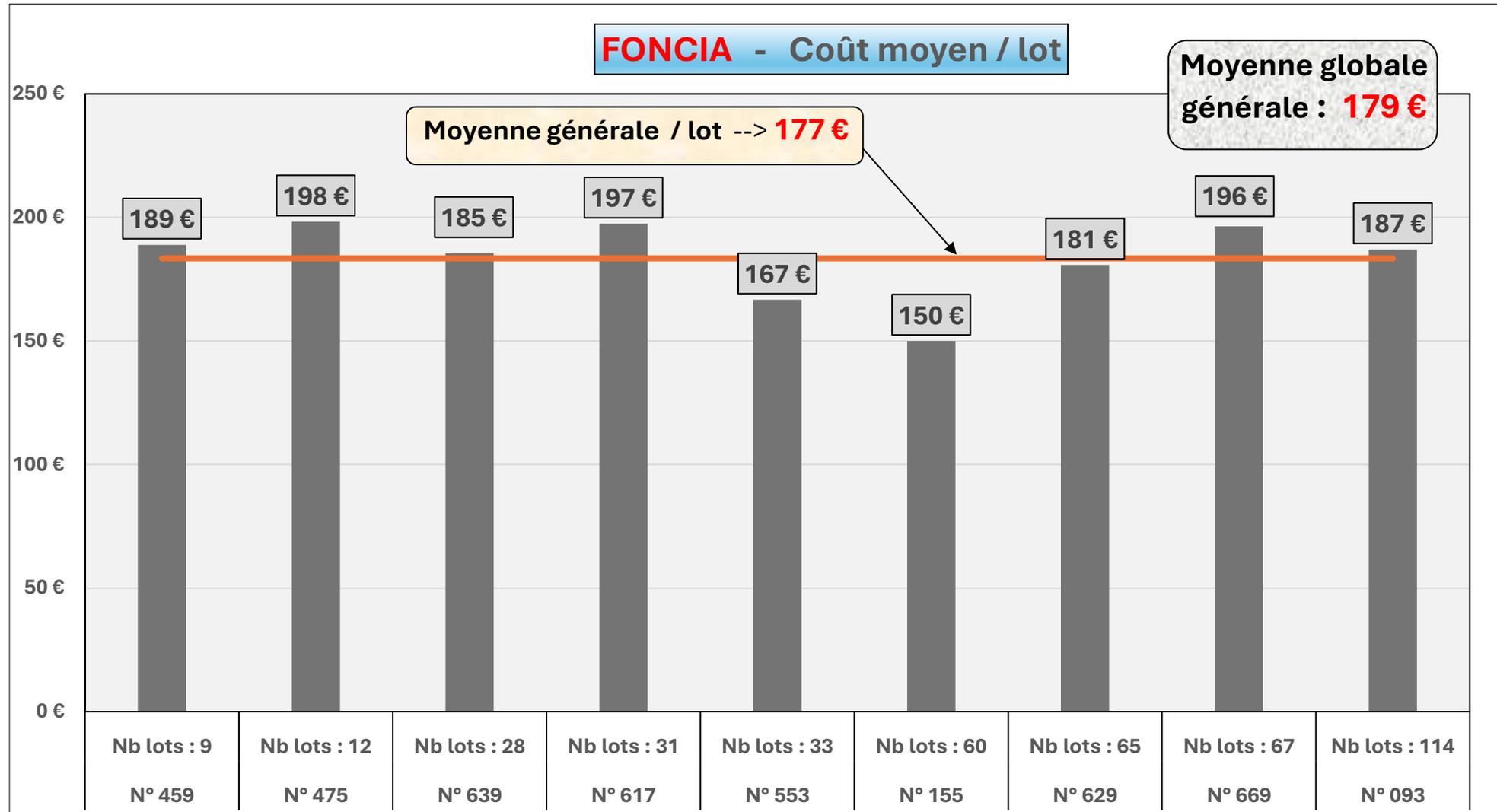
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



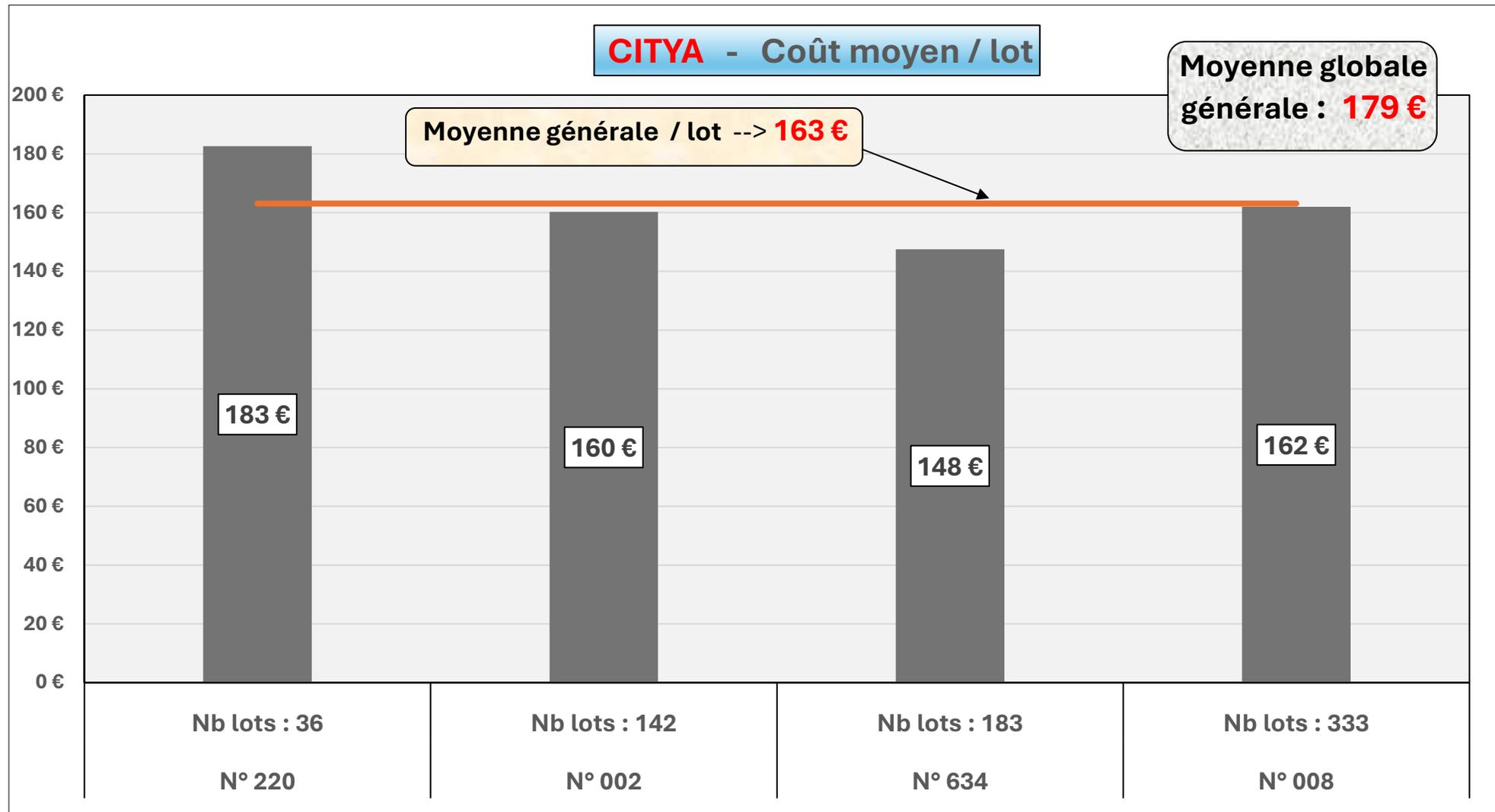
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



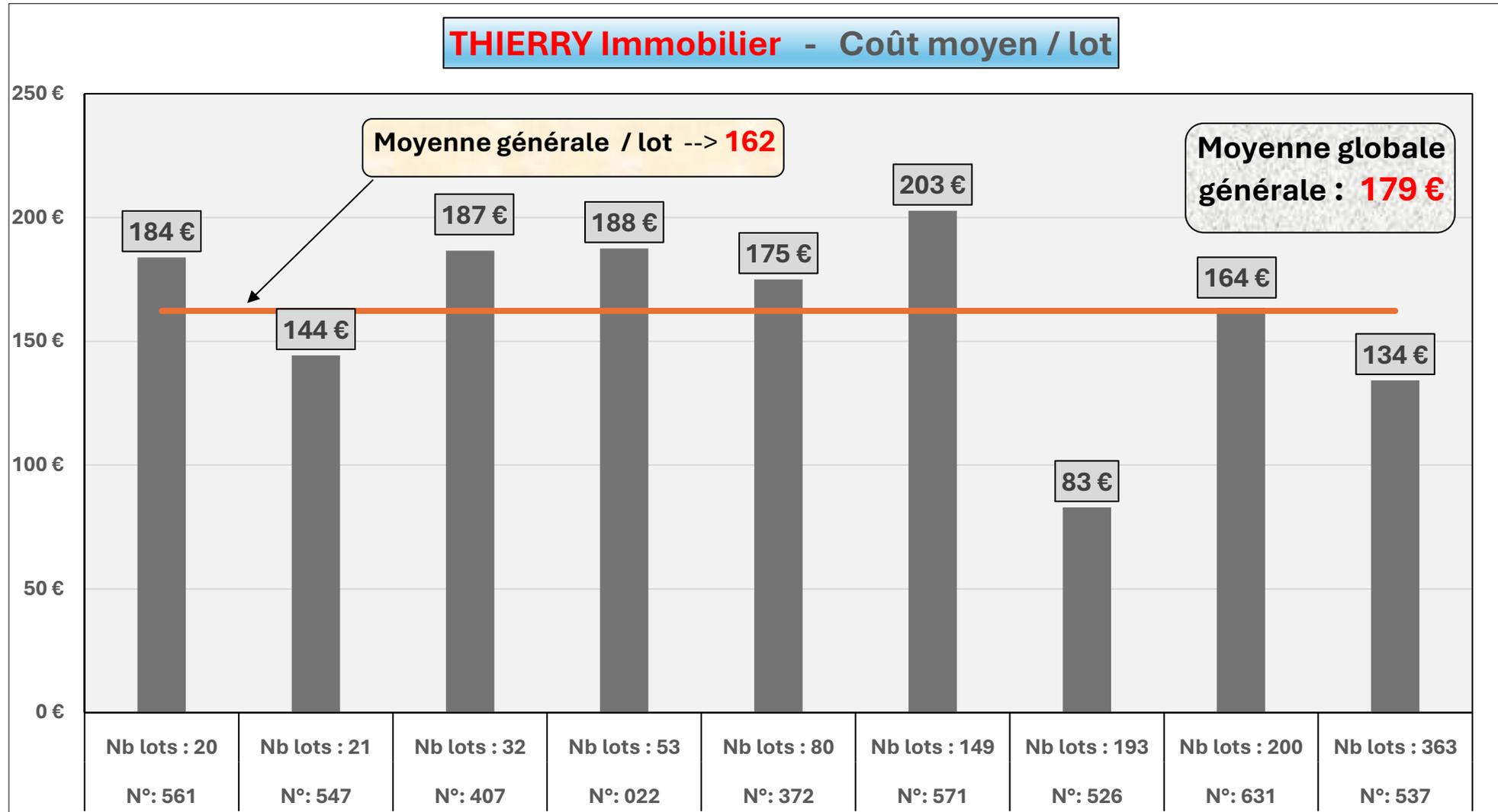
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



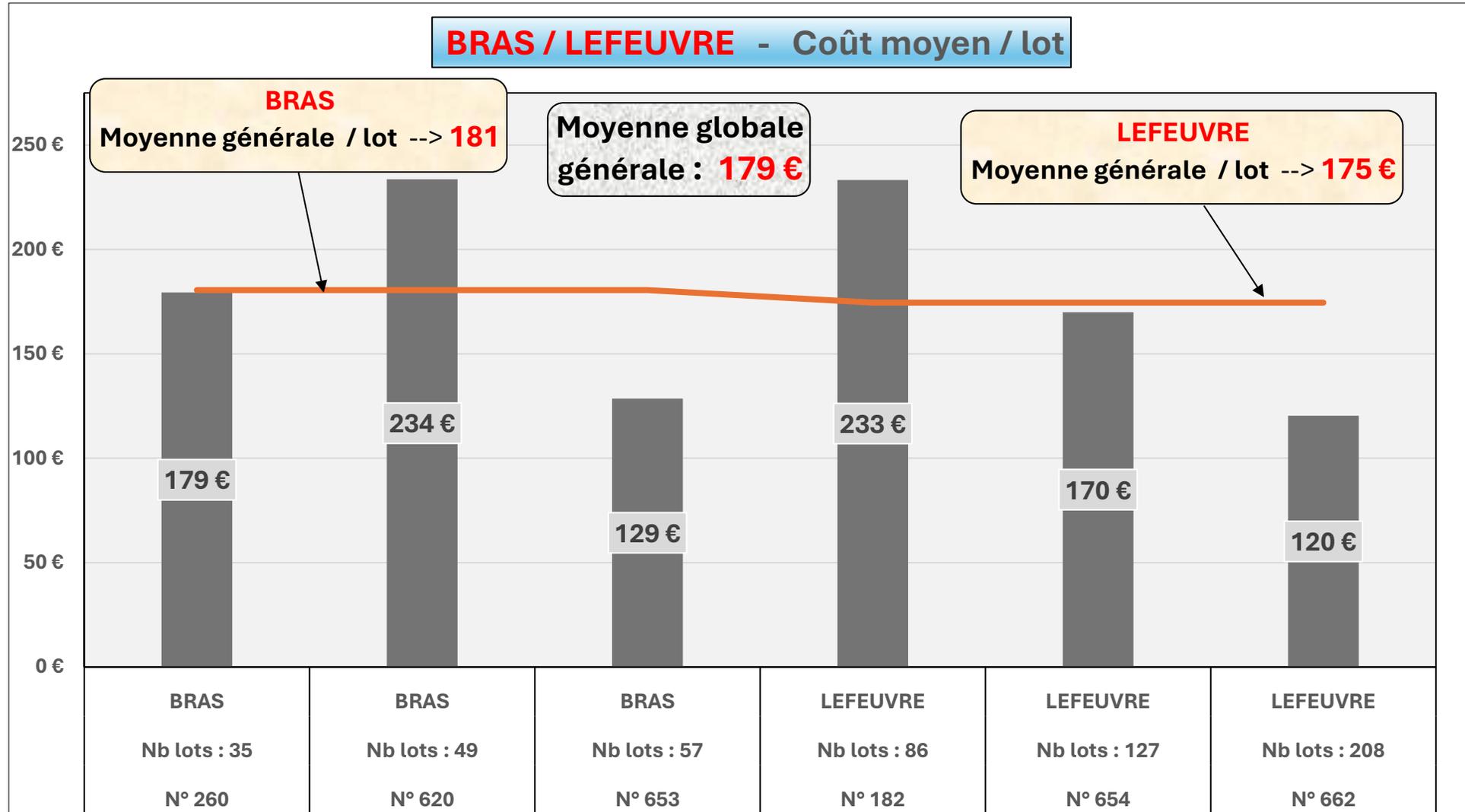
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



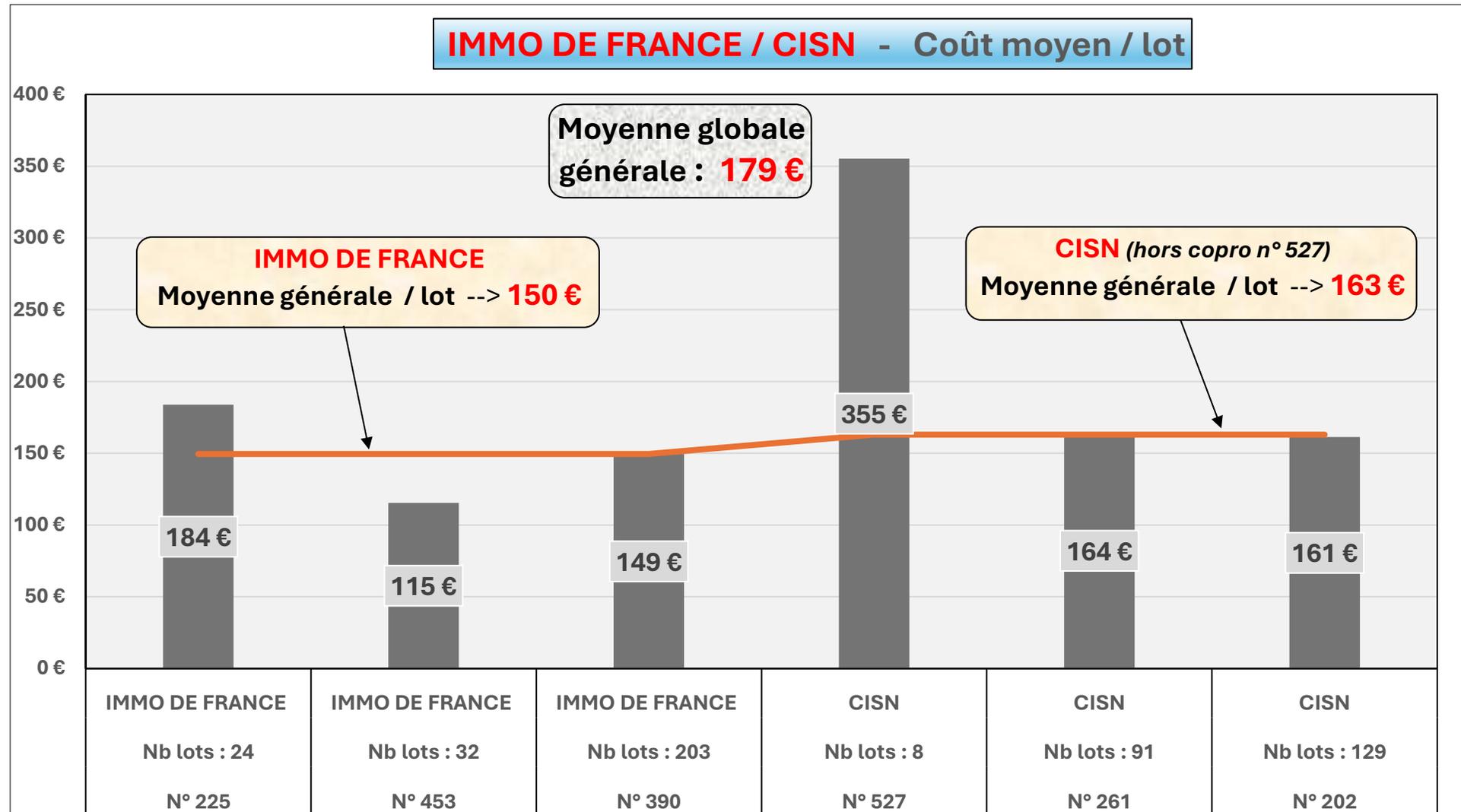
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

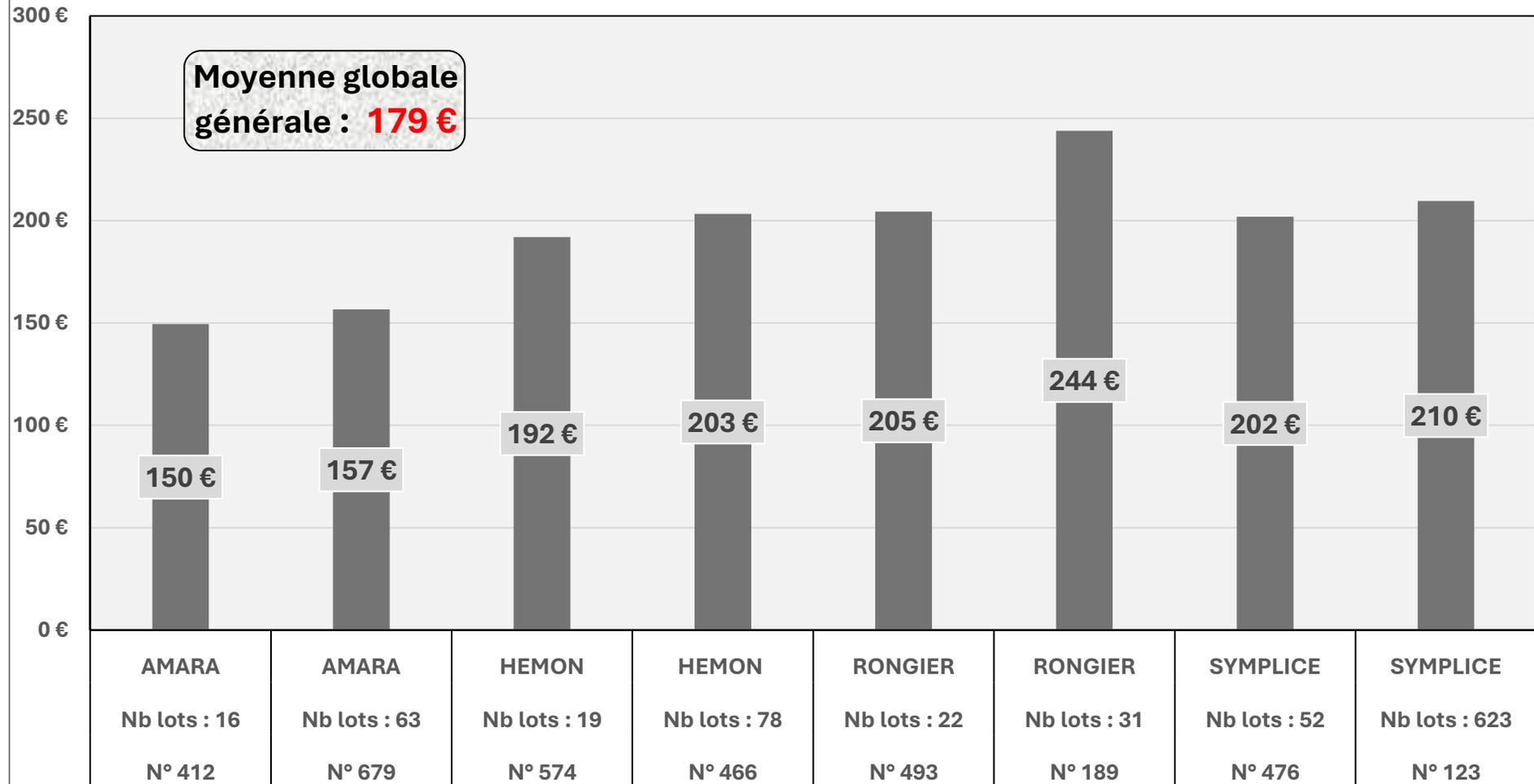


# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

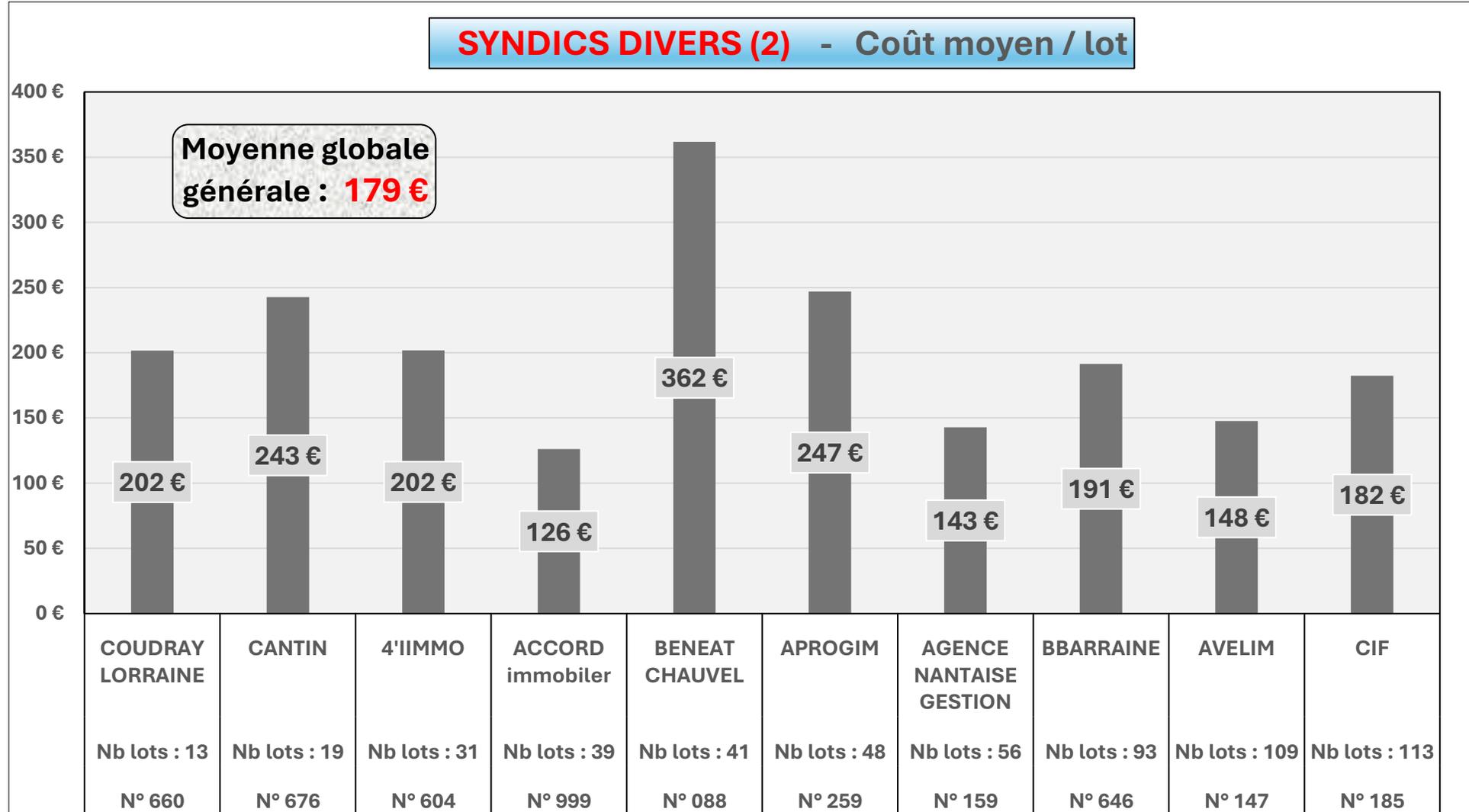


# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

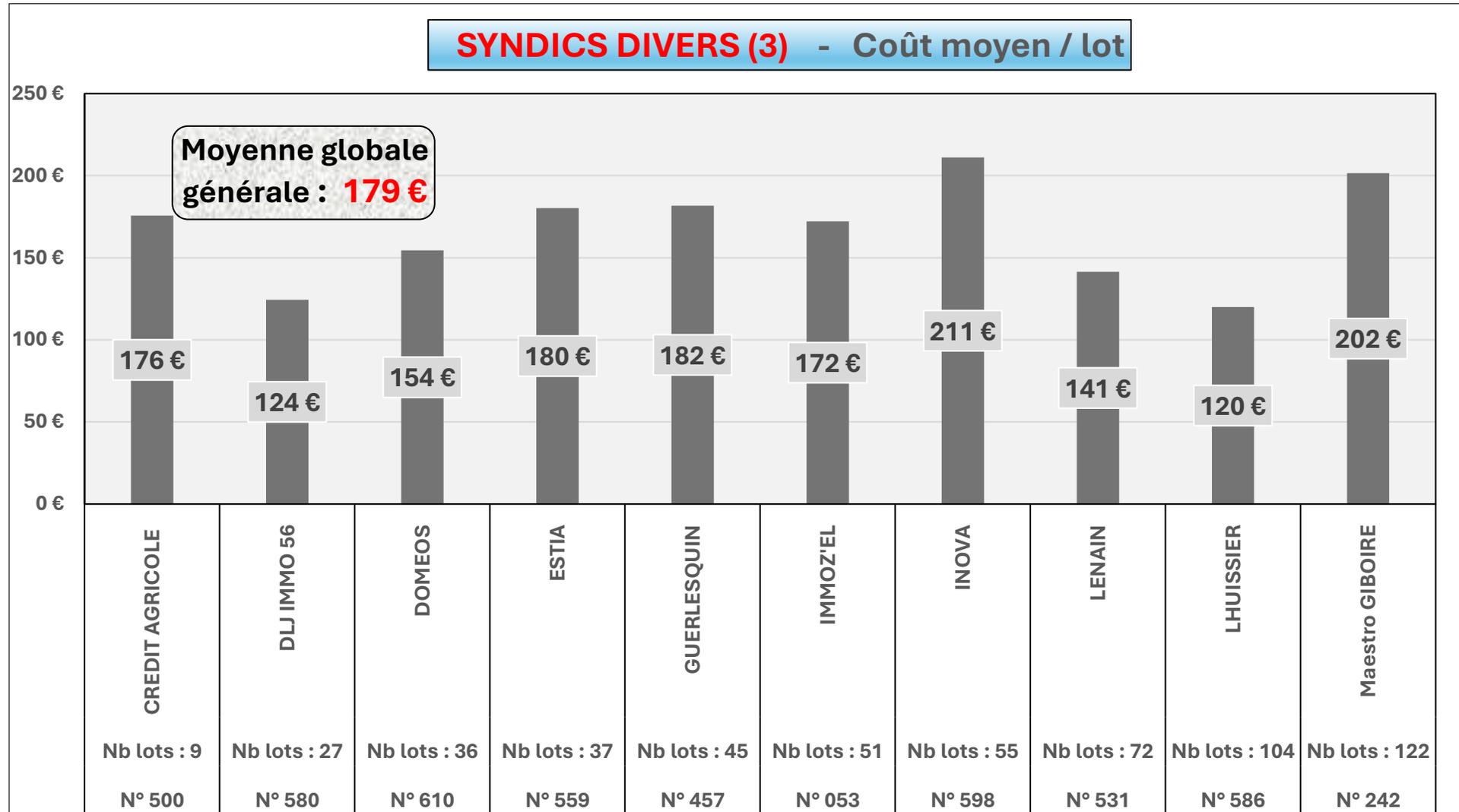
**AMARA / HEMON / RONGIER / SYMPLICE - Coût moyen / lot**



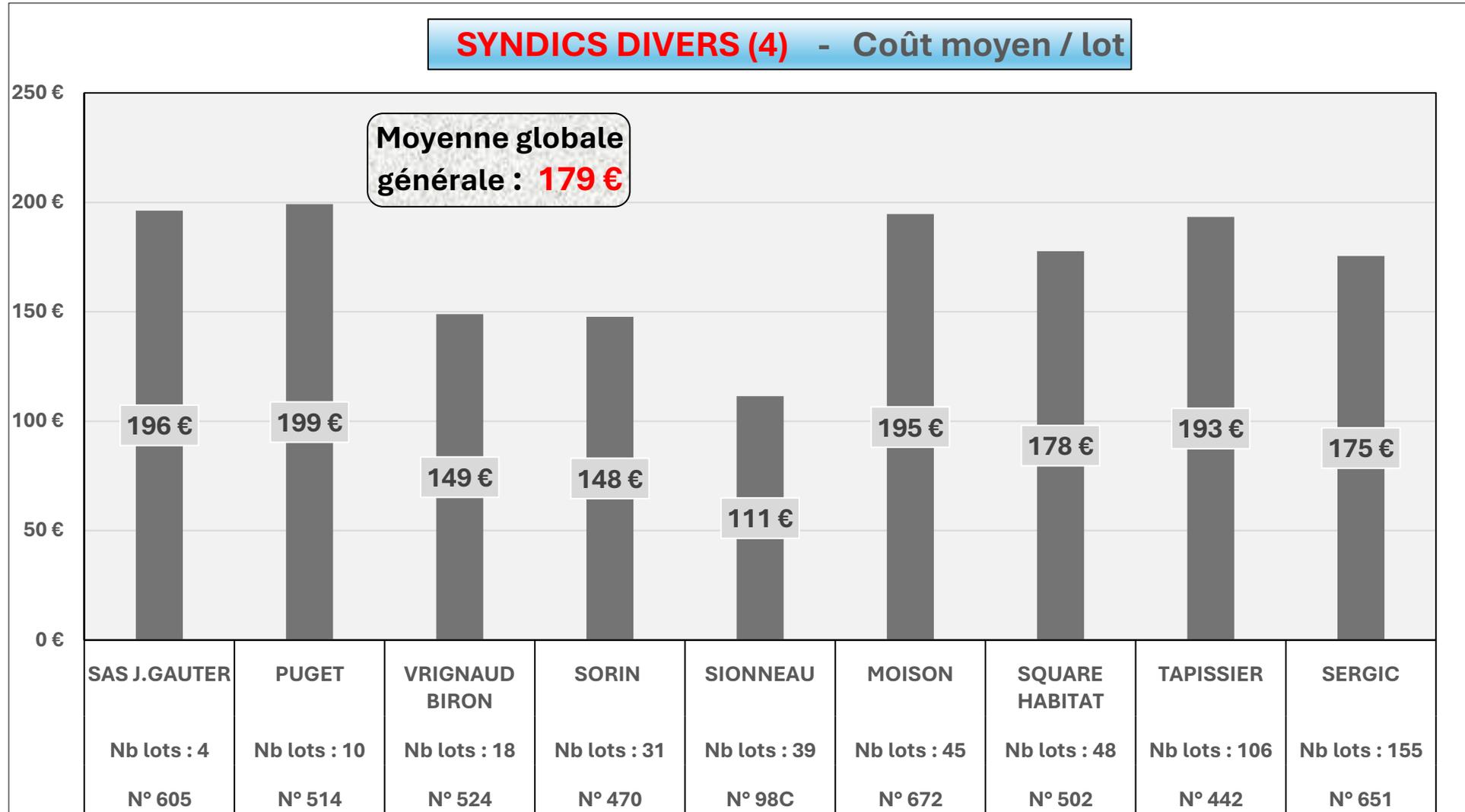
# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

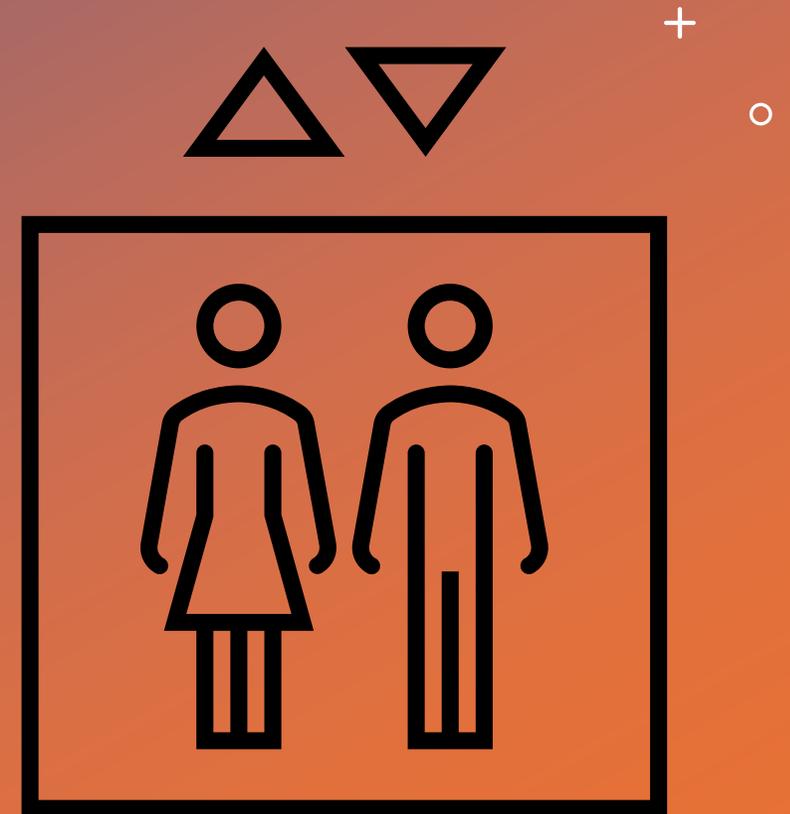


# CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



# ASCENSEURS - Résultats 2023

présentation prévue à AG URCC-OUEST – le 10 mars  
2025 reportée au 26 mars



## Contrat de maintenance des ascenseurs

Le montant annuel du contrat de maintenance d'un ascenseur dépend notamment :

- des caractéristiques de l'ascenseur
  - Type : hydraulique ou électrique
  - Vitesse en m/s
  - Nombre maxi de personnes / charge utile
  - Nombre de niveaux desservis
  - etc ....
- de la date de mise en service du type de contrat : « simple » ou « étendu »
- de la durée du contrat
- des conditions générales
- des conditions particulières
- du nombre d'ascenseurs de la copropriété

## Avertissement

***NB :** L'exploitation des annexes 3 révèle que selon les copropriétés , le coût annuel du dispositif de téléalarme ou télésurveillance voire de maintenance prédictive , fait l'objet d'un forfait inclus dans le montant du contrat de maintenance; ce qui ne permet pas de dissocier les coûts.*

**C'est pourquoi, l'analyse réalisée prend en compte le montant cumulé du contrat de maintenance et celui du dispositif de téléalarme**

Outre le montant annuel du contrat,

Le questionnaire d'enquête a porté seulement sur

- Le nombre d'ascenseurs
- Le nombre de niveaux desservis
- Le type de contrat

Mais l'analyse des résultats des deux dernières questions a été infructueuse

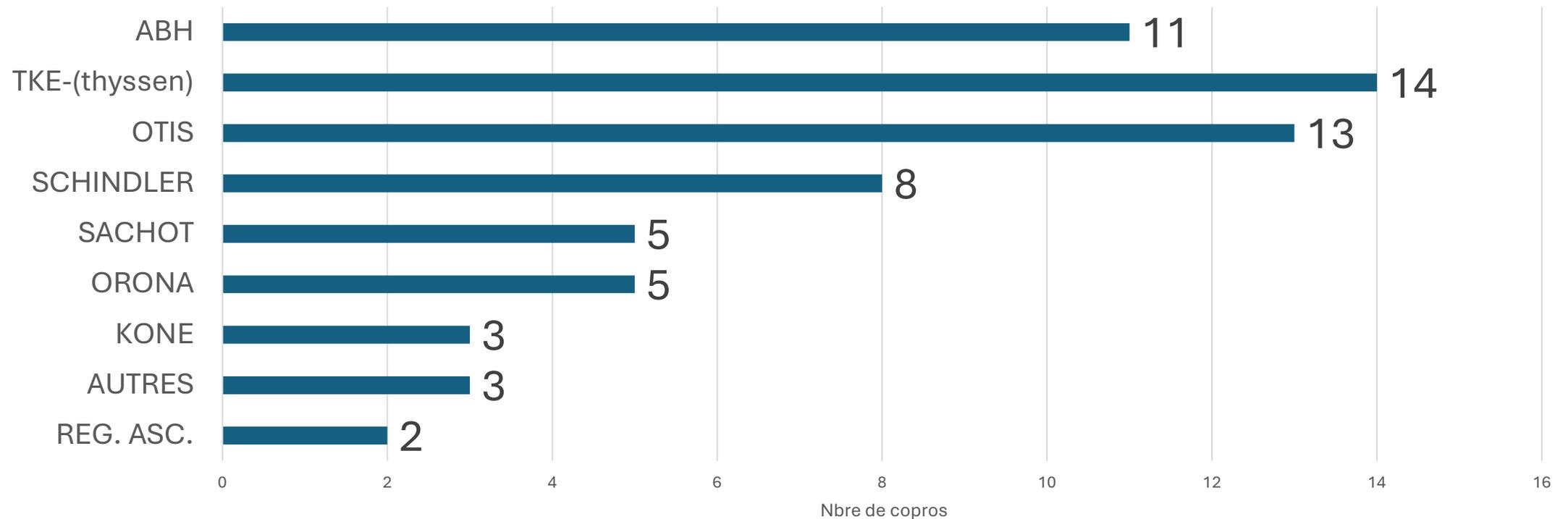
Nombre total de copros	SANS ascenseur	AVEC ascenseur
116	52	64 copros – 207 ascenseurs

Prestataires Ascenseurs	nbre de copros	nbre ascenseurs		CONTRATS		
				ETENDU	SIMPLE	NSP
REG. ASC.	2	2	1,0%	2		
AUTRES	3	6	2,9%		1	2
KONE	3	7	3,4%	1	1	1
ORONA	5	11	5,3%	3	1	1
SACHOT	5	13	6,3%	5		
SCHINDLER	8	26	12,6%	4	1	3
OTIS	13	35	16,9%	13		
TKE-(thyssen)	14	40	19,3%	11	2	1
ABH	11	67	32,4%	8	1	2
total	64	207	100,0%	47	7	10
				73,4%	10,9%	15,6%

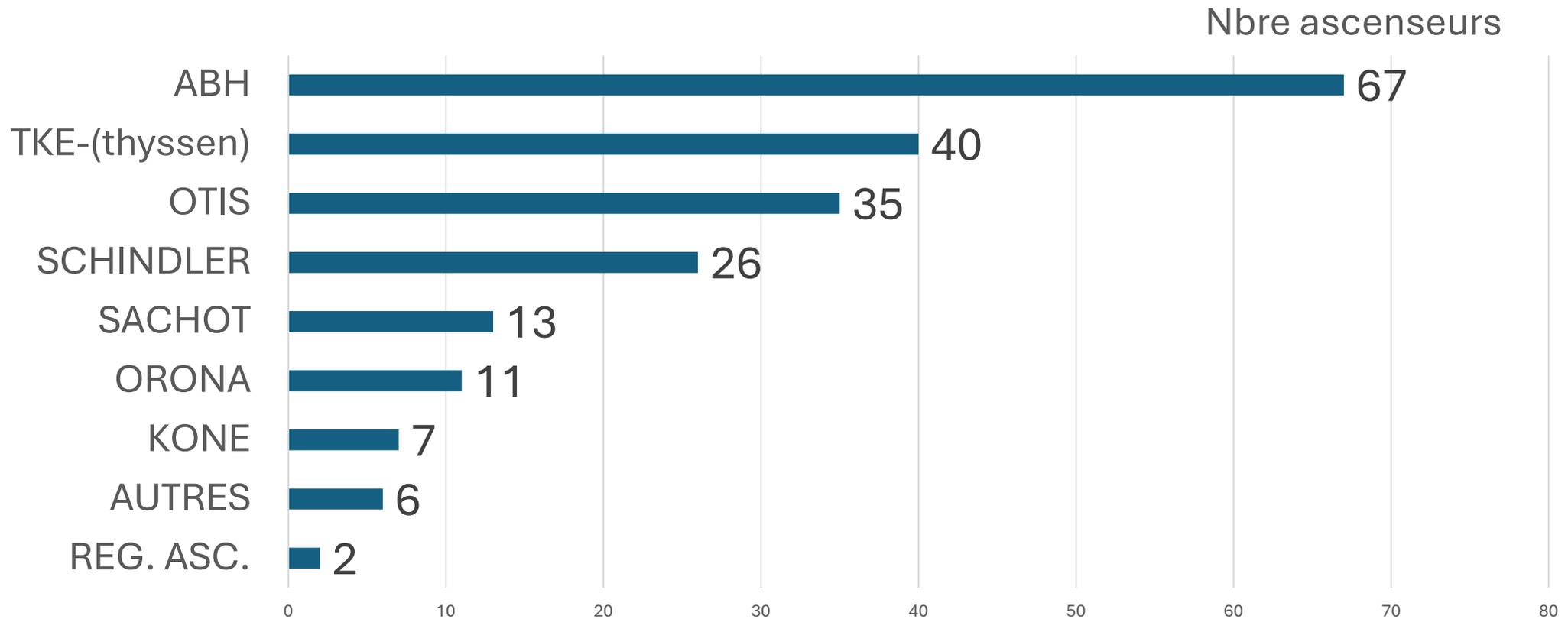
## ASCENSEURS Résultats 2023

### Répartition des copros/prestataire

# Répartition Prestataires/ nombre de copros

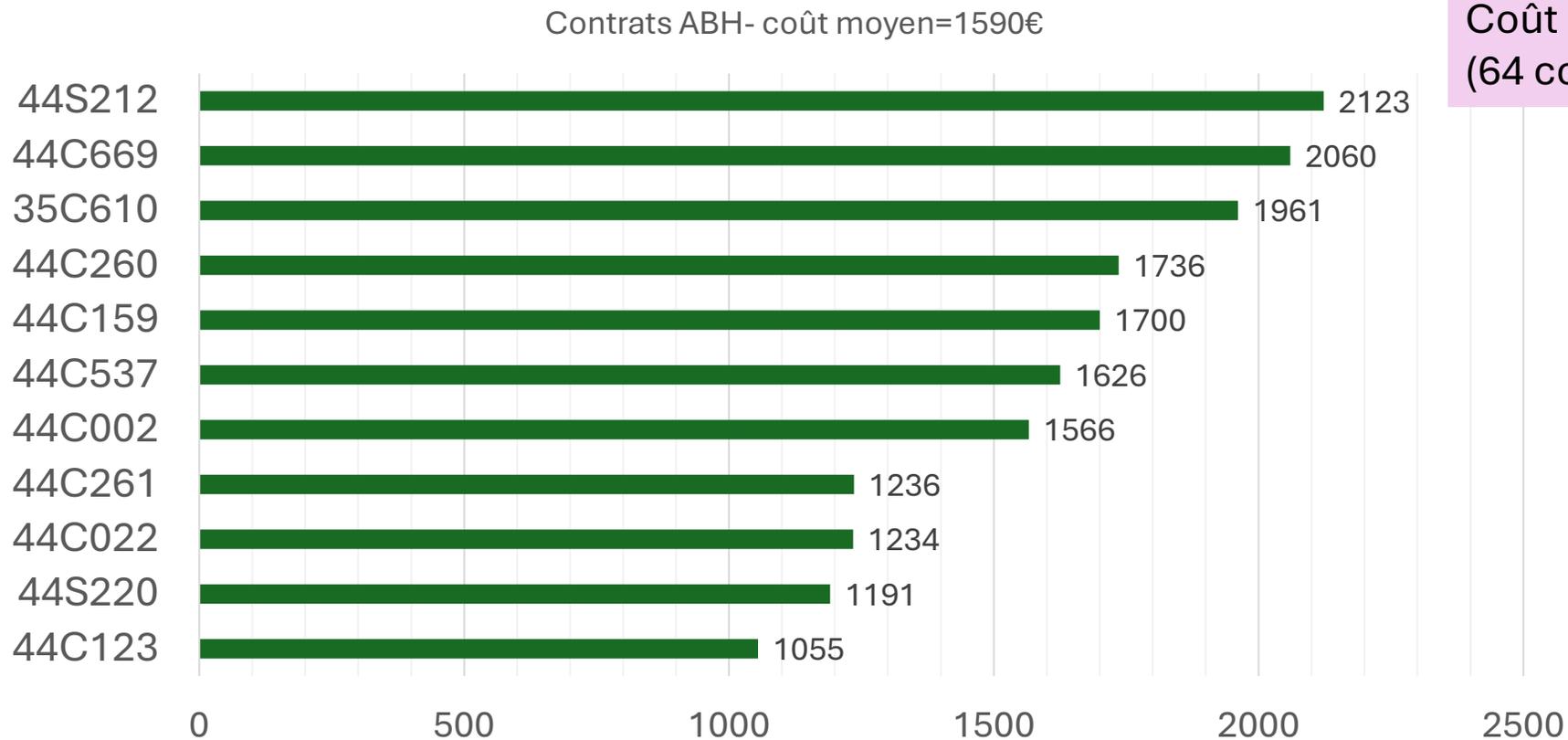


# Répartition prestataires/nombre d'ascenseurs



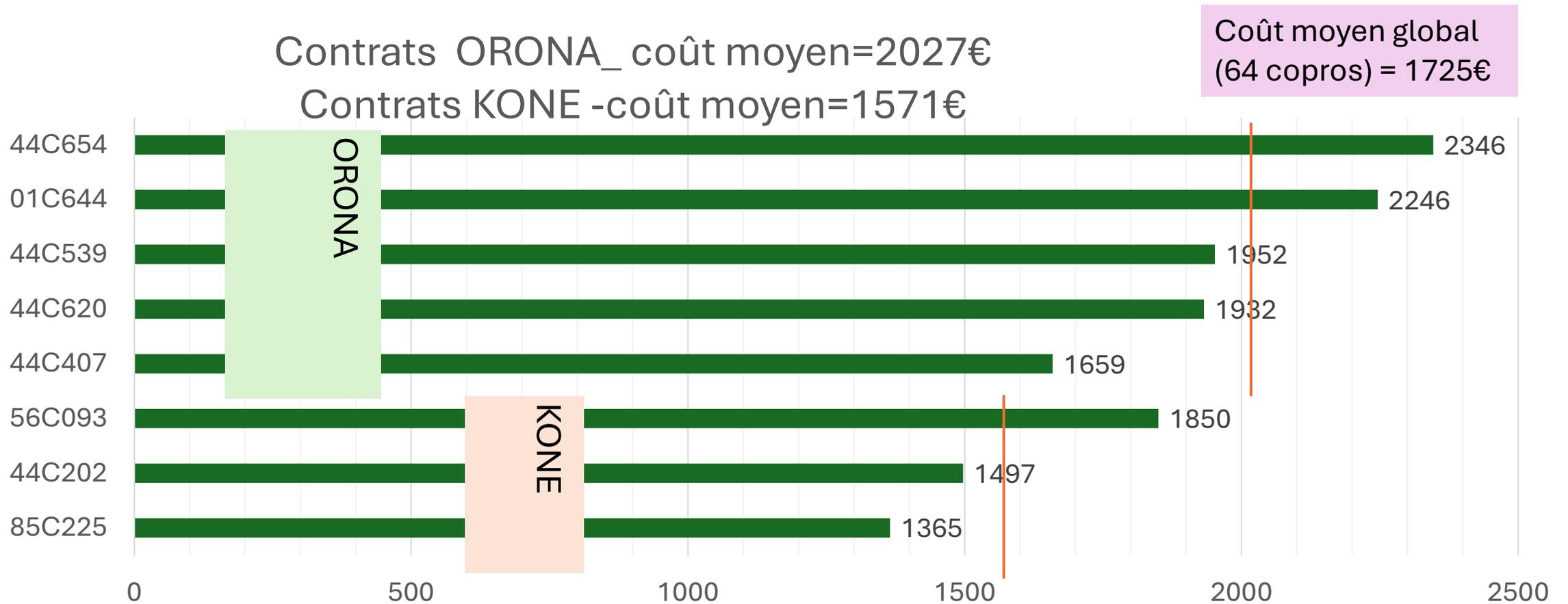
# Coût / prestataire

ABH: 11 copros - Coût moyen = 1590€



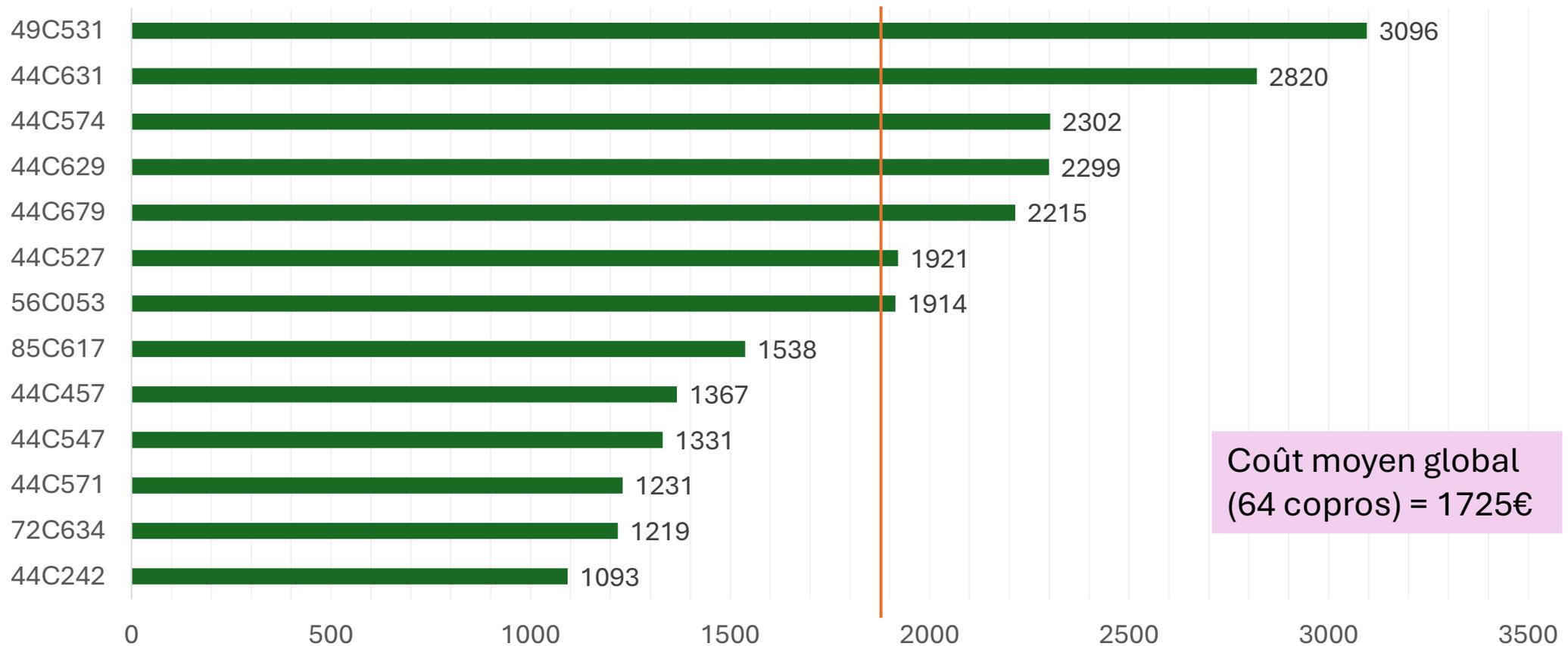
# Coût / prestataire

## ORONA: 5 copros – KONE: 3 copros



# Coût / prestataire

OTIS: 13 copros - Coût moyen = 1873€

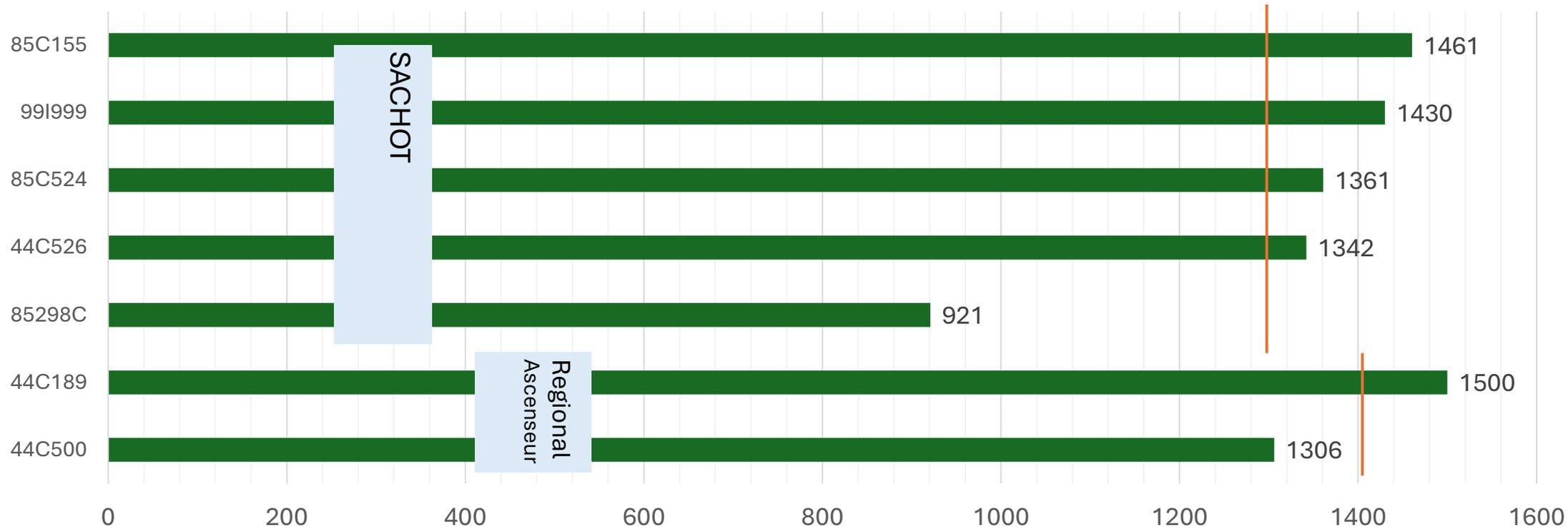


# Coût / prestataire

5 Contrats SACHOT\_ coût moyen=1303€

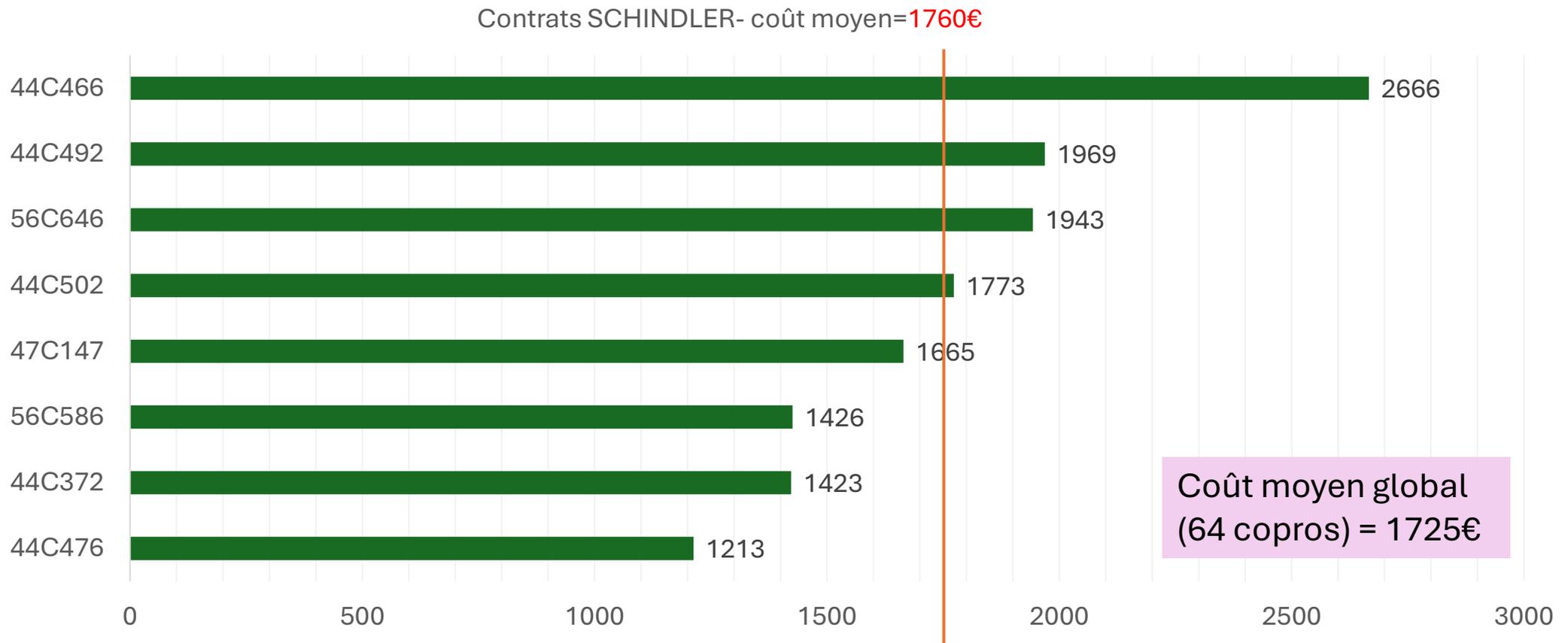
2 Contrats REG.ASC. -coût moyen=1403€

Coût moyen global  
(64 copros) = 1725€



# Coût / prestataire

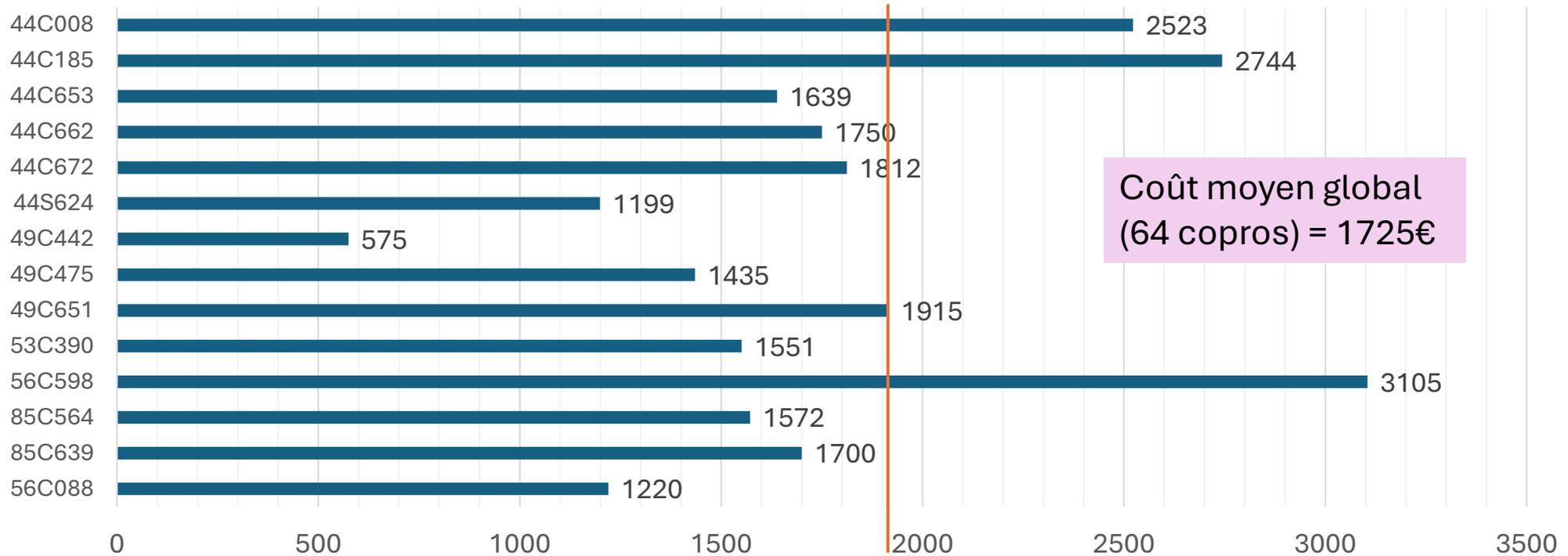
SCHINDLER: 8 copros - Coût moyen = 1760€



# Coût / prestataire

TKE (+THYSSEN): 14 copros - Coût moyen = 1909€

Contrats TKE-THYSSEN- coût moyen=1909€



# Merci à tous les adhérents qui ont participé à l'enquête 2023

- Le fichier de présentation sera mis en ligne sur le site URCC-OUEST
- « Zone adhérents »
- Onglet « Support de formation »

