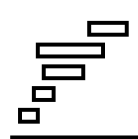


CHARGES DE COPROPRIETE 2023 Enquête URCC-OUEST (ex ARCNA)

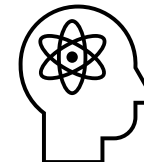


Analyse comparative de 3 postes de charges:

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

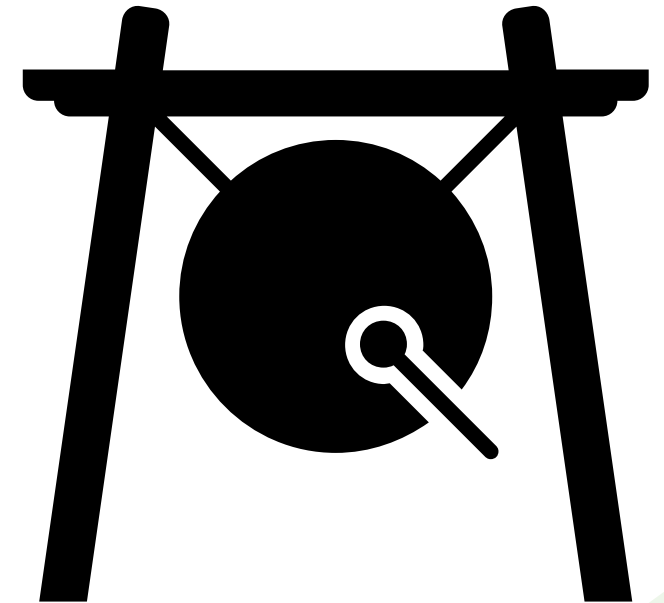


Exploitation des réponses à un questionnaire en ligne, développé avec l'application EVAL&GO, sur la base des annexes 3, dont la fin de l'exercice comptable est comprise entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023



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%

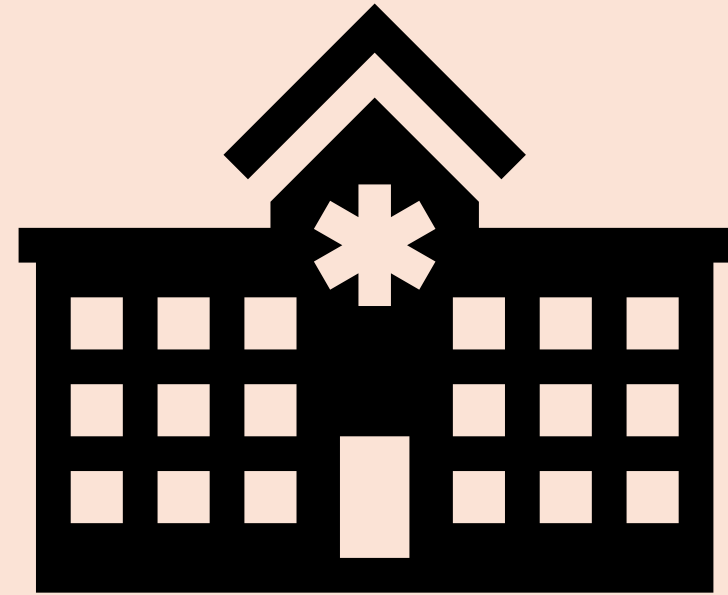
0% 1% 2% 1% 70% 5% 2% 13% 1% 0% 6% 100%

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%

ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (AMI) Résultats 2023



ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (AMI) - Résultats 2023

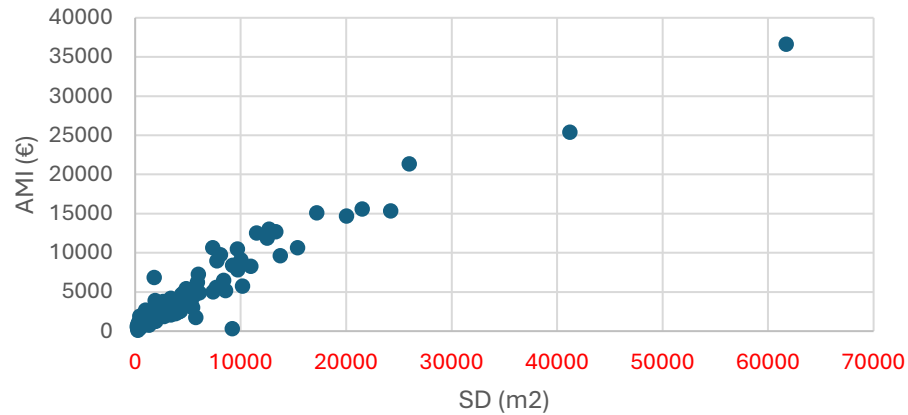
Le montant de la prime annuelle AMI dépend notamment:

- 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
-

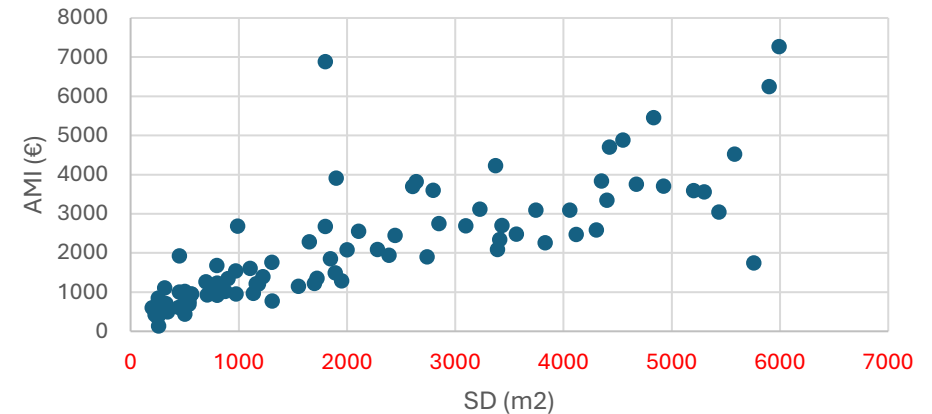
L'analyse réalisée porte exclusivement sur la comparaison du coût moyen par m² de surface développée , soit le ratio : Montant annuel de la prime d'assurance (cpte 6216) / Surface développée

ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (AMI) - Résultats 2023

AMI(€) en fonction de la Surface développée (SD) (m²)- 116 copros (=100%)



AMI(€) en fonction de la Surface développée (m²)- 89 copros (=77%)

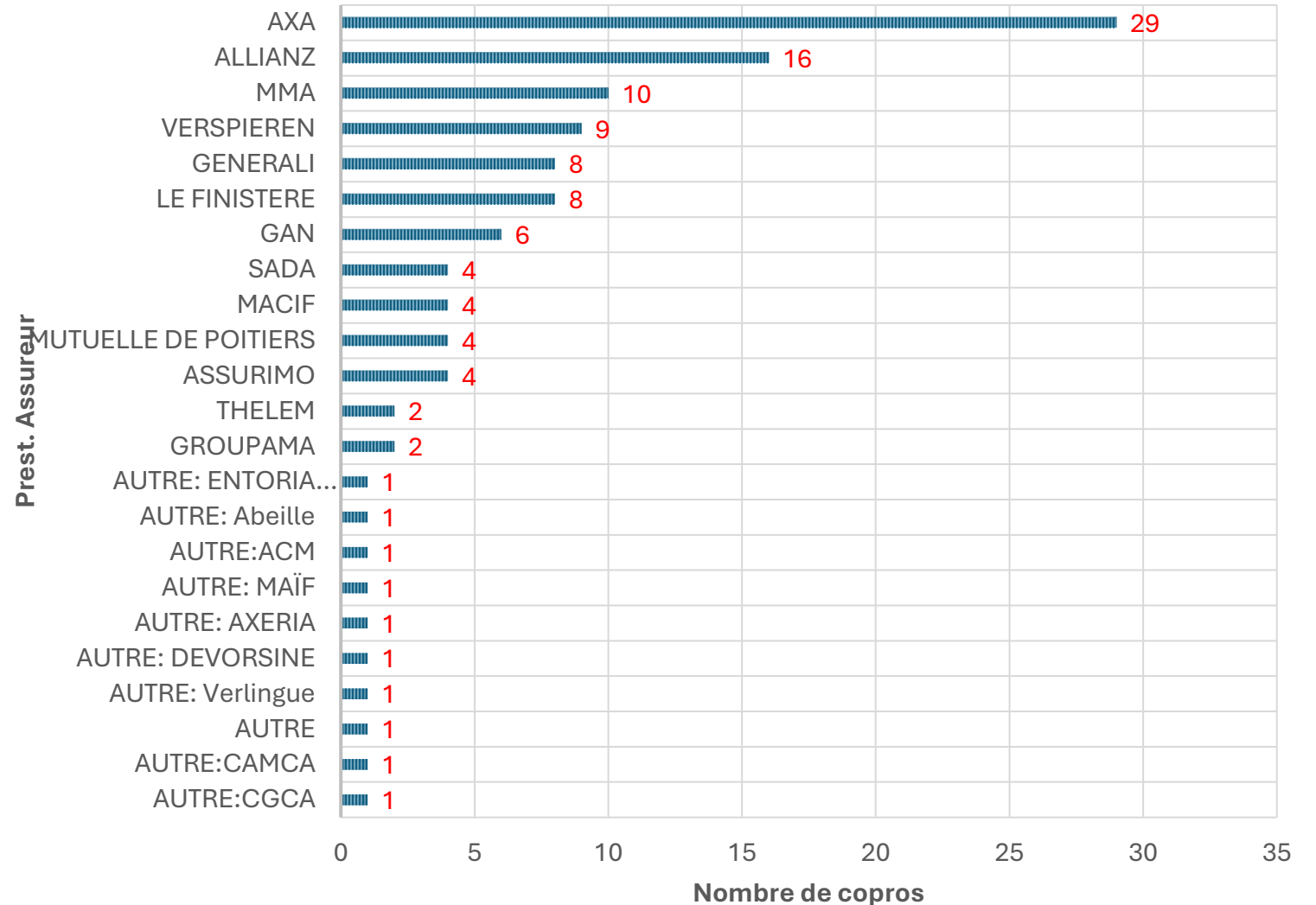


- La tendance générale est évidemment une *croissance* de AMI en fonction de la surface développée
- Mais pour les copros avec SD < 6000m², cette tendance est beaucoup *plus floue*
- D'où une étude du ratio **coût(€)/SD(m²)** , en **considérant la taille des copros et 4 « tranches »**:
 - Petites copros: SD < 500m²
 - Moyennes copros: 500 m²< SD < 2000m²
 - Grandes copros : 2000 m²< SD < 6000m²
 - Très grandes copros: SD > 6000m²

Répartition
des 23 prestataires
assureurs /
116 copros assurés

Résultats 2023

NOMBRE DE COPROS/PRESTATAIRE ASSUREUR

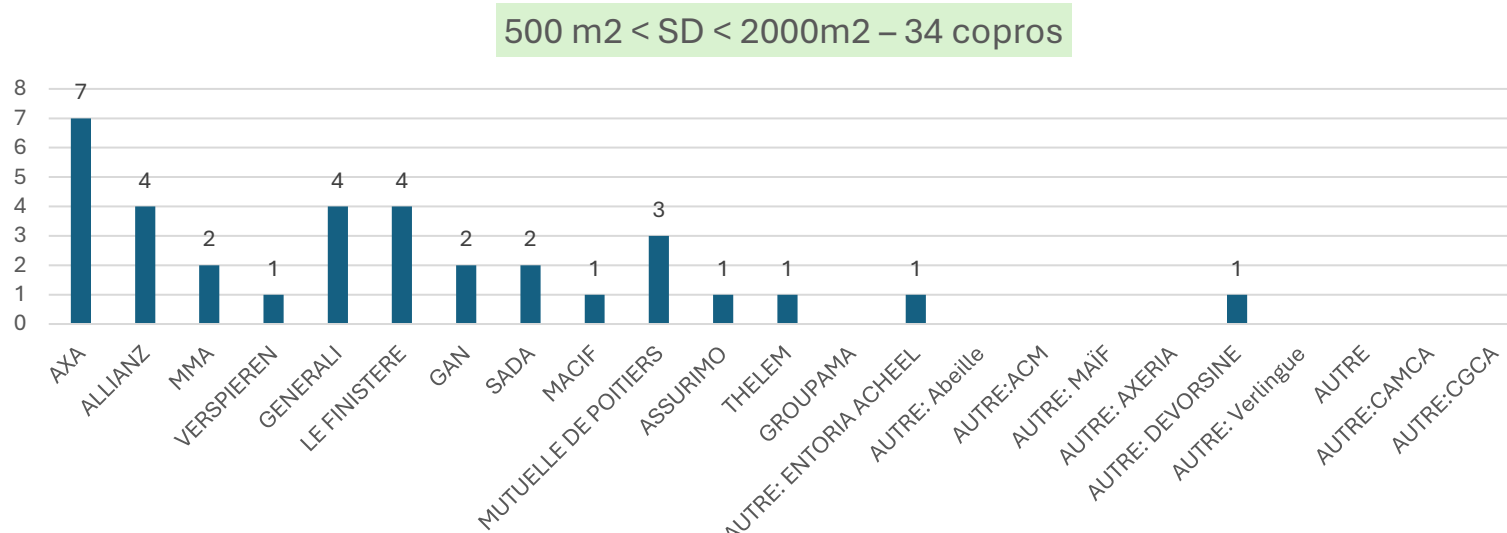
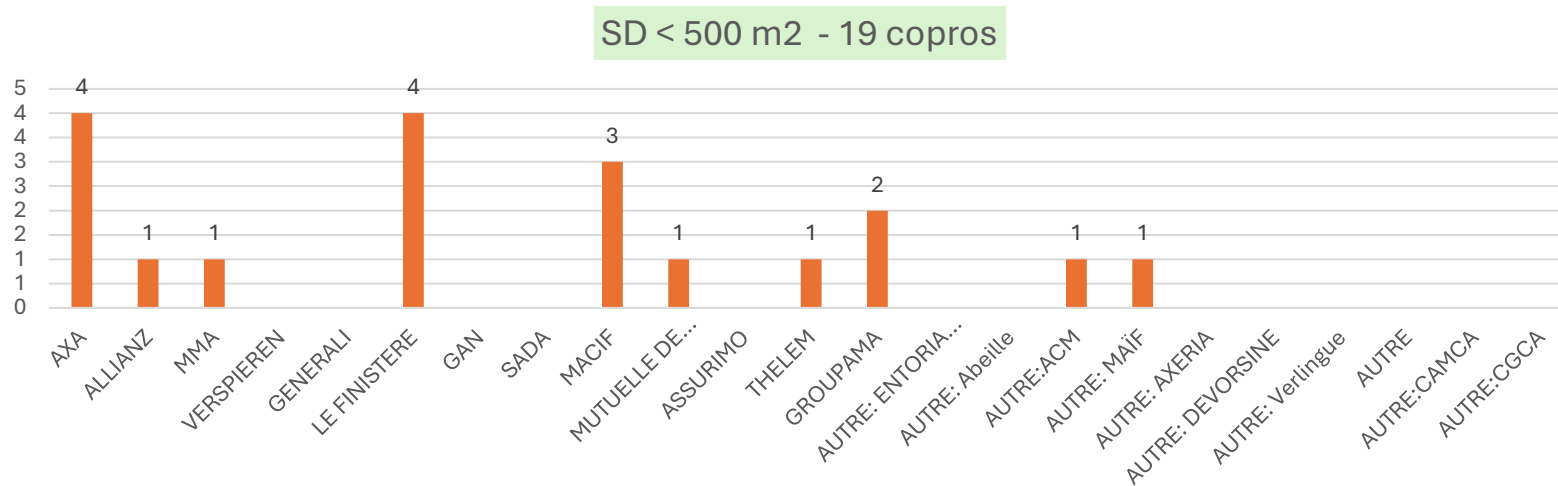


- 23 prestataires assureurs
- 6 d'entre eux assurent en tout 69% des copros
- Et les 17 autres seulement 31%

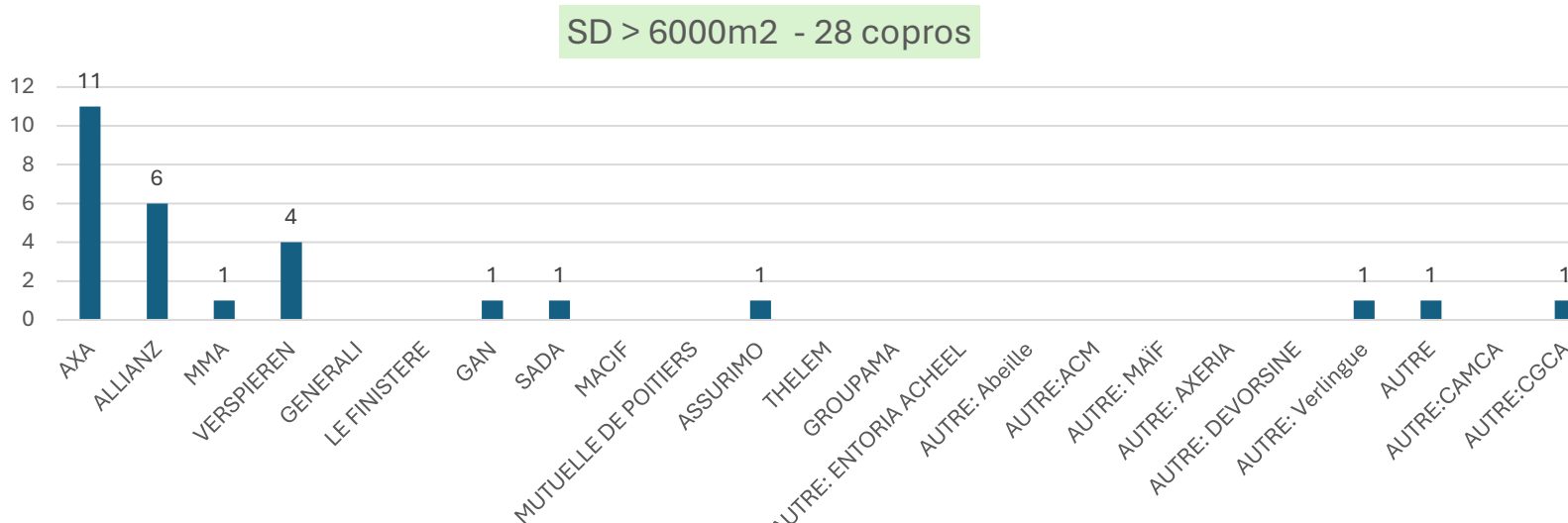
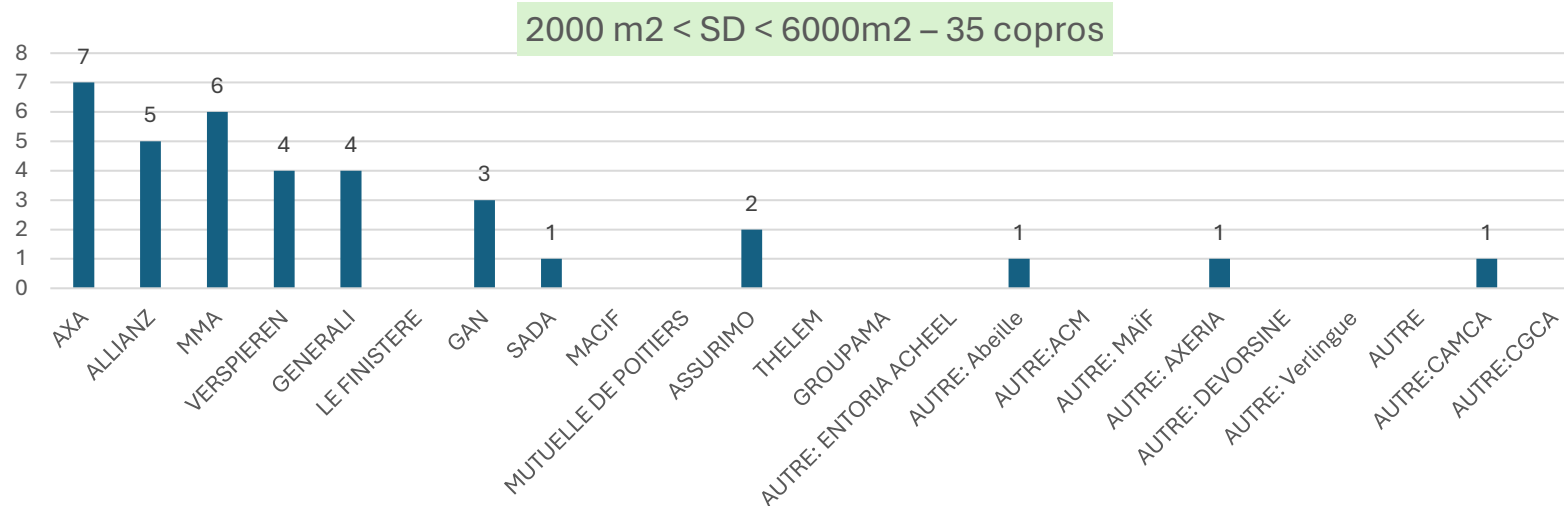
Prest. Assureur	Nbre	%	<500 m2	<2000 m2	<6000 m2	plus	
AXA	29	47,4%	4	7	7	11	
ALLIANZ	16		1	4	5	6	
MMA	10		1	2	6	1	
VERSPIEREN	9	21,6%		1	4	4	
GENERALI	8			4	4		
LE FINISTERE	8		4	4			
GAN	6	22,4%		2	3	1	
SADA	4			2	1	1	
MACIF	4		3	1			
MUTUELLE DE POITIERS	4		1	3			
ASSURIMO	4			1	2	1	
THELEM	2		1	1			
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	
Total général	116	100%	19	34	35	28	
			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

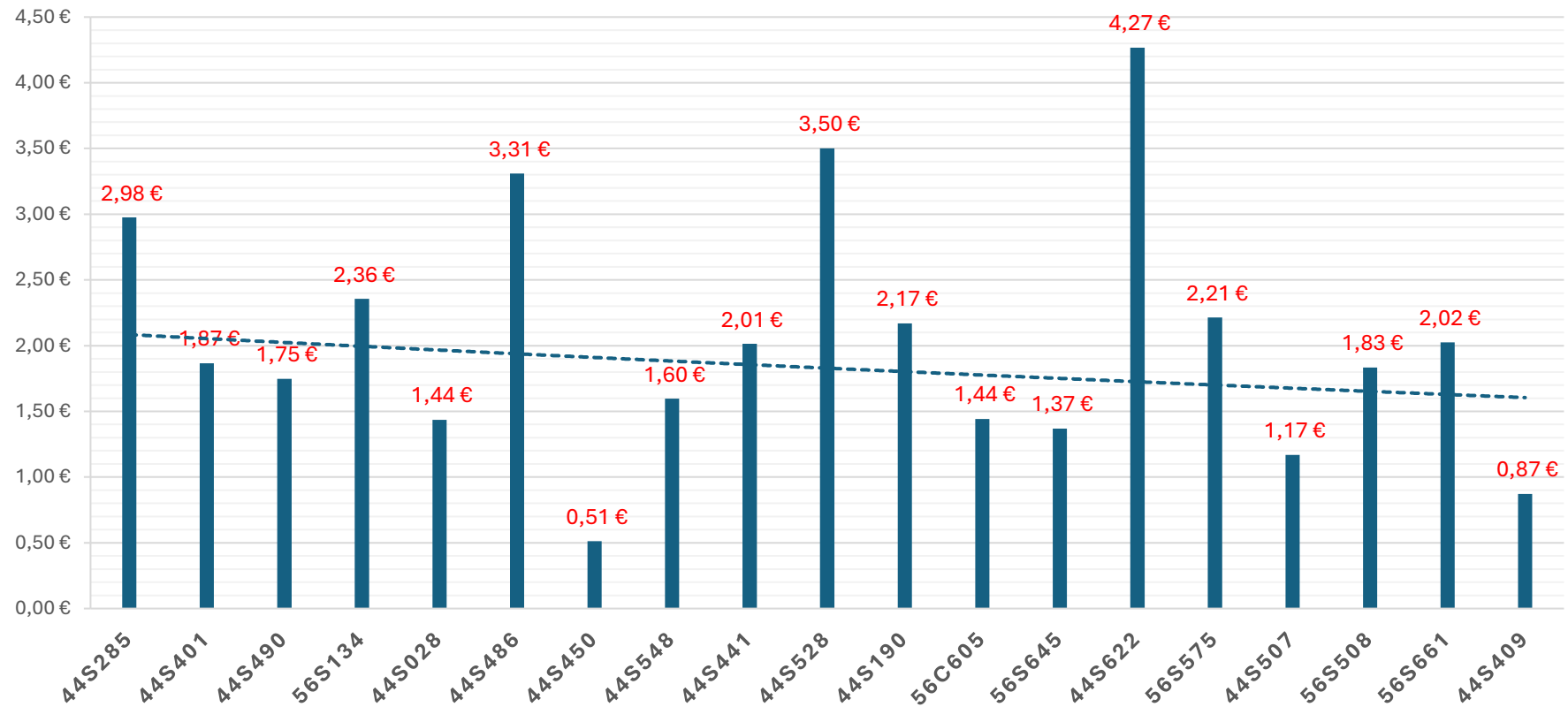


La “tranche” des 19 petites copros

(classées par taille entre 0 et 500 m2)

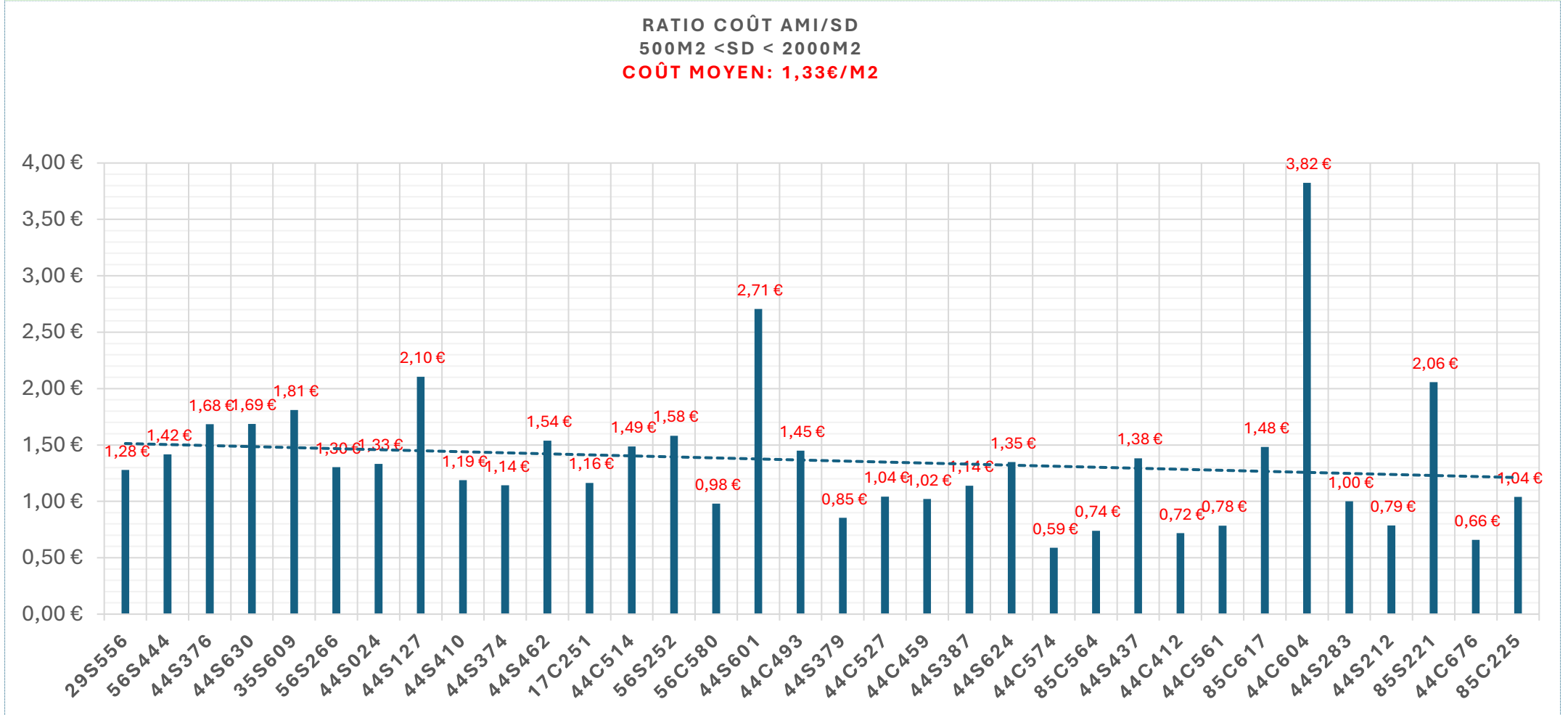
RATIO COÛT AMI/SD -SD < 500M2

COÛT MOYEN: 1,97€/M2



La “tranche” des 34 moyennes copros

(classées par taille entre 500 m2 et 2000m2)

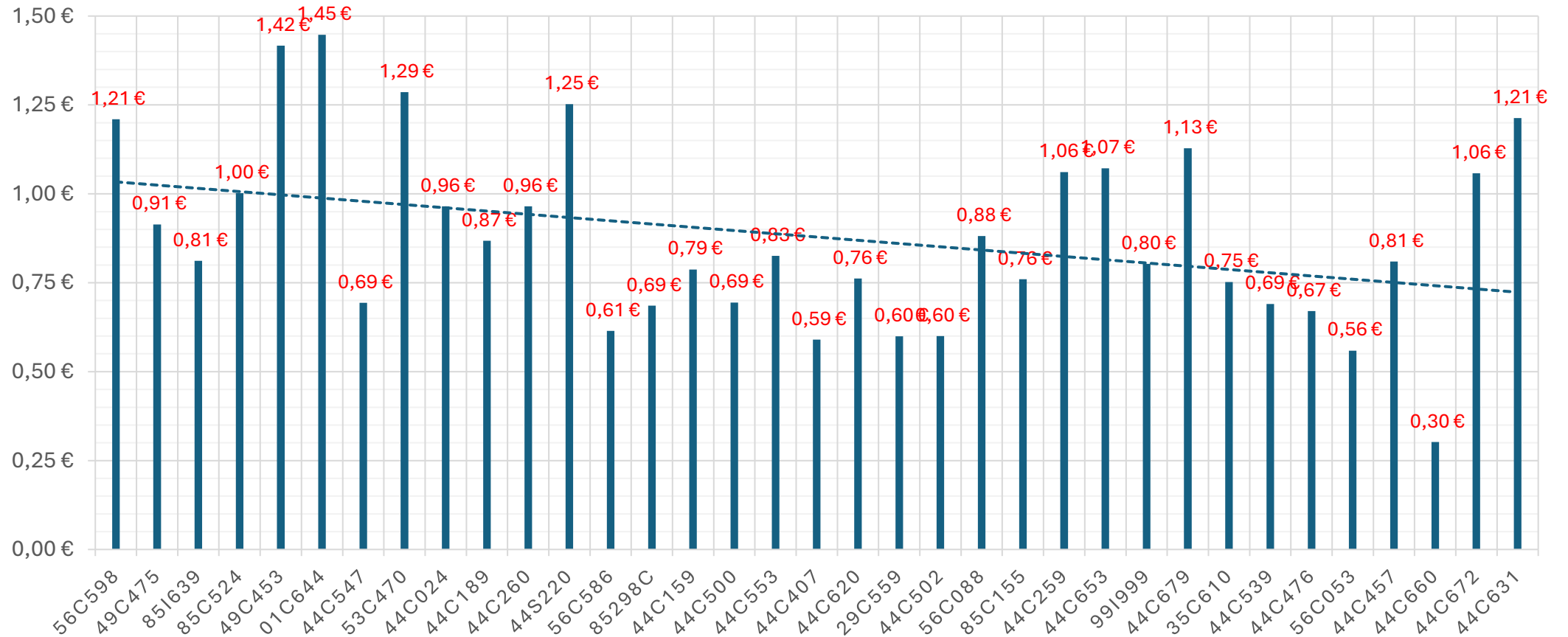


La “tranche” des 35 grandes copros

(classées par taille entre 2000 et 6000 m²)

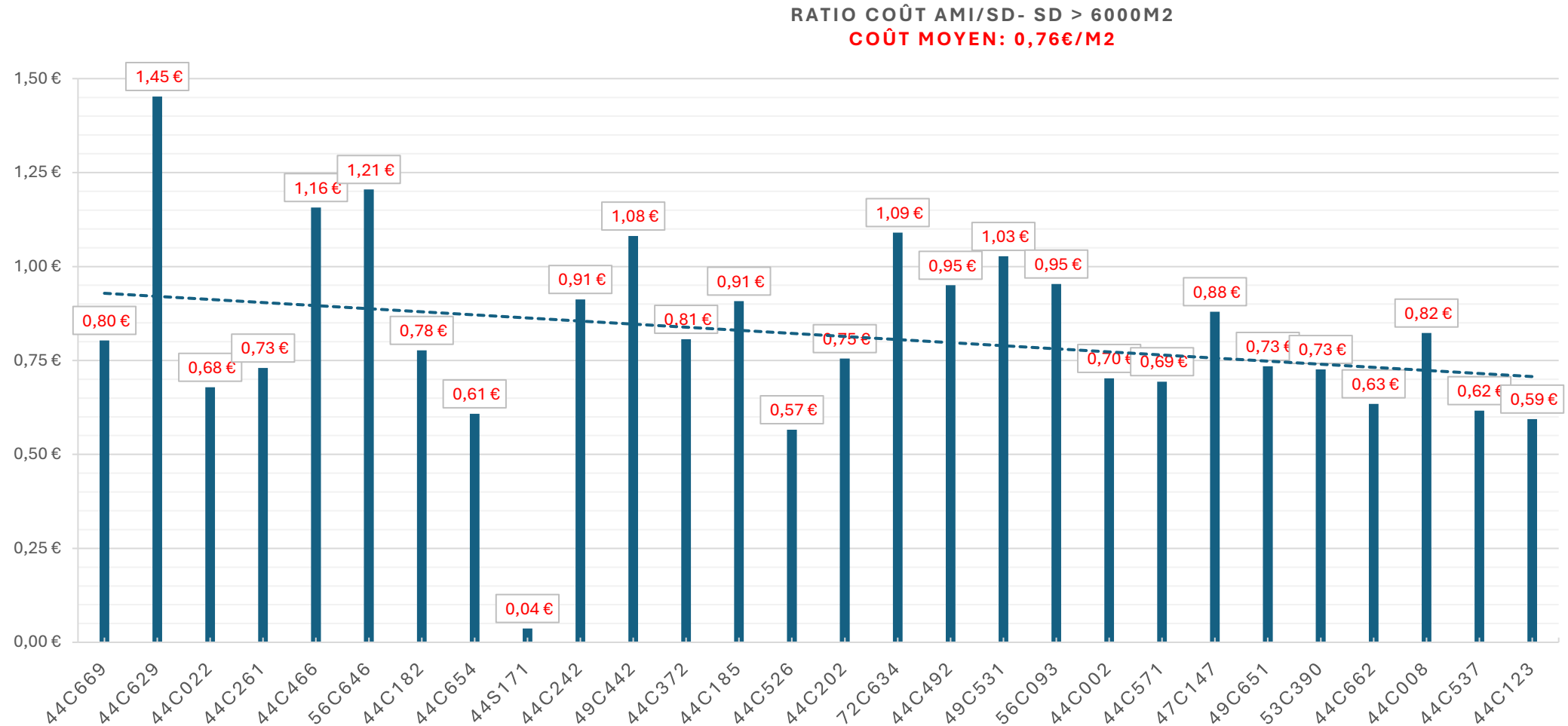
RATIO COÛT AMI/SD- 2000M² <SD < 6000M²

COÛT MOYEN: 0,85€/M²



La “tranche” des 28 très grandes copros

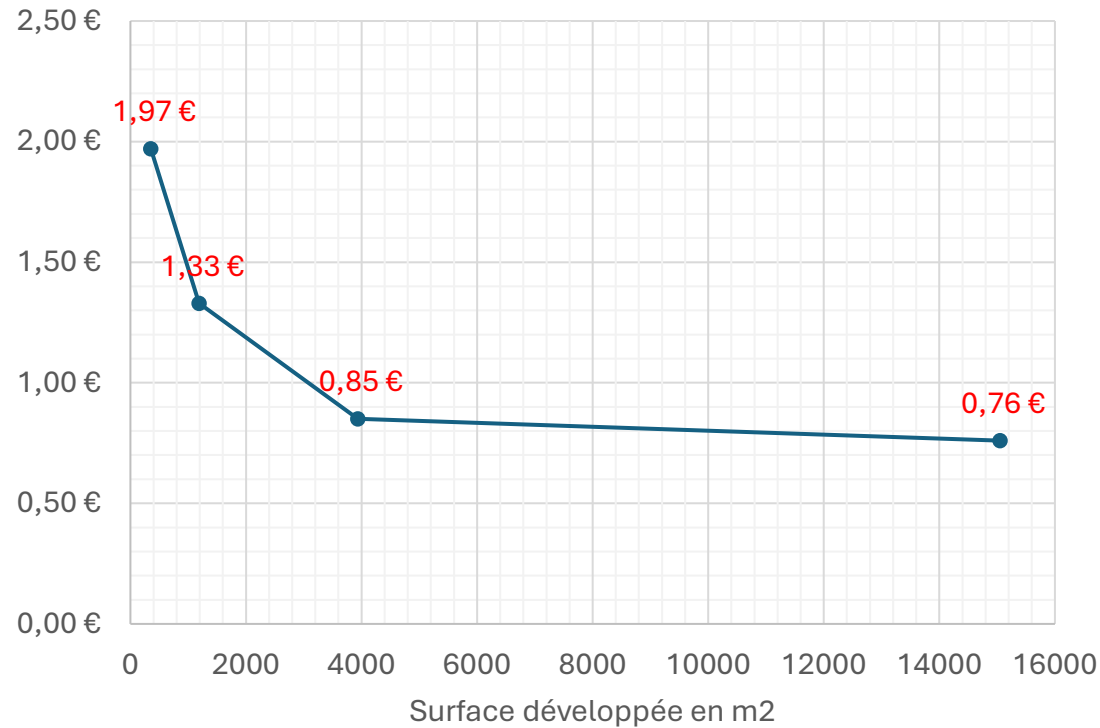
(classées par taille supérieure à 6000 m2)



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

Tous les prestataires - résultats 2023

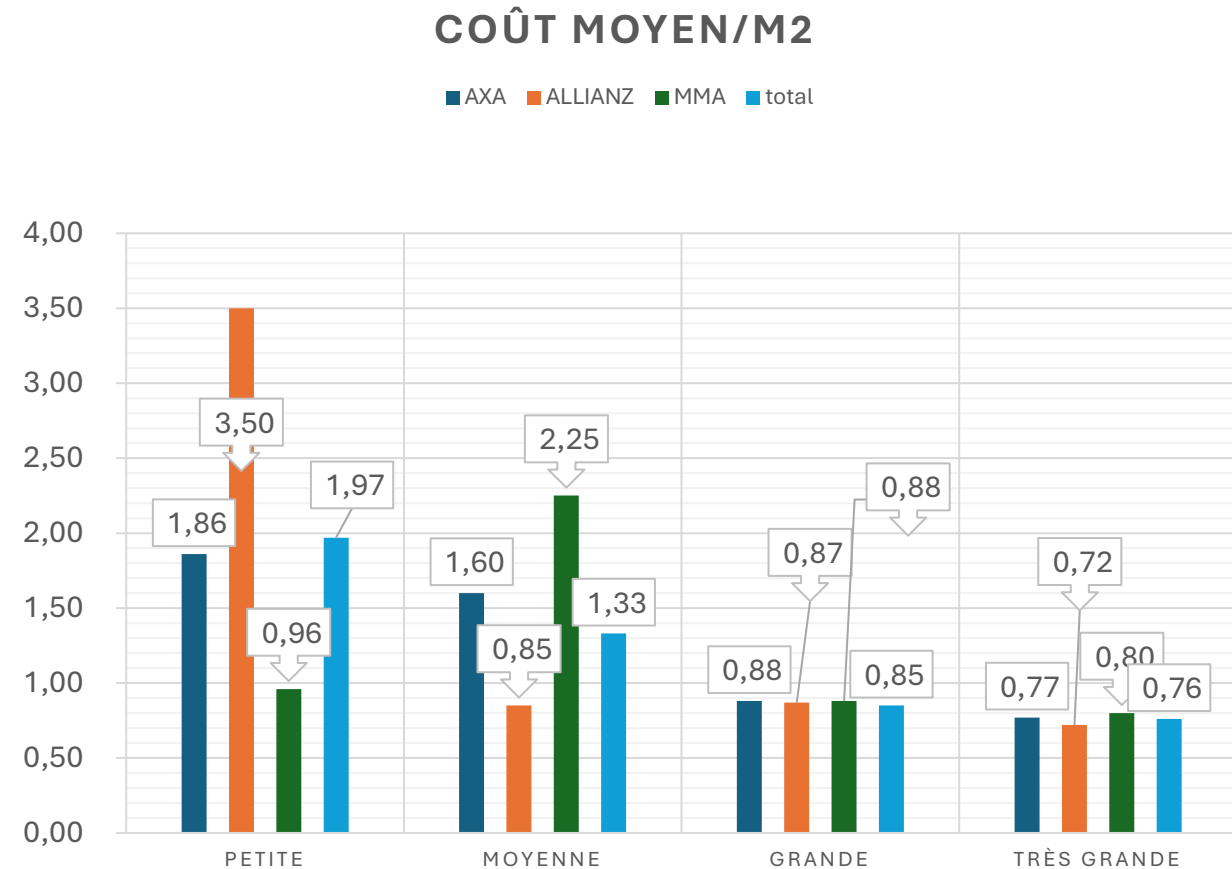
"(coût moyen AMI)/(SD moyenne)"
par tranches



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
5286	0,84 €	100% copros	116

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
total	1,97	1,33	0,85	0,76	116
	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

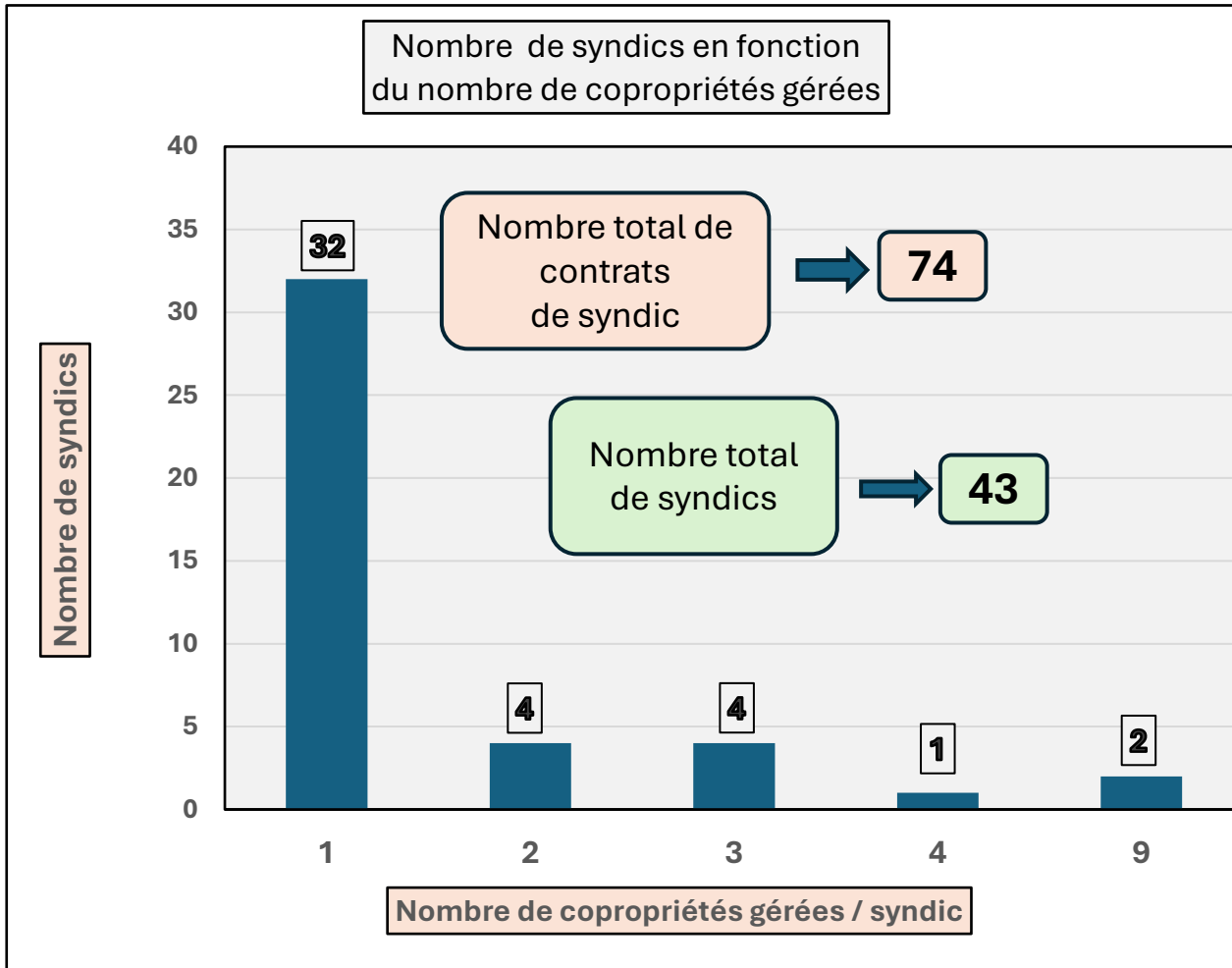
L'analyse réalisée porte exclusivement sur la comparaison du

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

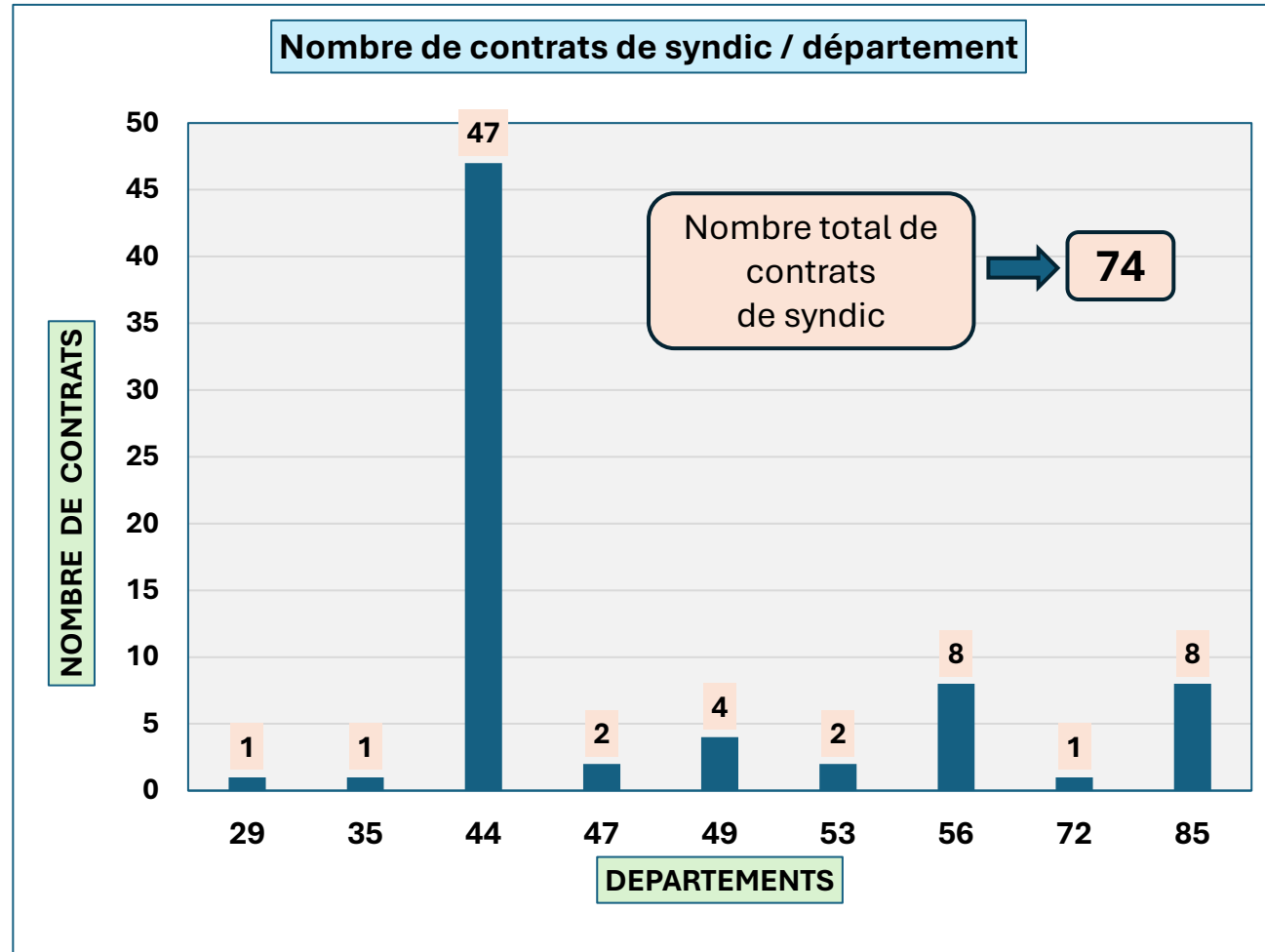


Nombre de copropriétés gérées par syndic

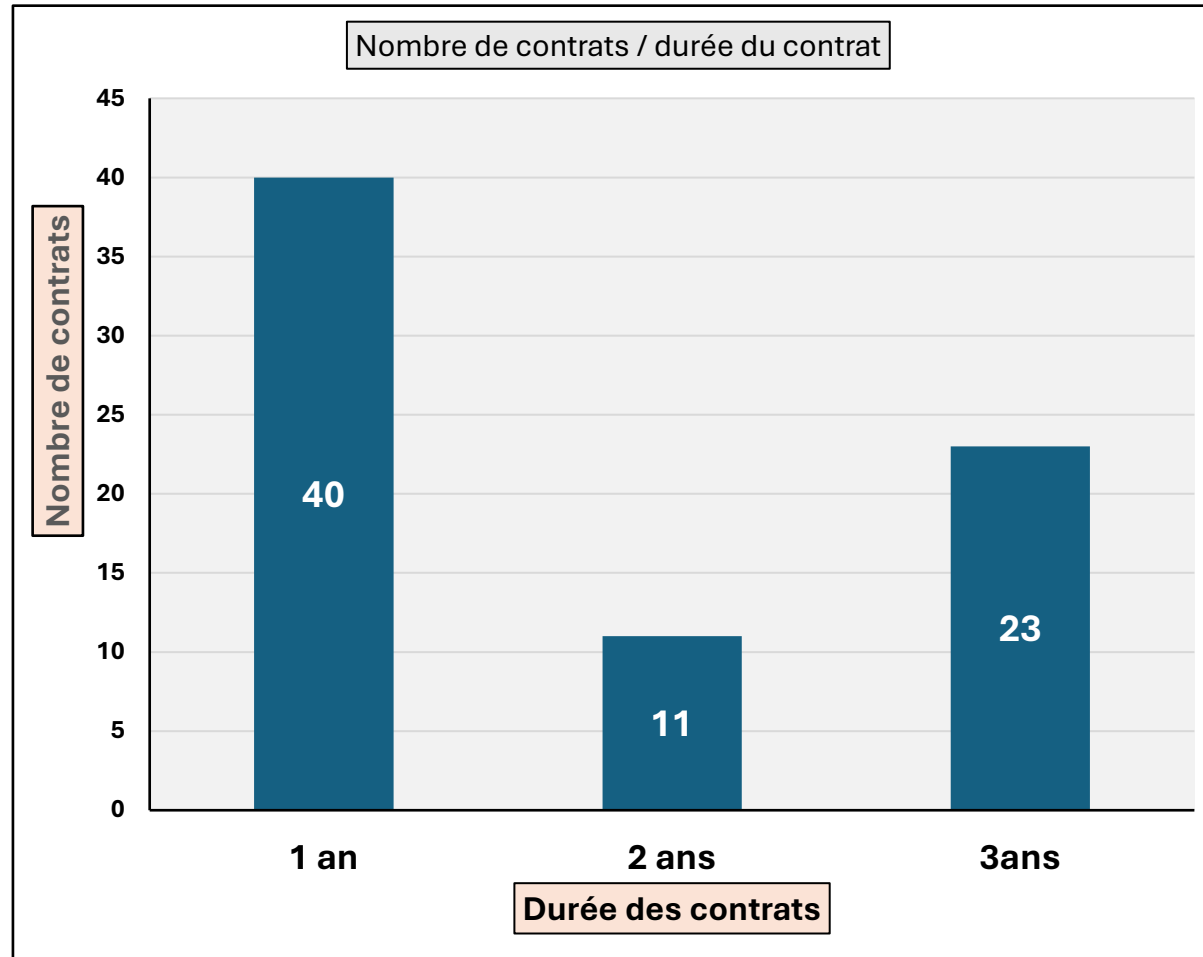
- 1 seule copropriété : **32 syndic différents**
- 2 copropriétés :
 - **AMARA / HEMON CAMUS / RONGIER / SYMPLICE**
- 3 copropriétés :
 - **BRAS / CISN / IMMO DE FRANCE / LEFEUVRE**
- 4 copropriétés : **CITYA**
- 9 copropriétés : **FONCIA / THIERRY Immobilier**



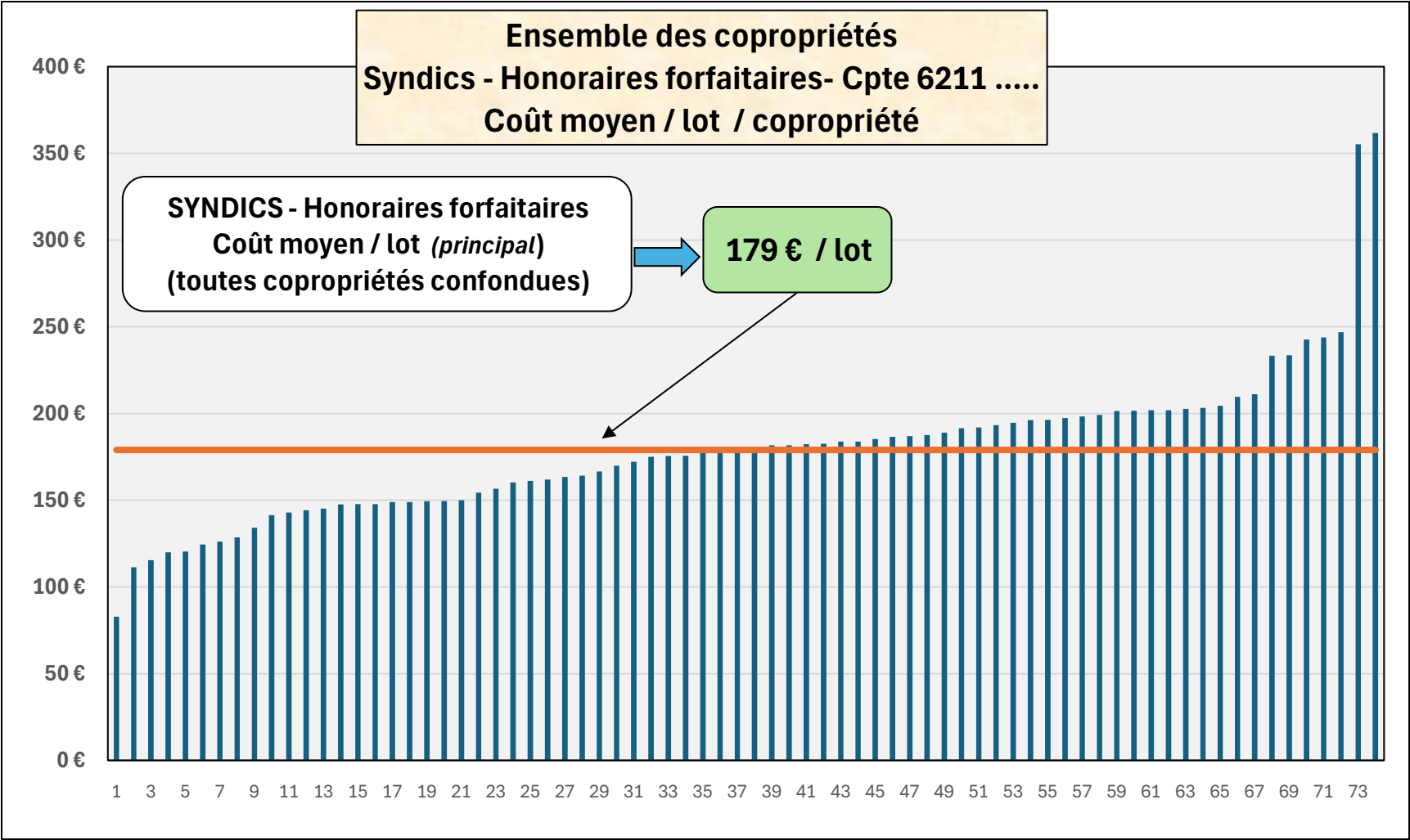
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



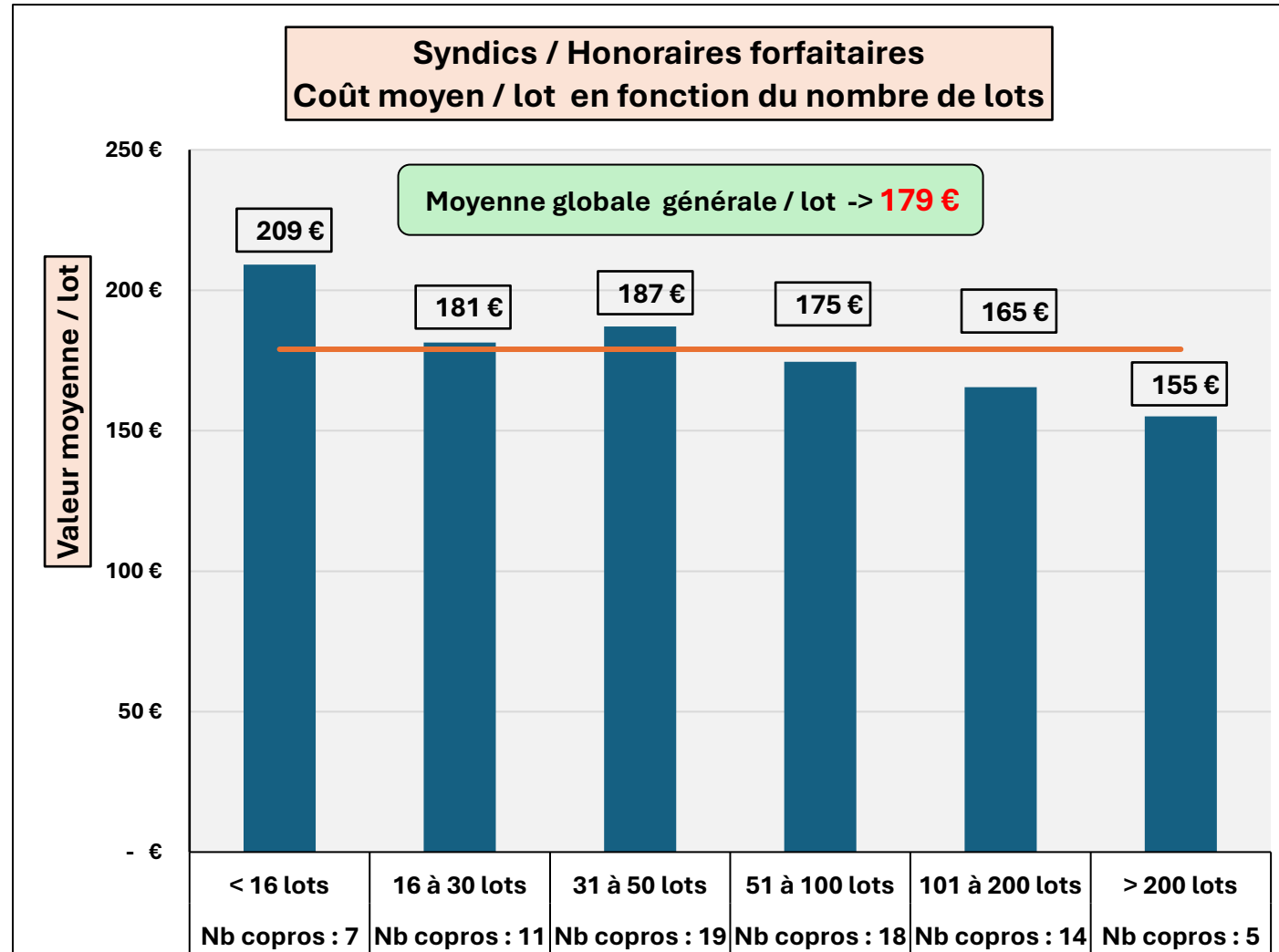
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



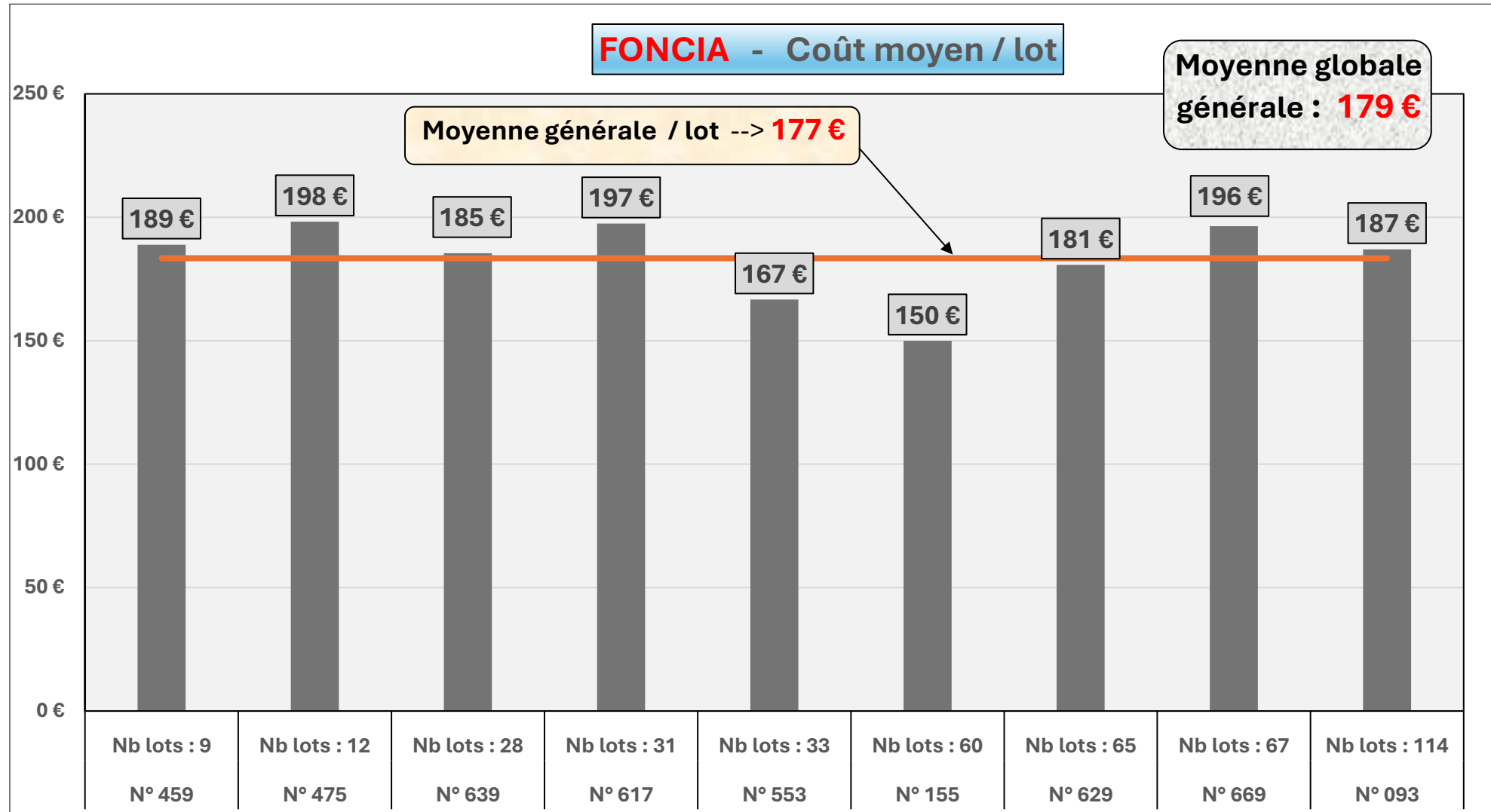
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



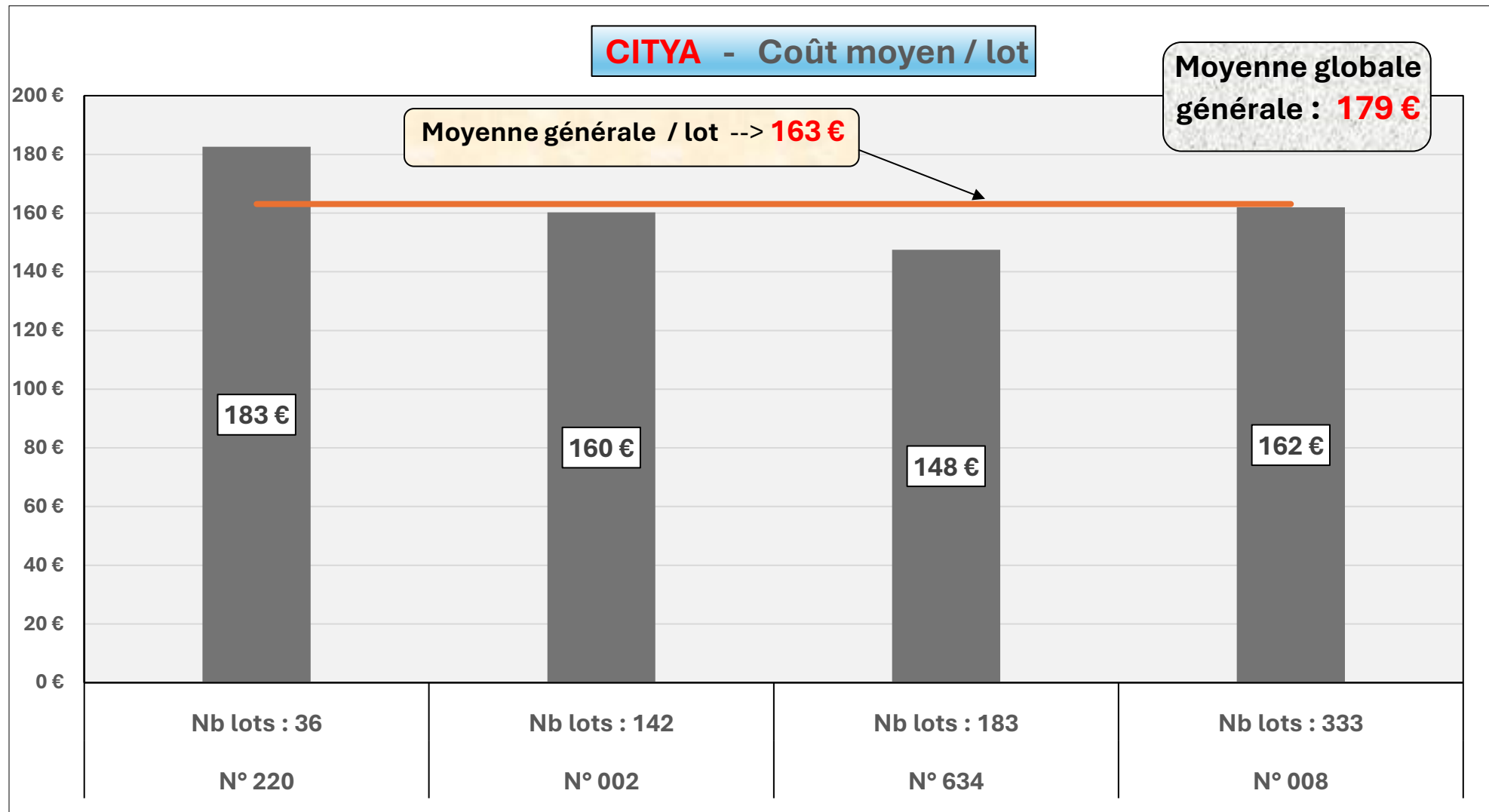
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



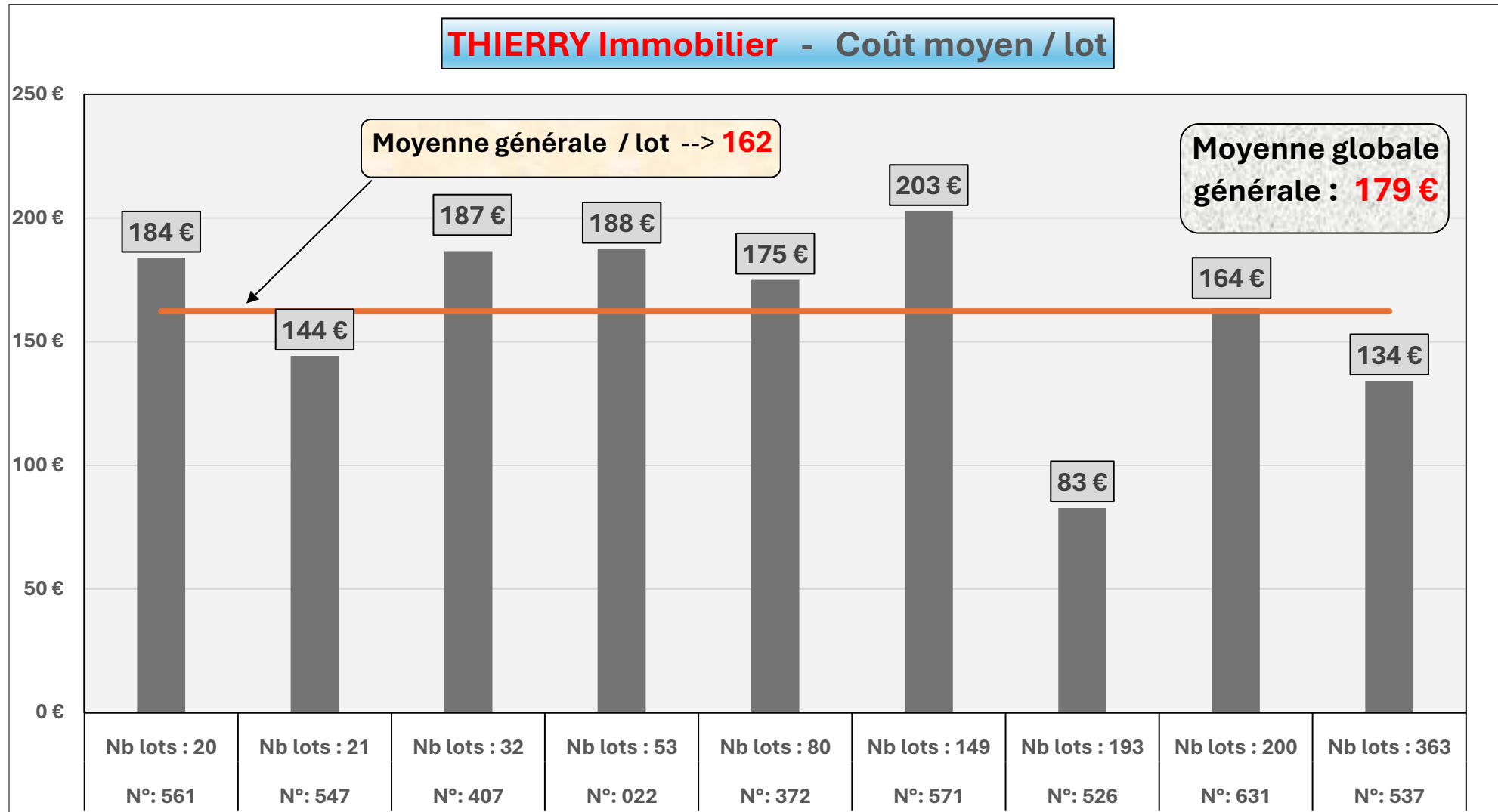
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



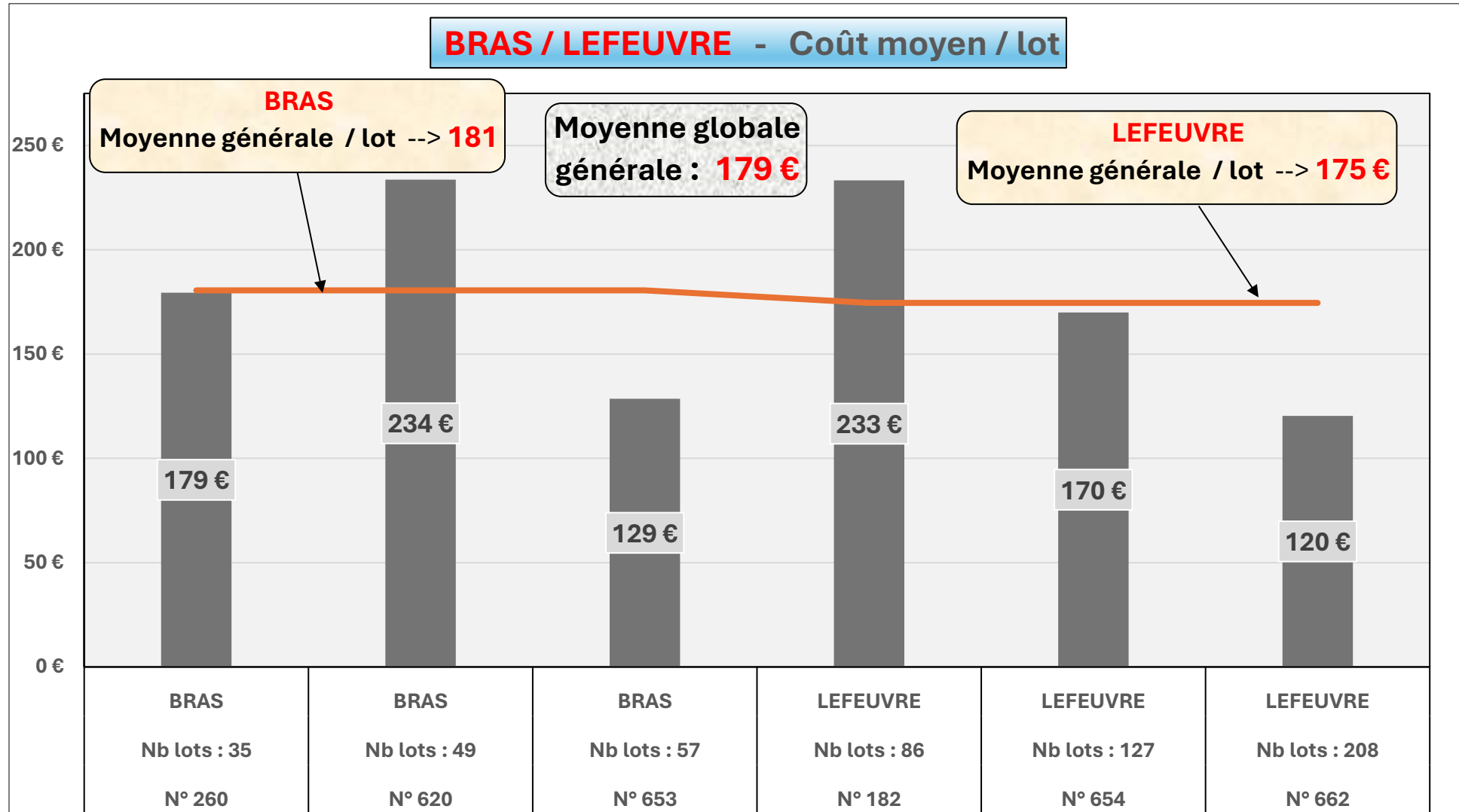
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



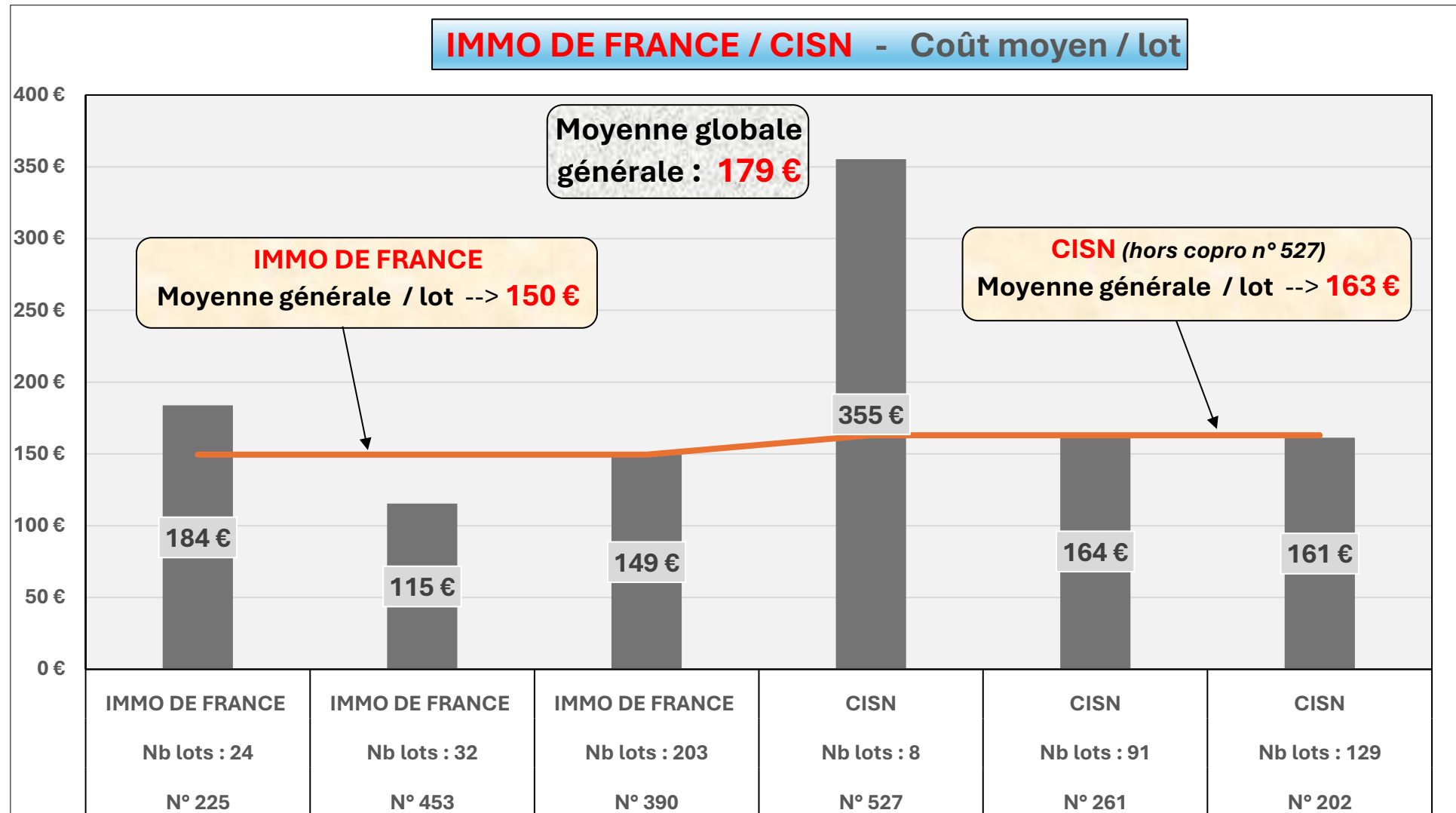
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

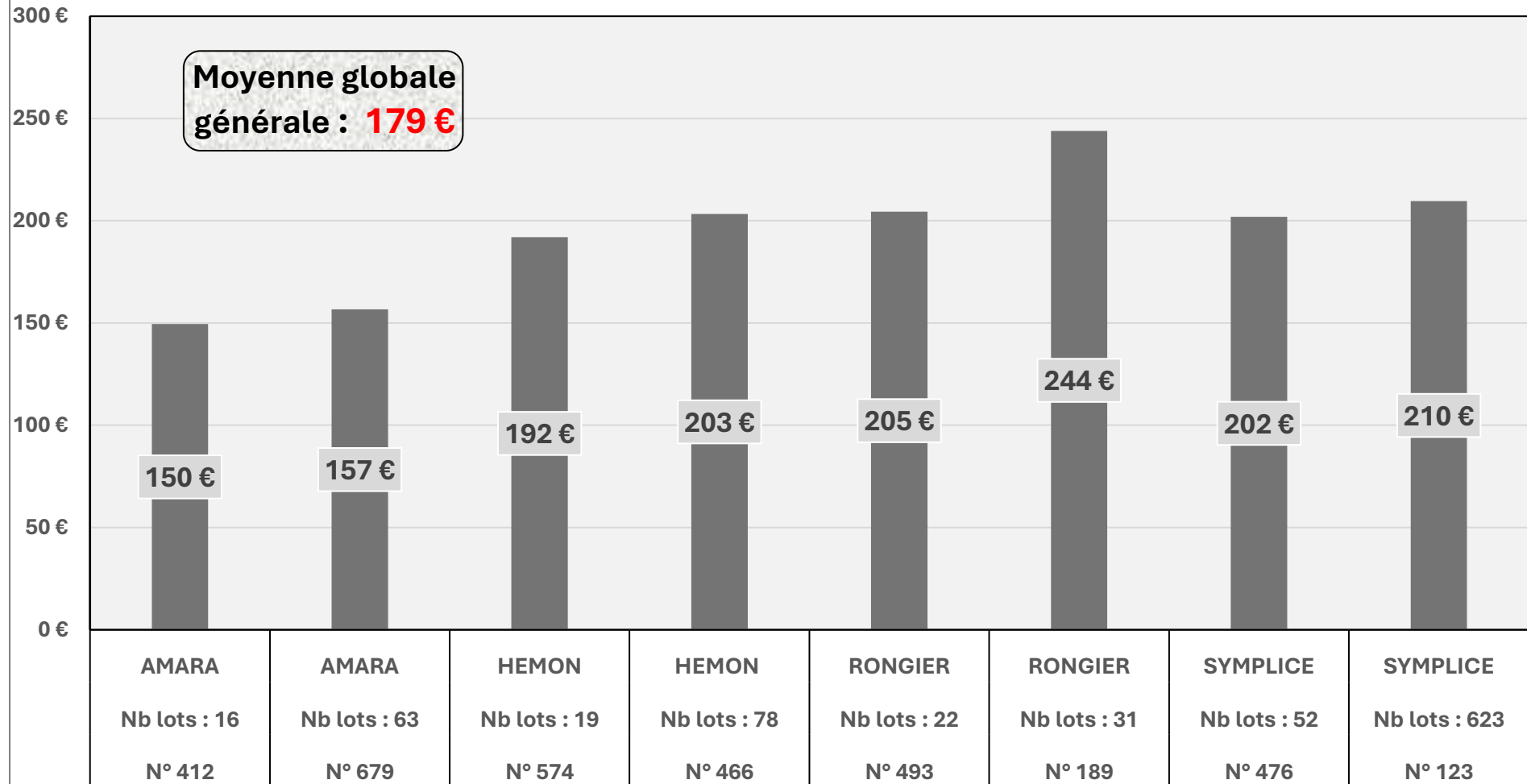


CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

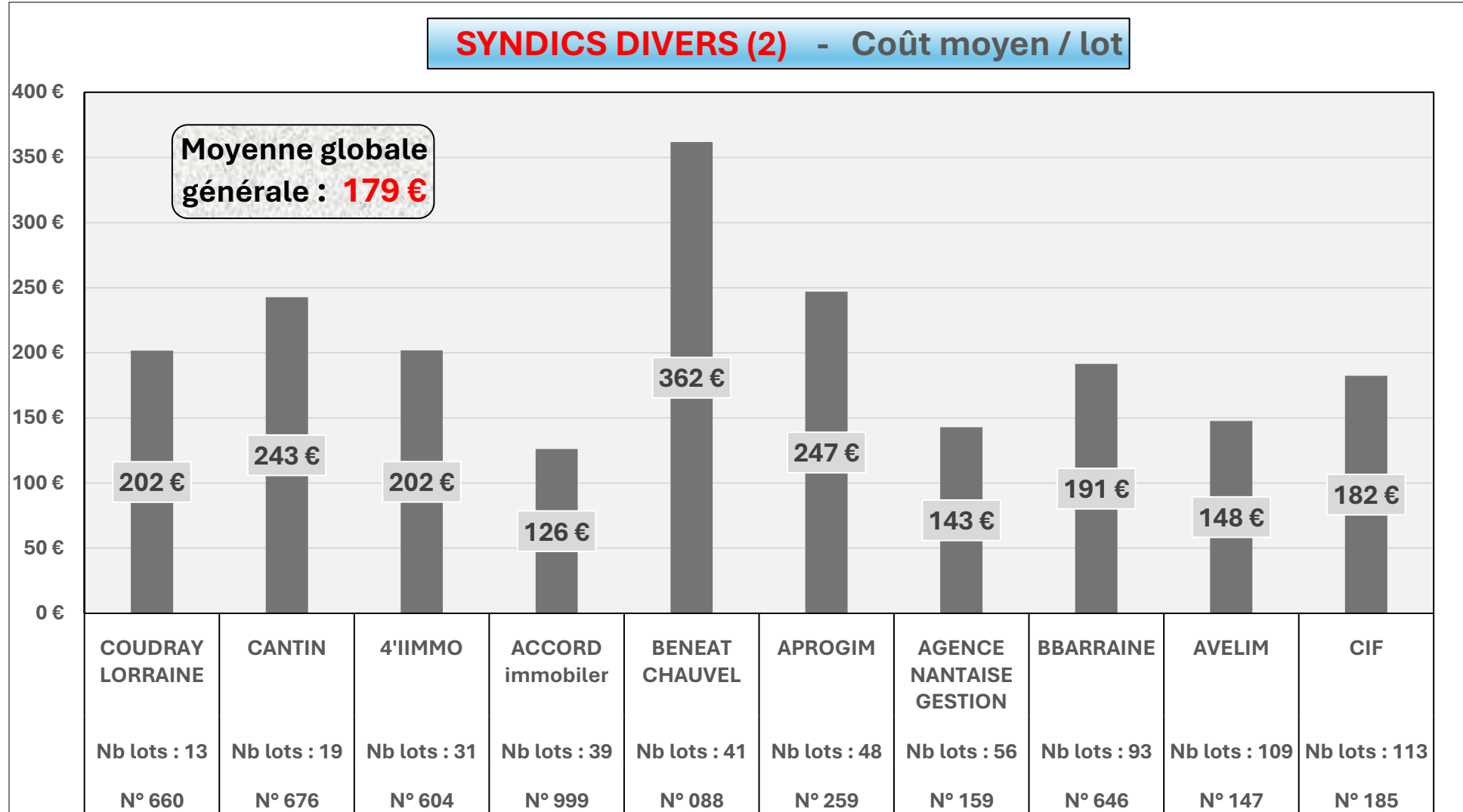


CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires

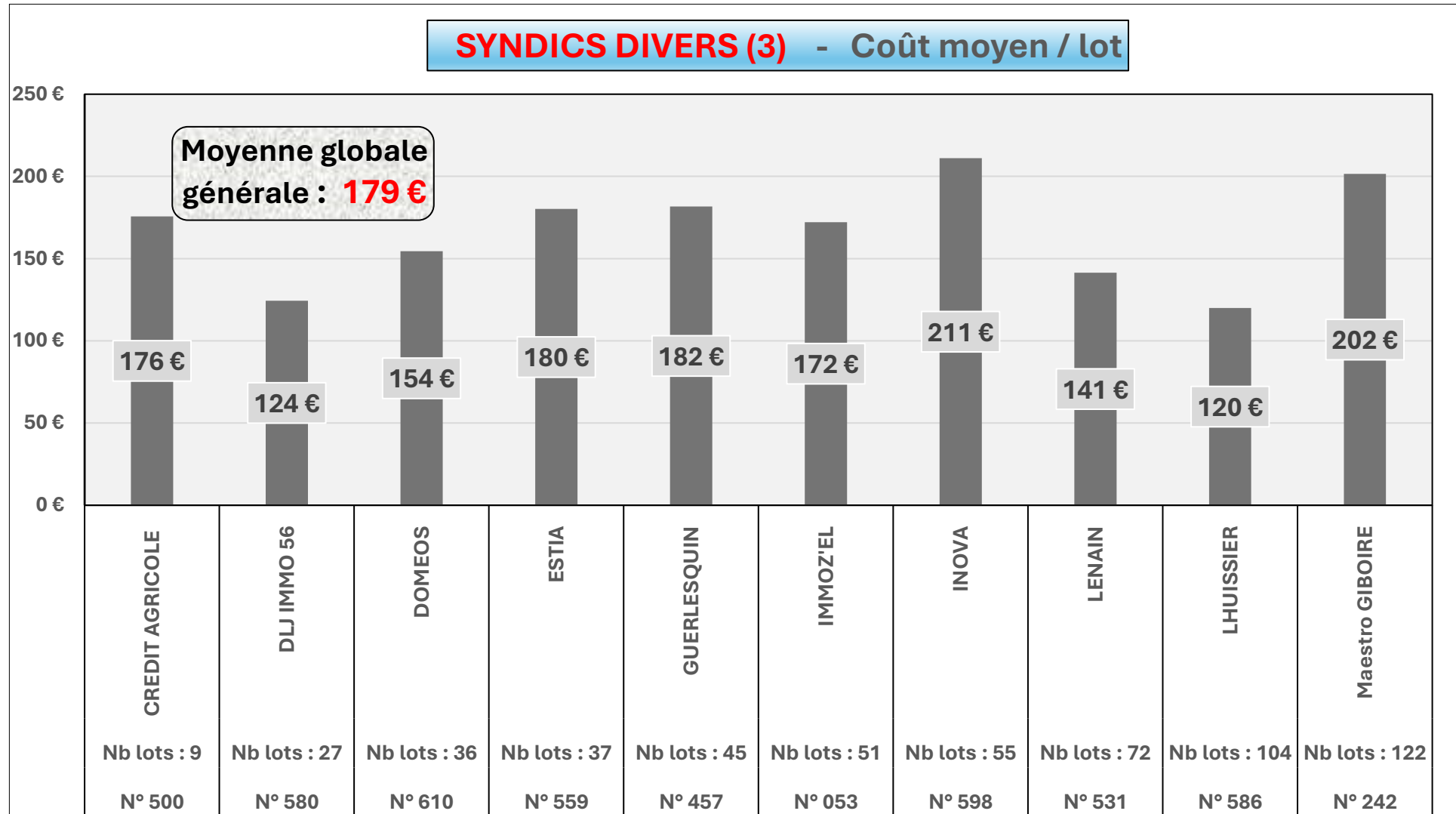
AMARA / HEMON / RONGIER / SYMPLICE - Coût moyen / lot



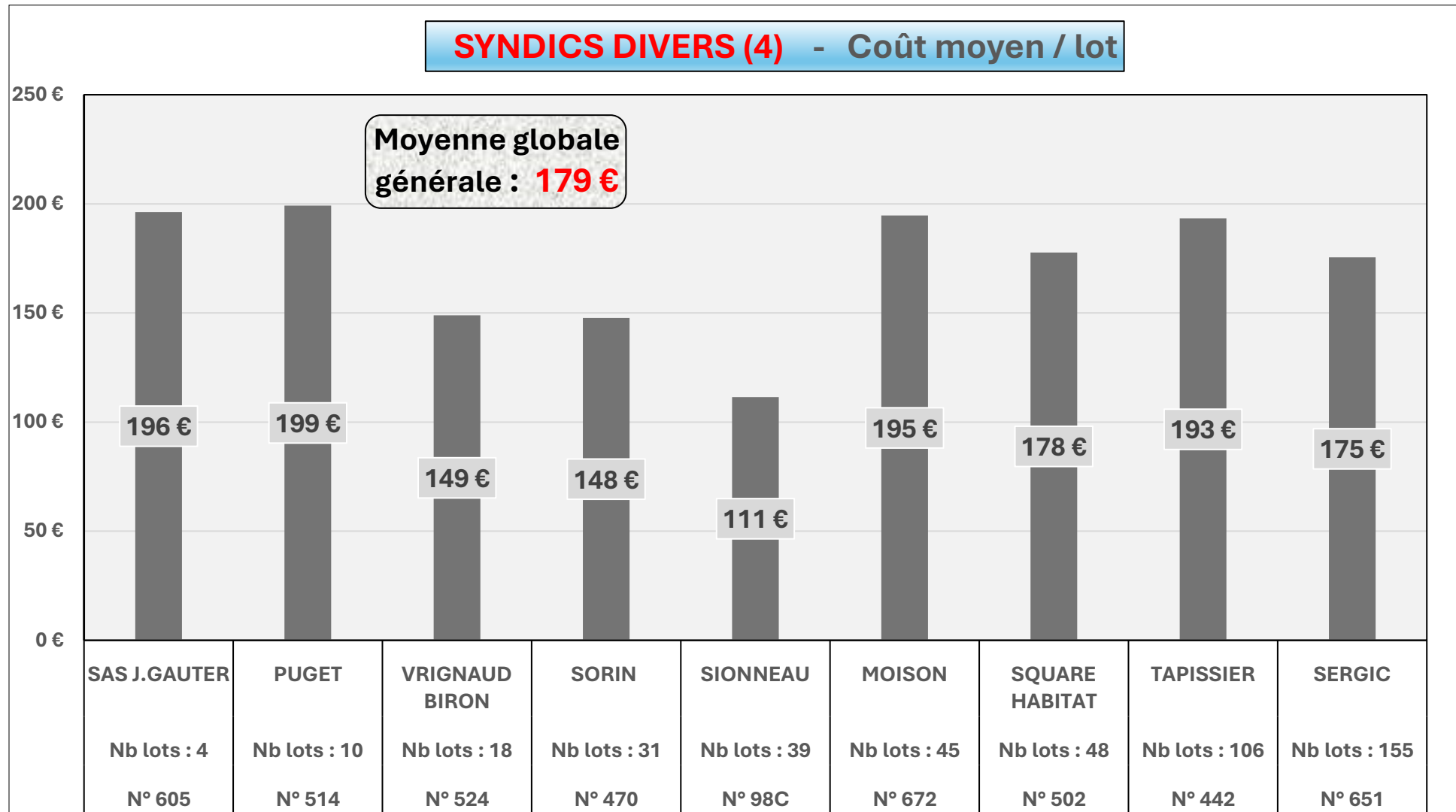
CONTRATS DE SYNDIC / Analyse des honoraires forfaitaires



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

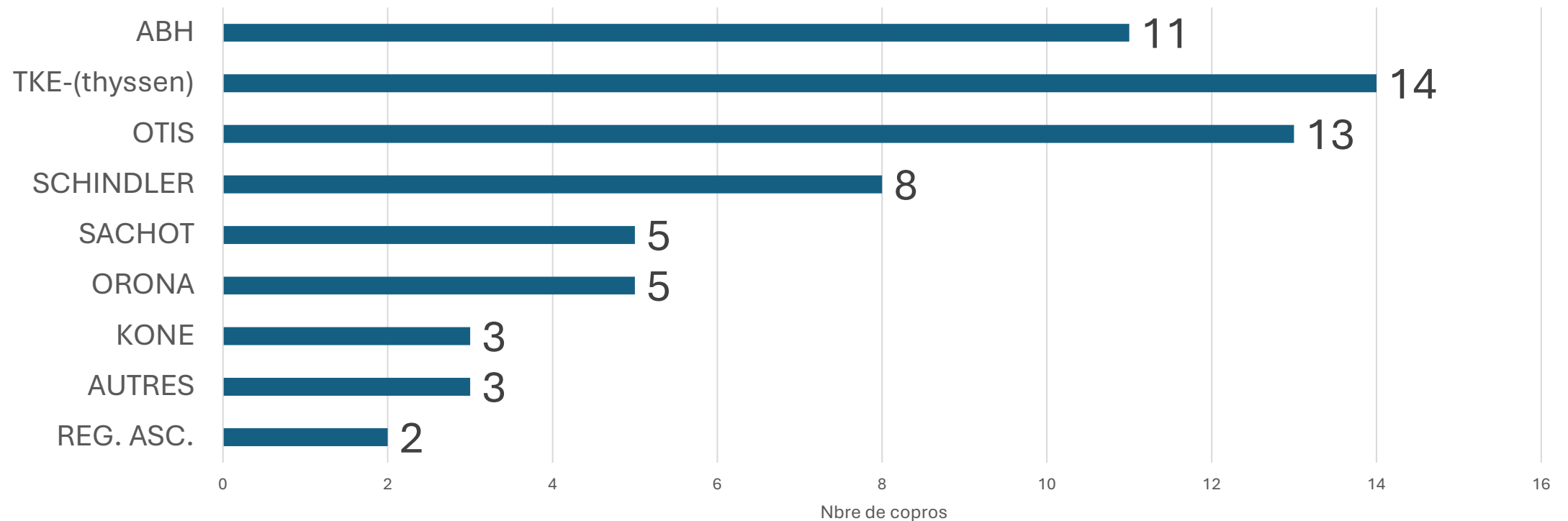
Nombre total de copros	SANS ascenseur	AVEC ascenseur
116	52	64 copros – 207 ascenseurs

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%

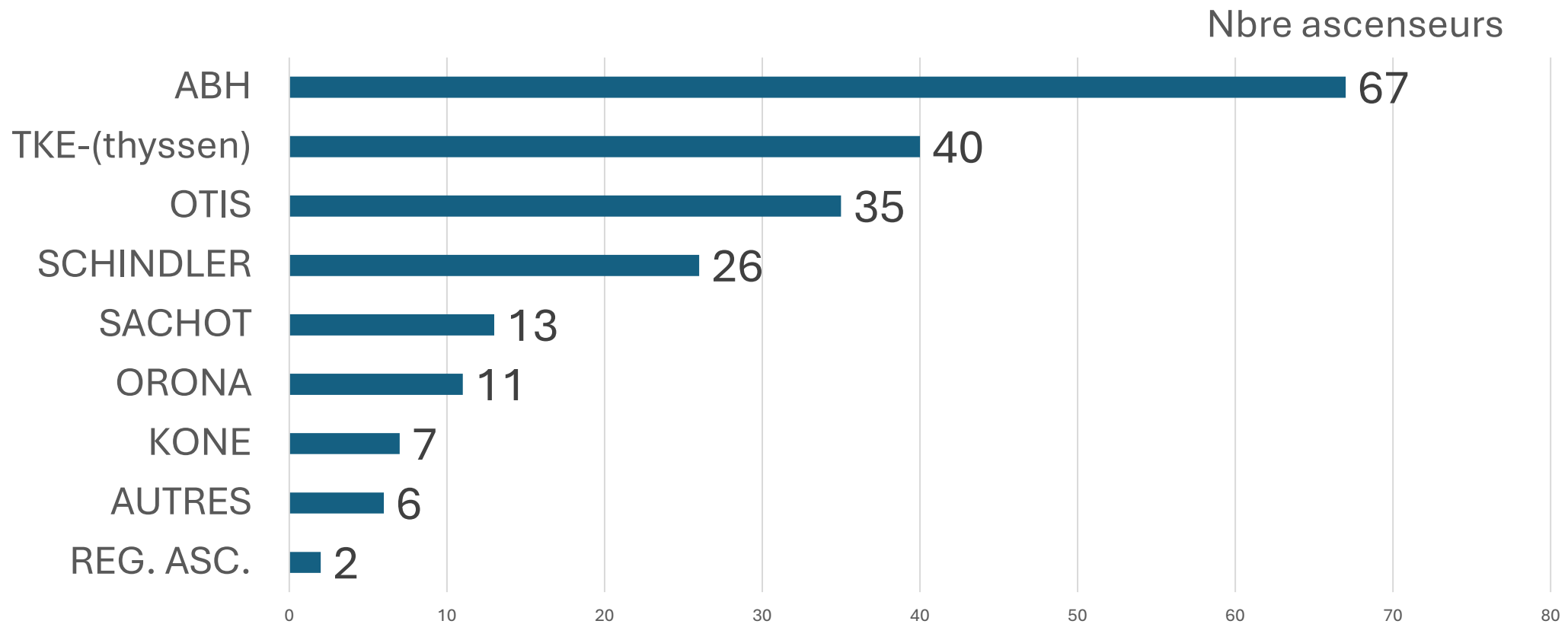
ASCENSEURS Résultats 2023

Répartition des copros/prestataire

Répartition Prestataires/ nombre de copros

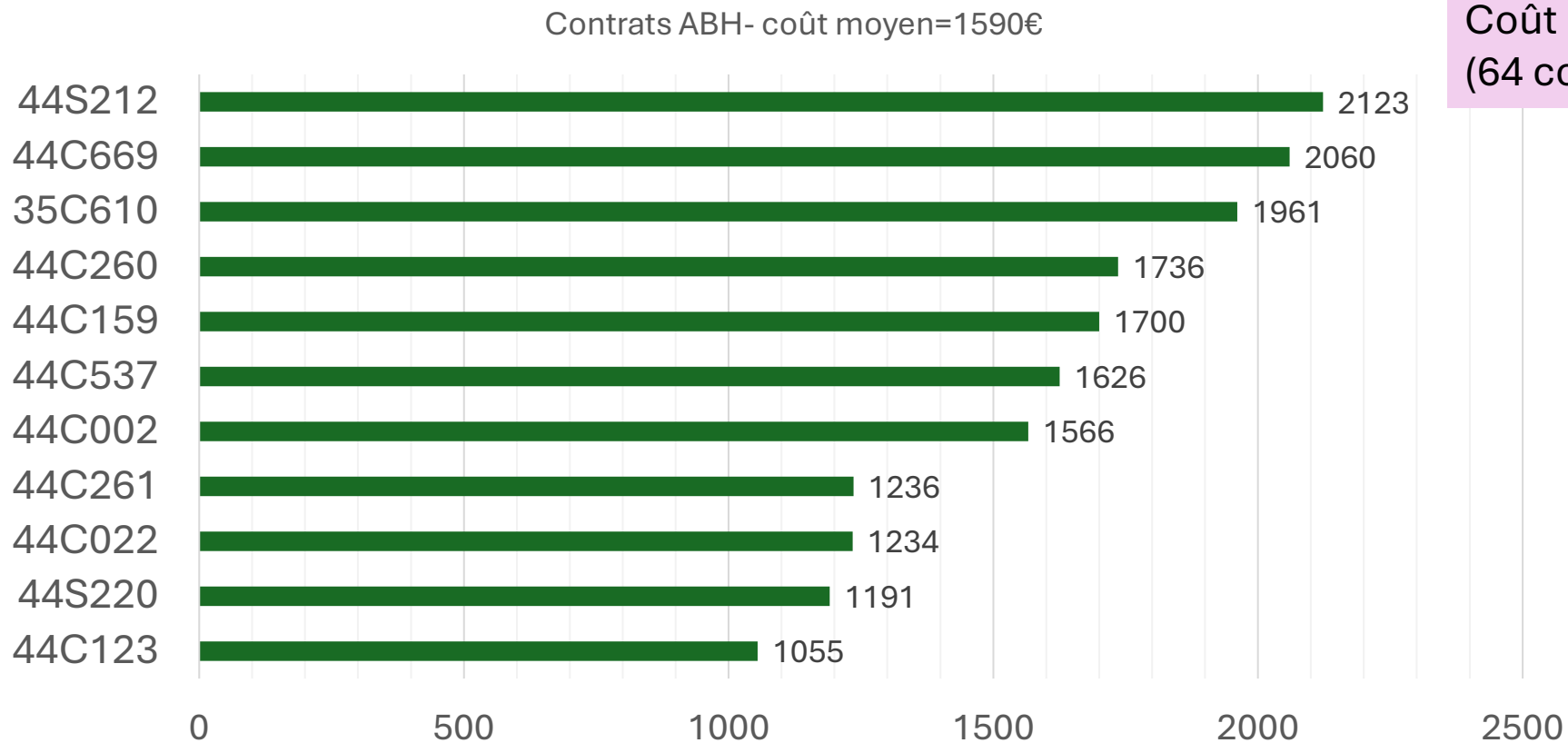


Répartition prestataires/nombre d'ascenseurs



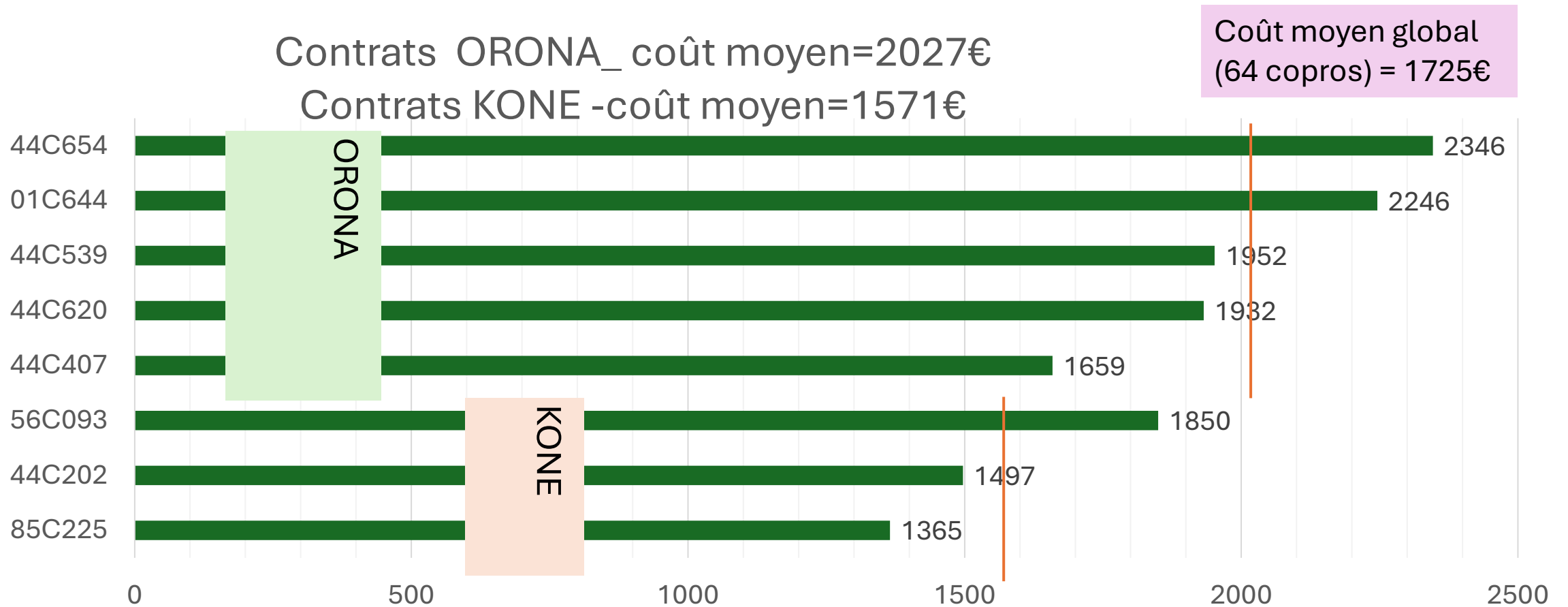
Coût / prestataire

ABH: 11 copros - Coût moyen = 1590€



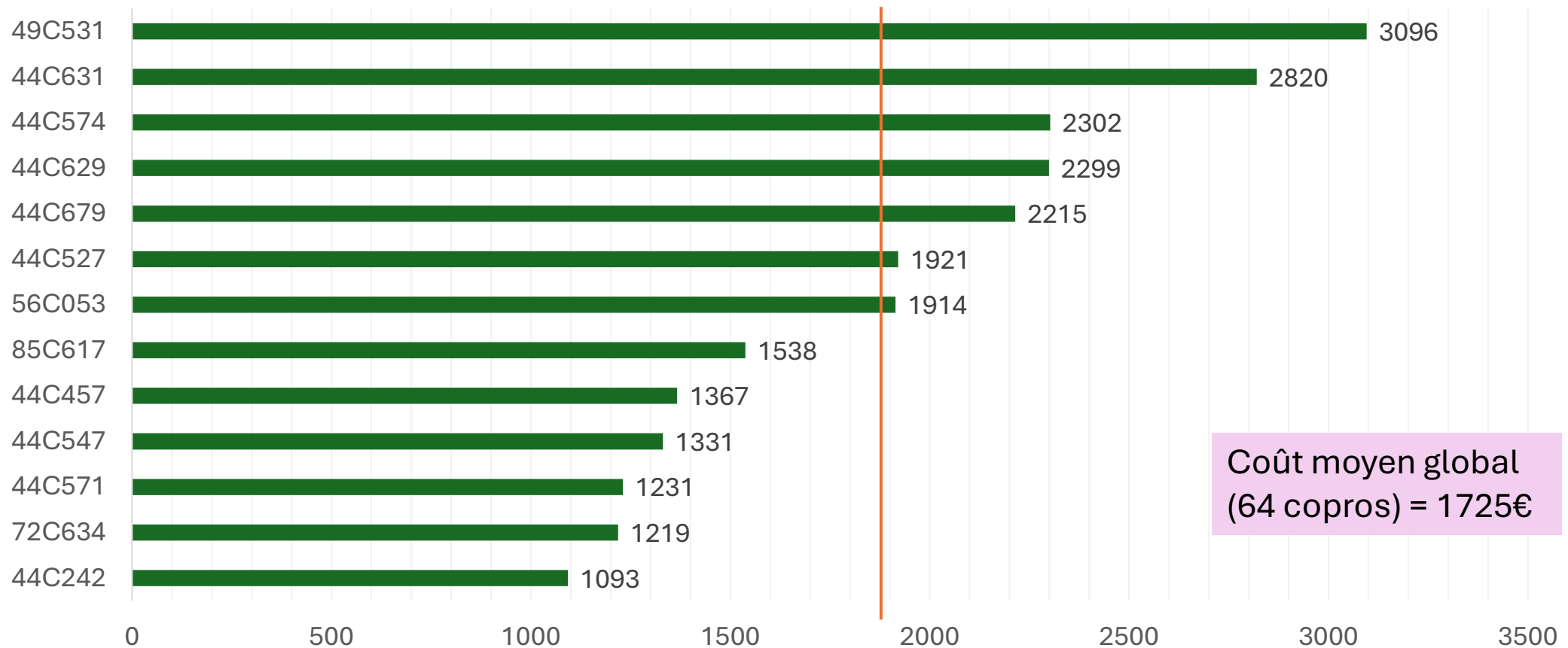
Coût / prestataire

ORONA: 5 copros – KONE: 3 copros



Coût / prestataire

OTIS: 13 copros - Coût moyen = 1873€

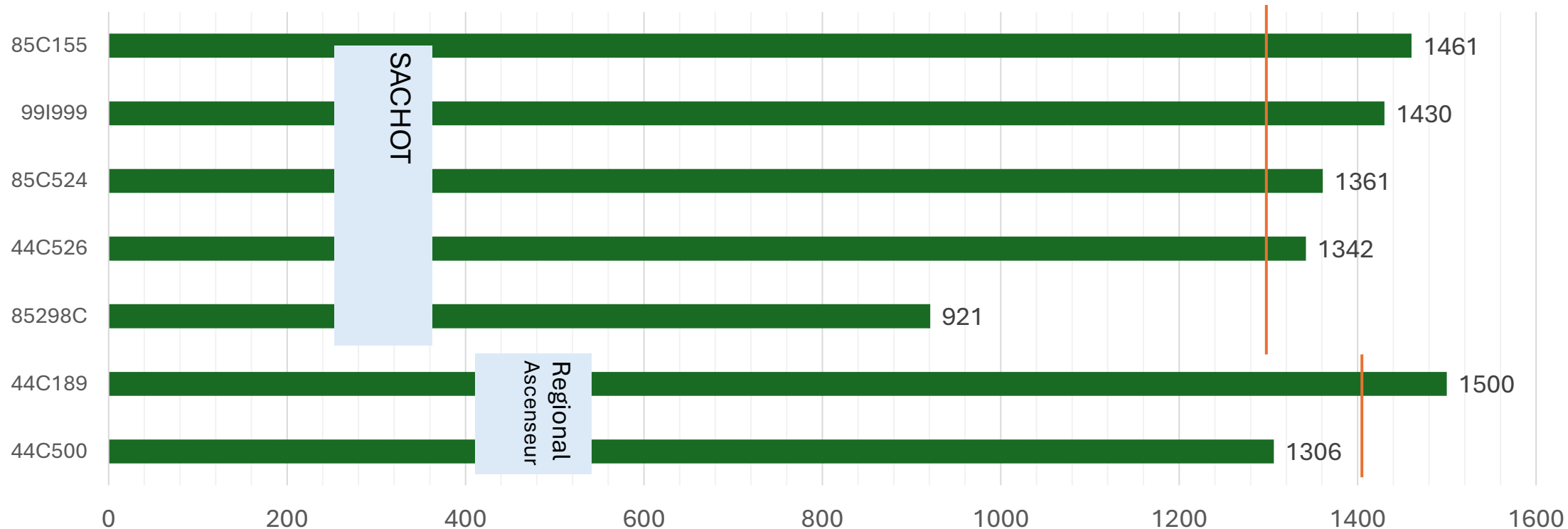


Coût / prestataire

5 Contrats SACHOT_ coût moyen=1303€

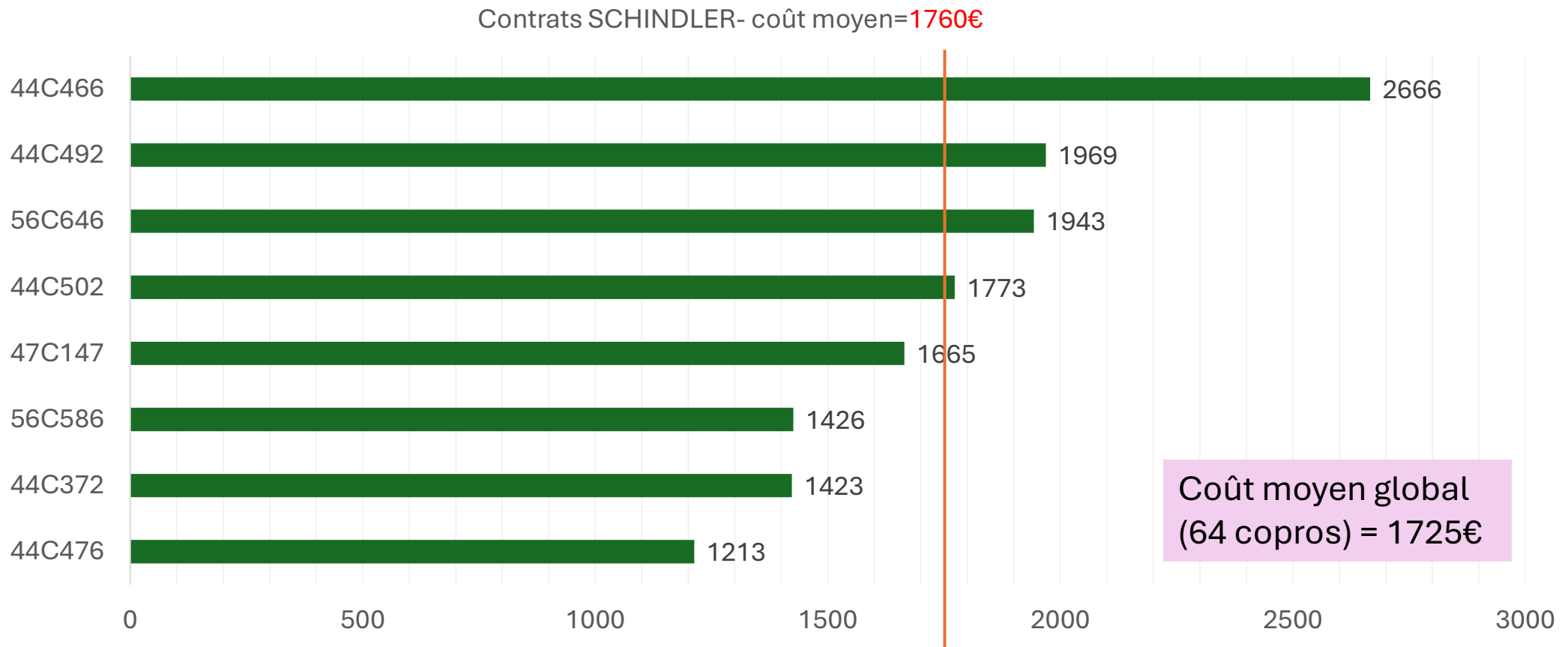
2 Contrats REG.ASC. -coût moyen=1403€

Coût moyen global
(64 copros) = 1725€



Coût / prestataire

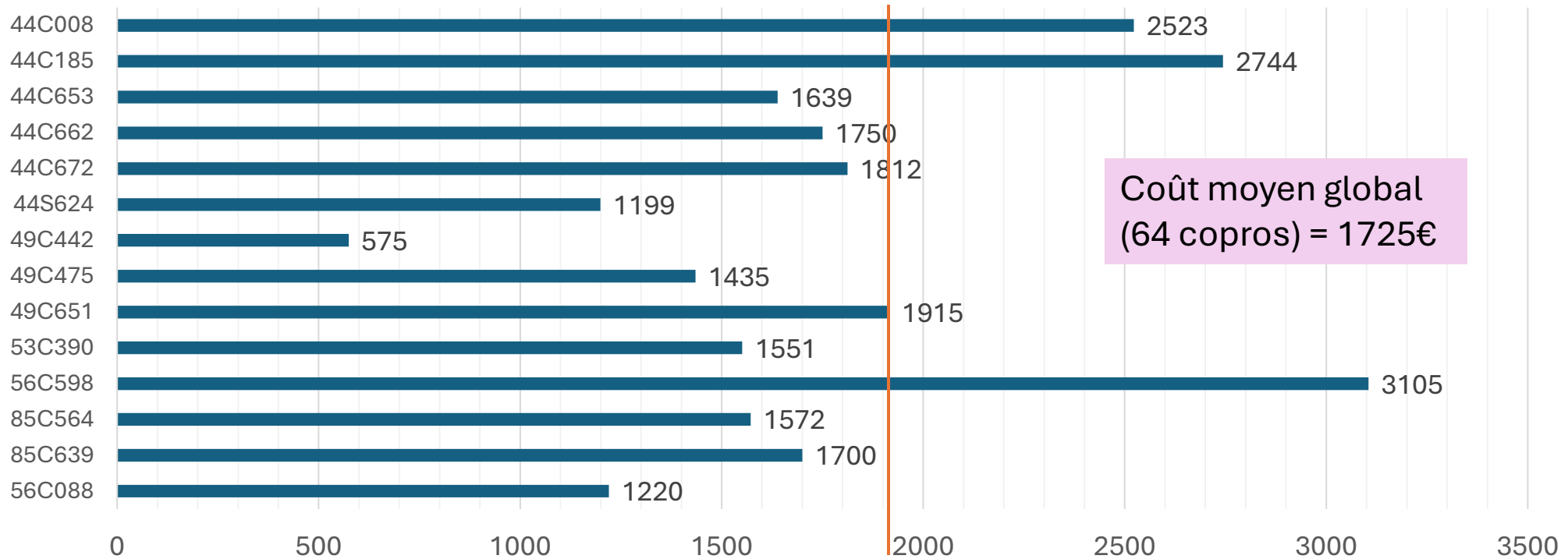
SCHINDLER: 8 copros - Coût moyen = 1760€



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 »

