

Le premier observatoire sur l'état patrimonial des copropriétés développé par l'ARC qui fait froid dans le dos

En parallèle de l'Observatoire des Charges de l'ARC (OSCAR), qui depuis dix ans présente l'évolution des dépenses des copropriétés, l'ARC a développé l'Observatoire PATrimonial des Copropriétés (OPAC) des immeubles privés.

L'objectif est simple, vérifier les conséquences de l'augmentation des charges (40 % en dix ans) sur l'état financier des copropriétés.

Comme nous allons le constater, alors que la trésorerie des copropriétés est en nette augmentation, la situation des immeubles privés bascule lentement mais sûrement dans la fragilité, entraînant les copropriétaires dans la difficulté.

Voici donc l'étude réalisée par l'ARC :



Les résultats du nouvel

Observatoire PAtrimonial des Copropriétés

(OPAC)

Le contexte

Chaque année, l'ARC présente les résultats de l'évolution des charges de copropriété à travers son observatoire qui intègre plus de 2 000 annexes comptables de différentes copropriétés sur l'ensemble du territoire français.

Cet observatoire, qui fête cette année ses dix ans, est devenu un réel repère pour l'ensemble des acteurs et professionnels de l'immobilier qui s'appuient sur ces données pour élaborer leurs propres études.

De plus, il permet aux conseils syndicaux et aux syndicats bénévoles d'identifier, au sein de leurs immeubles, les postes de charges en dérive afin de prendre les mesures nécessaires pour mieux les maîtriser.

En parallèle, l'ARC a voulu développer un nouvel observatoire qui va se focaliser sur les données « patrimoniales et financières » des copropriétés.

Cet outil se justifie compte tenu du fait que les gouvernements successifs ont imposé plusieurs obligations à l'égard des copropriétés sans véritablement étudier l'impact que cela entraîne sur l'équilibre financier des immeubles privés.

On peut citer, entre autres, l'obligation de mise en conformité des ascenseurs, l'obligation de diagnostics en tous genres, l'obligation récente d'individualisation des frais de chauffage.

Ce problème est d'autant plus d'actualité que le ministère de la Cohésion des Territoires a présenté sa stratégie nationale d'intervention sur les copropriétés fragiles ou dégradées qui consiste plutôt à des solutions palliatives que le traitement des réelles causes du problème, ne permettant pas de régler sereinement la situation.

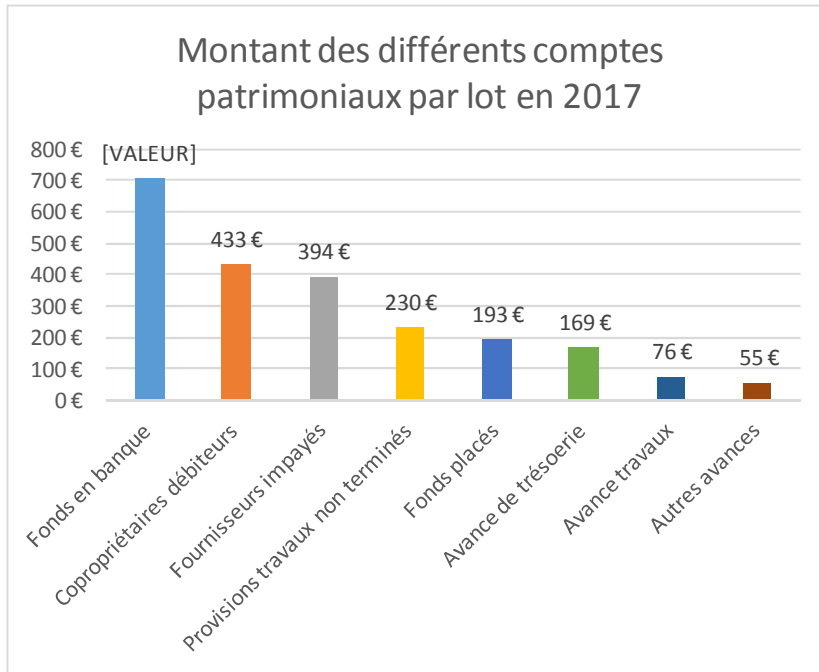
Pour avoir une première visibilité du phénomène, la loi ALUR a mis en place le registre de la copropriété qui est censé récupérer les données comptables et financières de l'ensemble des immeubles privés.

Néanmoins, il semble que les premiers résultats ne soient pas suffisamment consolidés et surtout n'ont pas le recul nécessaire pour déterminer s'il s'agit d'une situation ponctuelle ou au contraire structurelle.

L'Observatoire Patrimonial des Copropriétés (OPAC), conçu par l'ARC, est donc aujourd'hui le seul outil fiable qui permet de connaître la situation des copropriétés et son évolution au cours des quatre dernières années (2014-2017).

Comme nous allons le constater les résultats sont inquiétants car ils mettent en exergue une fragilisation financière des copropriétés qui s'accroît d'années en années, imposant des mesures rapides de redressement.

Voici un aperçu des comptes financiers et des capitaux par lot principal en 2017.



Note méthodologique

Afin de réaliser notre Observatoire Patrimonial des Copropriétés, l'ARC a étudié les annexes comptables 1, s'intitulant « Etat financier après répartition », établies par les syndics et jointes à la convocation d'assemblée générale.

Deux mille annexes comptables ont été prises en considération, concernant les copropriétés sur l'ensemble du territoire français avec une dominante sur l'Île-de-France.

Cet observatoire a pour objet de définir la tendance de la gestion patrimoniale et financière des copropriétés, à travers ces quatre dernières années (2014-2017), afin de déterminer si elles sont en mesure de pouvoir assumer les travaux d'entretien et de rénovation qui s'imposent.

Pour ce faire, sera analysée l'évolution de la trésorerie, des capitaux, des dettes et créances que créent les copropriétés.

Les résultats obtenus sont exprimés selon trois principales données :

- Les résultats entre les copropriétés de moins et de plus de 50 lots.
- L'évolution des données entre 2014 et 2017.
- Les données ramenées par lot.

Cette étude présente tout d'abord le constat général pour ensuite entrer plus en détail sur chacun des points évoqués.

En parallèle, l'ARC a élaboré un indice qui permet de pouvoir comparer chaque année l'évolution sur l'état de santé des copropriétés.

Il s'agit de l'Indicateur de Santé Financière (ISF) qui est composé à partir de la formule suivante :

$$\frac{[\text{Somme des comptes de capitaux (Avances, Provisions)} - (\text{Fournisseurs impayés} + \text{Copropriétaires Débiteurs})]}{1000}$$

Cette formule a pour objet de comparer les réserves de la copropriété constituée par rapport à l'aggravation des copropriétaires débiteurs et des fournisseurs impayés.

Une trésorerie des copropriétés importante, mais à relativiser

La quasi-totalité des copropriétés (99,5 %) présente en fin d'exercice un solde de banque positif.

Cet élément est intéressant à souligner car pour inciter les copropriétés à voter la dérogation de compte bancaire séparé (pour celles de moins de 16 lots), les syndics évoquent souvent le risque de découvert bancaire. Or, celui-ci est en réalité extrêmement marginal.



Le solde du compte banque a même tendance à augmenter au cours des années puisque si l'on prend l'ensemble des copropriétés, entre 2014 et 2017, le montant moyen est passé de 53 277 euros à 56 545 euros.

A souligner que cette évolution est conforme à l'augmentation du budget prévisionnel sur cette même période, qui est de 6 %.

Trésorerie moyenne par copropriété	
2014	53 277 €
2017	56 545 €
évolutions	6%



Ce constat, qui semble plutôt positif, doit tout de même être nuancé par trois éléments :

- les fournisseurs à payer représentent plus de la moitié du solde du compte banque (57 %) (voir chapitre IV) ;
- la création des comptes de réserve (voir chapitre II) ;
- les travaux non terminés en nette augmentation (voir chapitre IV).

Autrement dit, le solde positif figurant sur le compte banque trouve en partie son origine dans le retard de paiement des fournisseurs et dans la présence de provisions travaux non terminés ou d'avances payées de manière partielle ou totale qui, d'un côté, augmentent la trésorerie disponible et, de l'autre, aggravent les impayés (voir chapitre VII).



En parallèle, on peut aussi relever en 2017 une nette augmentation des copropriétés ayant placé des fonds, sachant qu'entre 2014 et 2016 seuls 32 % des immeubles en disposaient, alors qu'en 2017 le taux est passé à 70%.

Copropriétés ayant placé des fonds	
Entre 2014 et 2016	32 %
2017	70 %

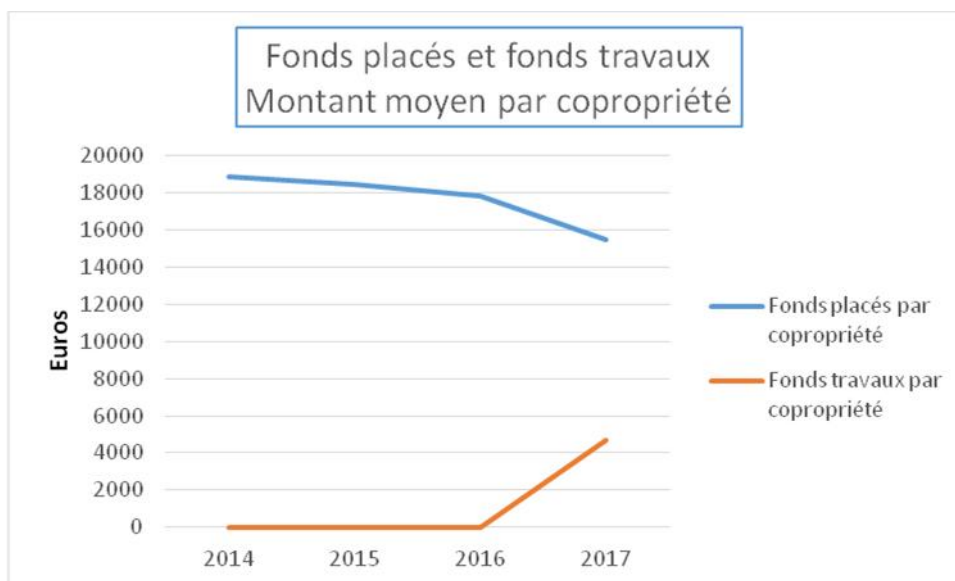
Sans aucun doute, l'obligation de mettre en place un fonds travaux qui contraint de déposer les sommes sur un compte rémunéré explique cette augmentation subite.

Le montant moyen des fonds placés par copropriété en 2017 est de 15 466 euros alors qu'en 2014 il était de 18 878 euros ce qui représente une baisse de 18 %.

Montant moyen des fonds placés par copropriété	
2014	18 878 €
2017	15 466 €
évolutions	- 18 %

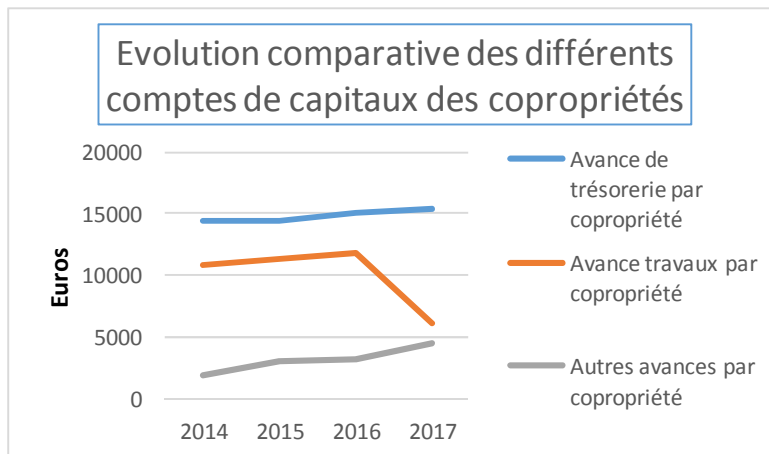


Ce recul s'explique logiquement par l'obligation pour l'ensemble des copropriétés de disposer d'un compte bancaire rémunéré pour placer les sommes afférentes aux fonds travaux, baissant ainsi la moyenne constatée puisque la plupart ont cotisé uniquement le taux minimal de 5 % du budget prévisionnel.



La constitution de comptes de réserves qui perfusent la trésorerie disponible

De manière générale, la présence de comptes de réserves est en progression alors que les sommes constituées sont en baisse.



En 2014 elles étaient de 27 070 euros, pour passer en 2017 à 24 064 euros. Cette baisse sensible de 11 % trouve son origine dans la réduction des sommes affectées à l'avance travaux qui, de toute évidence, ont été utilisées en partie pour constituer le fonds travaux obligatoire (voir point suivant).

Sommes constituées sur les comptes de réserves

2014	27 070 €
2017	24 064 €



En 2017, 78 % des immeubles ont une avance de trésorerie, 26 % ont une avance travaux et 11 % ont un compte « autres avances ». Bien que le budget prévisionnel ait augmenté de 6 % au cours de ces quatre dernières années, l'avance de trésorerie est plutôt stabilisée puisqu'en 2017 elle était de 13 357 euros, ce qui correspond à 1,5 mois du budget prévisionnel de l'exercice soit un ratio de 1,5/12.

Présence de comptes d'avance en 2017

avance de trésorerie	78 %
avance travaux	26 %
autres avances	11 %

Ce point est intéressant, car bien souvent les syndicats essaient d'imposer à l'assemblée générale une mise à niveau de l'avance de trésorerie par rapport au budget prévisionnel, alors que cela n'est pas un impératif réglementaire.

En effet, l'article 35 du décret du 17 mars 1967 fixe un seuil maximal de 2/12 du budget prévisionnel, sans en aucun cas imposer qu'il soit atteint.



En revanche, on peut relever une nette augmentation de la création d'autres comptes d'avance, sachant qu'en 2014 seulement 11 % des copropriétés en disposaient, avec un montant moyen par copropriété de 1 865 euros, alors qu'en 2017, ce taux est passé à 16 % avec un montant moyen de 4 452 euros, soit une augmentation de 139 %.

Présence des comptes autres avances		
2014	1 865 €	11 %
2017	4 452 €	16 %
Evolution	139 %	

Ce constat est important car, généralement, ce compte est créé pour pallier les impayés de charges nécessaires au règlement des fournisseurs.

D'ailleurs, ce compte comble en partie les impayés de charges.

Il s'agit d'un symptôme sérieux qui confirme l'augmentation de la fragilité des copropriétés qui, de fait, contraint à une solidarité entre copropriétaires pour faire face au paiement des fournisseurs.

Un fonds travaux qui commence doucement à prendre sa place en substituant l'avance travaux



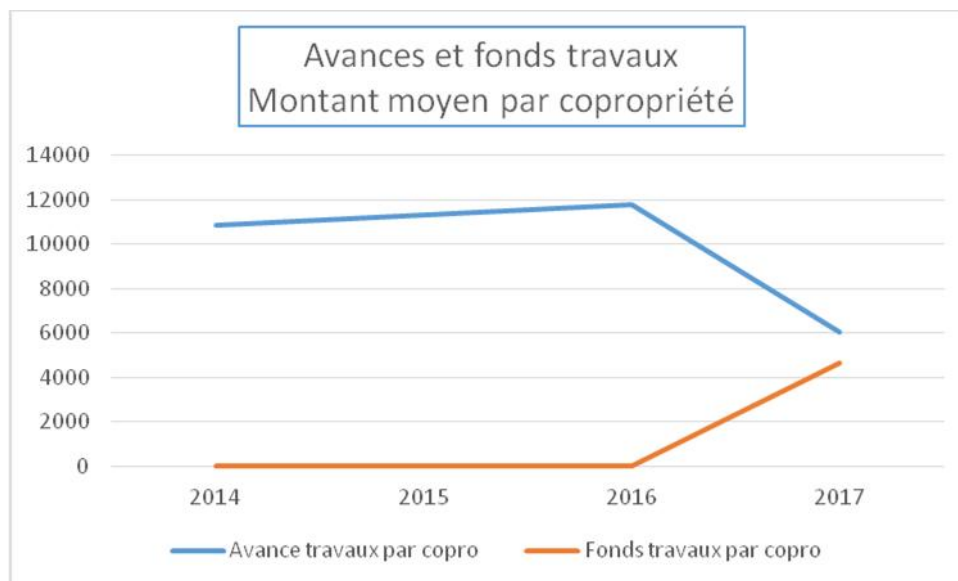
Seules 66 % des copropriétés ont constitué un fonds travaux au sein de leur copropriété.

Le taux moyen reste étonnamment bas sachant qu'il s'agit d'une obligation légale entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

Il est plus important pour les copropriétés de moins de 50 lots puisqu'il est de 68 %, alors que pour celles de plus de 50 lots il est de 62 %.



En moyenne, le fonds travaux est de 4 654 euros par copropriété, ce qui ramené par lot représente une somme de 106 euros, ce qui correspond sensiblement au taux de 5 % prescrit par la loi ALUR sur la base d'un budget prévisionnel moyen de 2 000 euros par lot.



On peut tout de même s'inquiéter de la faiblesse de ce montant du fait que le budget travaux moyen annuel constaté sur une période de 30 ans représente 35 % du budget prévisionnel.

Dans l'idéal, il faudrait que le fonds travaux moyen annuel par lot soit de 700 euros, ce qui est loin d'être le cas.

De toute évidence, la fixation minimale du fonds travaux ne devrait pas être estimée sur la base du budget prévisionnel mais sur les réels travaux que doit entreprendre la copropriété sur les dix prochaines années.

En parallèle, il est intéressant de relever que le fonds travaux n'a pas été forcément constitué par des nouveaux appels de fonds, mais par un transfert partiel des sommes affectées à l'avance travaux.



En effet, si l'on étudie l'évolution du montant moyen de l'avance travaux par copropriété entre 2016 et 2017, on constate qu'il est passé de 11 807 euros à 6 065 euros, soit une différence de 5 742 euros, ce qui, grosso modo, correspond au montant moyen du fonds travaux constitué en 2017 (4 452 euros).

Montant moyen de l'avance travaux	
2016	11 807 €
2017	6 065 €

La différence peut s'expliquer soit par le vote en assemblée générale de l'utilisation de l'avance travaux pour financer des travaux, soit par une demande de remboursement partiel des sommes au profit des copropriétaires.

La présence de comptes « provisions de travaux non terminés » en nette augmentation

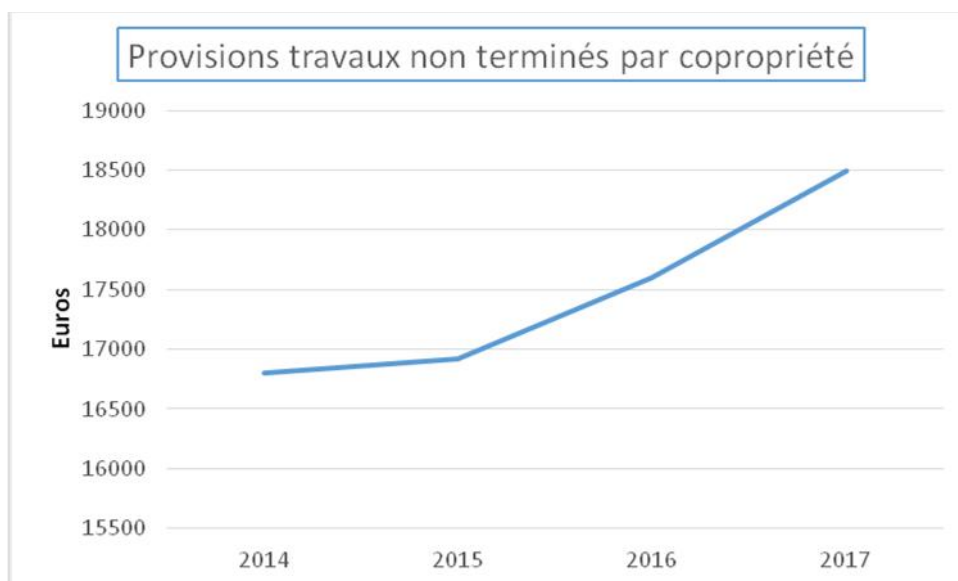
L'étude démontre que, à travers les années, de plus en plus de copropriétés constituent des comptes « travaux non terminés ».

Il s'agit de sommes appelées auprès des copropriétaires pour des travaux votés qui ne sont pas terminés en fin d'exercice, impliquant des sommes appelées et non utilisées.



Entre 2014 et 2017, le taux de présence de ce type de compte dans les copropriétés est passé de 47 % à 55 %, avec un montant moyen appelé par copropriété qui est passé de 16 807 euros à 18 943 euros, soit une augmentation de 10 %.

Année	Comptes « travaux non terminés »	Montant moyen appelé par copropriété
2014	47 %	16 807 €
2017	55 %	18 943 €



Ce qu'il est important de souligner est que les sommes appelées pour des travaux non encore terminés peuvent remonter à plusieurs exercices.



Il s'agit donc d'un « jeu de dupes » qui consiste à appeler des travaux en intégralité pour en réaliser une partie, conservant en trésorerie les sommes réglées, et ensuite voter d'autres travaux pour procéder de la même façon ou pour financer les précédents travaux votés.

Ce constat explique également l'augmentation de la trésorerie disponible puisqu'il s'agit de fonds appelés et payés de manière totale ou partielle par les copropriétaires sans qu'ils ne soient utilisés.

Un montant de fournisseurs impayés important

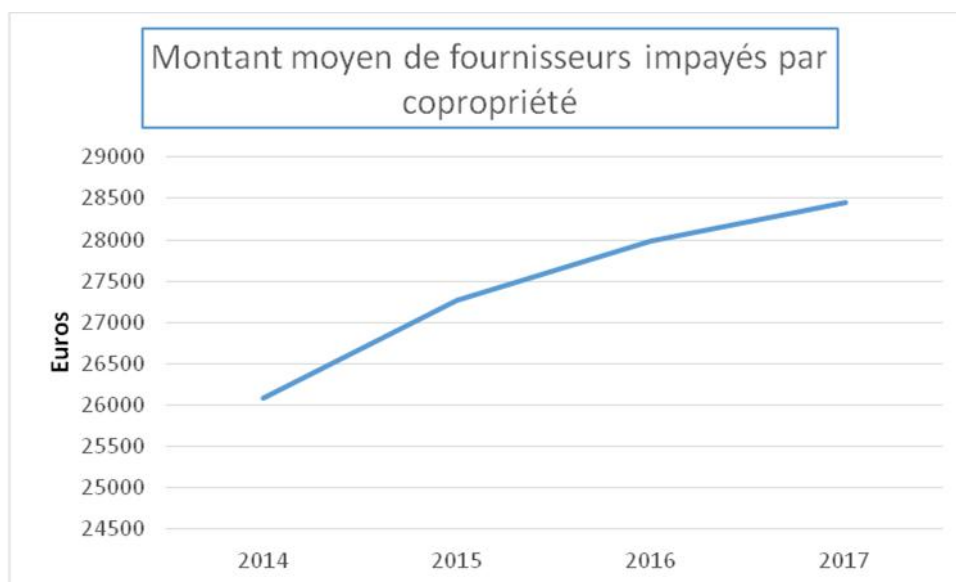


La présence de fournisseurs à payer en fin d'exercice est très importante, sachant qu'en 2017 elle était de 94 %.

Ce taux augmente pour les copropriétés de plus de 50 lots puisqu'il passe à 97 %.

En 2017, pour les copropriétés de moins de 50 lots, le montant des fournisseurs impayés était de 238 € par lot, alors que pour les copropriétés de plus de 50 lots, il passe à 394 € par lot soit un écart d'environ 66 %.

Montant moyen d'impayés des fournisseurs en 2017	
Copropriétés de moins de 50 lots	238 € / lot
Copropriétés de plus de 50 lots	394 € / lot



Le montant moyen des fournisseurs impayés paraît très inquiétant puisqu'il représente près de 20 % du budget prévisionnel moyen.

Ce taux avoisine le seuil d'endettement qui généralement interdit à une banque de concéder un emprunt.

Il serait intéressant d'analyser l'antériorité des dettes fournisseurs afin de définir s'il s'agit principalement de dettes contractées en fin d'exercice ou au contraire de factures de longue date dont le syndic retarde volontairement le règlement.

Il semble que les copropriétés aient atteint une saturation financière, ne leur permettant plus de payer dans les délais les fournisseurs.

Ceci étant, on peut tout de même présenter une autre analyse qui peut expliquer l'intérêt qu'ont les syndicats à retarder le paiement des fournisseurs.

Il s'agit d'une rémunération octroyée par les banques aux syndicats en tant qu'apporteur d'affaires à partir du moment où ils garantissent à l'établissement un montant de fonds global des copropriétés mandantes toujours disponible.



C'est ainsi qu'ils peuvent être amenés à retarder le paiement des fournisseurs même si la copropriété dispose d'une trésorerie suffisante entraînant parfois des pénalités de retard que la copropriété doit supporter.

Une présence importante des comptes d'attente malgré les limites prévues par le décret comptable

Les comptes d'attente présentent des sommes qui n'ont pas encore été réparties. Ils peuvent être soit créditeurs, soit débiteurs.

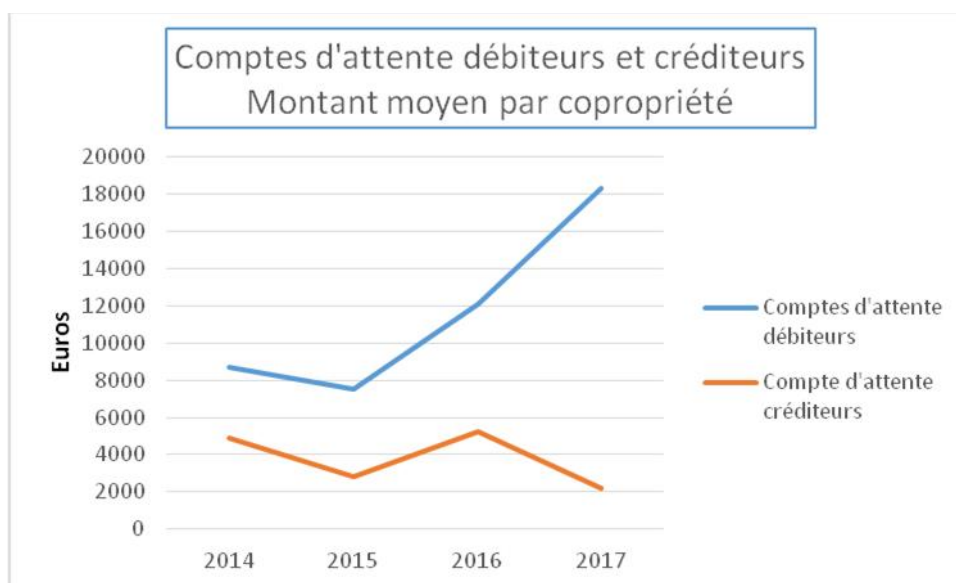
L'article 10 de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 précise que ces comptes doivent être soldés en fin d'exercice, ou à défaut justifiés ligne par ligne.



Or, au cours de ces quatre dernières années, le taux de présence de comptes d'attente débiteurs, même s'il stagne, reste tout de même important puisqu'il est de 52 %.

En revanche, le montant moyen par copropriété a augmenté de manière spectaculaire puisqu'il est passé entre 2014 et 2017 de 8 719 euros à 18 303 euros, soit une augmentation de 110 %.

Montant moyen des comptes d'attente débiteurs	
2014	8 719 €
2017	18 303 €
Evolution	110 %



Ce montant trouve principalement son origine dans la réalisation de travaux, dont le montant dépasse celui voté, impliquant que les syndics préfèrent affecter la différence en comptes d'attente, plutôt que de présenter des annexes comptables avec une campagne travaux déficitaire.

Année	Présence de compte	Montant moyen des comptes
-------	--------------------	---------------------------



En parallèle, la présence de comptes d'attente créditeurs a augmenté de 9 % en quatre ans (passant de 46 % à 55 %), alors que le montant moyen par copropriété a baissé sensiblement passant de 4 878 euros à 2 186 euros.

	d'attente crédeurs	d'attente crédeurs
2014	46 %	4 878 €
2017	55 %	2 186 €

Sur ce compte figurent principalement les copropriétaires vendeurs créditeurs ou les indemnités d'assurance non réparties.

La vigilance comptable de plus en plus accrue du conseil syndical a donc permis d'éviter que des sommes stagnent en comptes d'attente créditeur pour être soit affectées en compensation des charges, soit réparties entre les copropriétaires dans le cadre de la régularisation.

Une augmentation sensible des copropriétaires débiteurs



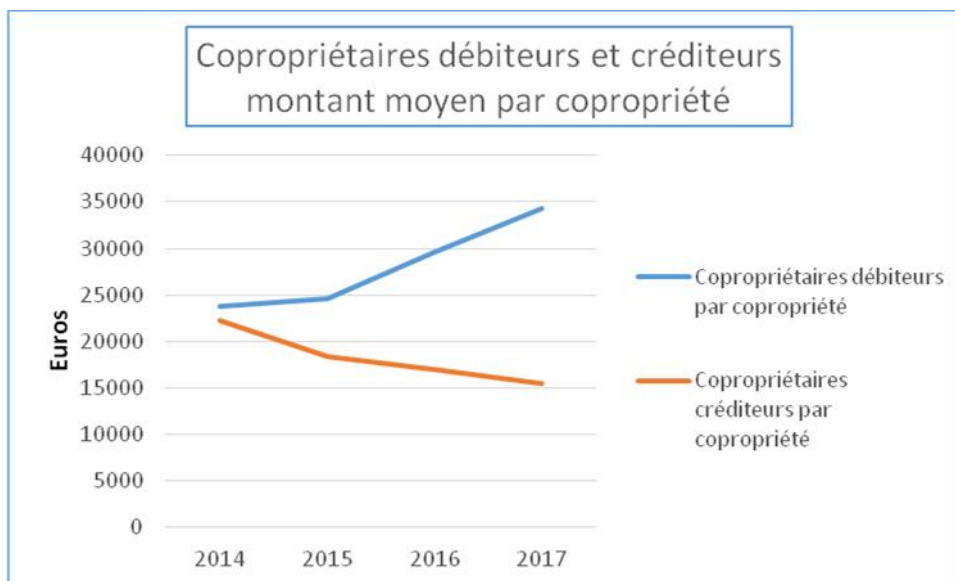
Depuis 2014, le taux de présence de comptes copropriétaires débiteurs augmente sachant qu'entre 2014 et 2017 il est passé de 95 % à 97 %.

Année	Taux de présence de comptes débiteurs	Montant moyen de la dette des copropriétaires débiteurs
2014	95 %	29 876 €
2017	97 %	37 611 €

Ce qui est le plus inquiétant, c'est que sur cette même période, **la dette moyenne des copropriétaires débiteurs par copropriété a augmenté de 26 %**, puisque le montant moyen est passé de 29 876 à 37 611 euros.



Le montant moyen des copropriétaires débiteurs représente 29 % du budget prévisionnel, impliquant qu'un nombre important d'immeubles sont susceptibles d'être concernés par une procédure d'alerte.



Ce constat est d'autant plus inquiétant que le budget prévisionnel n'a quant à lui augmenté que de 6 %.



De toute évidence, il semble que ce sont les dépenses nécessitées par les travaux d'entretien et de maintenance qui expliquent, en grande partie, l'augmentation « violente » du montant des impayés par copropriétaire.



Même si le montant moyen représente pour 74 % des copropriétaires débiteurs moins de 15 % du budget prévisionnel, on constate une dérive lente mais progressive vers un taux qui bascule entre 20 et 25 %.

En effet, entre 2014 et 2017, le taux moyen d'impayés supérieur à 10 % est passé de 36 % à 34 %, alors que celui supérieur à 20% est passé de 16 à 20 %.

Année	Taux moyen d'impayés supérieur à 10 %	Taux moyen d'impayés supérieur à 20 %
2014	36 %	16 %
2017	34 %	20 %

Taux d'impayés par rapport au budget prévisionnel	> 10 %	> 15 %	> 20 %	> 25 %
Pourcentage des copropriétés concernées	34 %	26 %	20 %	14 %

Résultats de l'ISF (Indicateur de Santé Financière)

Comme indiqué dans la note méthodologique, l'ARC a élaboré un indice ISF (Indicateur de Santé Financière) qui permet d'évaluer l'état de santé patrimonial et financier des copropriétés sur un exercice.

L'objectif est de pouvoir plus facilement identifier l'évolution patrimoniale des copropriétés afin de déterminer si la situation s'aggrave ou au contraire se redresse.

La formule utilisée consiste à comparer les réserves de la copropriété constituées par rapport à l'aggravation des copropriétaires débiteurs et des fournisseurs impayés.

Le résultat idéal est l'indice 100 ce qui implique que la copropriété dispose de capitaux propres, sans avoir de dette vis-à-vis des fournisseurs, ni de copropriétaires débiteurs. Autrement dit, plus l'indice diminue (inférieur à 100), plus l'état de la copropriété s'aggrave.

Voici donc la situation sur les quatre dernières années :

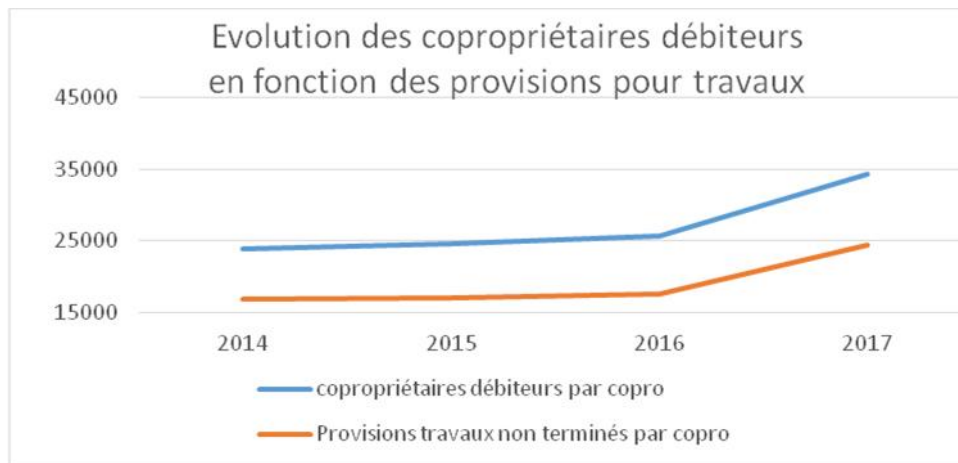
Indicateur de Santé Financière entre 2014 et 2017				
Année	2014	2015	2016	2017
Indice	-18.03	-20.44	-20,75	-21.05
Evolution entre 2014 et 2017	+16.73%			

Comme on peut le constater, l'ISF est en nette augmentation confirmant que la situation patrimoniale des copropriétés se dégrade de manière importante.

Ne serait-ce que sur les quatre dernières années, l'ISF a régressé de 16,73%.

La raison principale de ces résultats est l'augmentation significative des copropriétaires débiteurs ainsi que des provisions travaux appelées et non réalisées.

D'ailleurs, ces deux phénomènes sont intimement liés puisque l'aggravation des copropriétaires débiteurs est due en partie aux appels de fonds supplémentaires liés aux travaux qui, au final, ne peuvent se réaliser du fait des impayés qu'ils provoquent.



Conclusion

Ces premiers résultats, que l'on pourra affiner en fonction des caractéristiques des immeubles et des lots qui les composent, apportent déjà un constat clair qui est : une fragilisation patrimoniale des copropriétés qui s'aggrave lentement mais sûrement au cours des années.

Le système économique des copropriétés est biaisé par un système de cavalerie qui consiste à compenser les impayés de charges soit par un budget prévisionnel surestimé, soit par des appels de fonds complémentaires que l'on détourne de leur objet.

L'exemple le plus pertinent est les provisions pour travaux non terminés (compte 120) qui permettent en réalité de renflouer la trésorerie disponible.

D'ailleurs, il est intéressant de souligner que la situation financière des copropriétés ne suit pas celle des copropriétaires.

Alors qu'on constate un enrichissement des copropriétés, avec une trésorerie qui augmente, on relève en parallèle un appauvrissement des copropriétaires, dont le taux d'impayés est plus important.

Ce point doit être souligné car il démontre que les syndicats ont réussi à mener une politique qui permet d'augmenter la trésorerie disponible des copropriétés.

Cela soit pour générer à leur profit des intérêts financiers, lorsque l'immeuble a voté la dérogation de compte bancaire séparé ou lorsqu'il en a un faux, soit lorsqu'il a des accords avec la banque en tant qu'apporteur d'affaires.

Sans grande surprise, l'augmentation effrénée du budget prévisionnel, qui est bien supérieure à l'inflation, est l'une des principales causes des difficultés financières des copropriétaires.

Notre première préconisation est donc d'imposer aux syndicats une obligation de mise en concurrence des prestataires afin de faire baisser les dépenses de l'exercice et l'estimation du budget prévisionnel.

Selon notre Observatoire des charges (OSCAR), les possibilités d'économie sont importantes puisqu'elles peuvent atteindre 20 à 30 % du budget prévisionnel.

Ceci étant, une autre raison explique cette situation qui est la réalisation de travaux d'entretien ou de maintenance qui sont réalisés de manière isolée et par à-coups, aggravant les charges de copropriété.

Ce constat milite pour une deuxième préconisation qui est une planification dans le temps des travaux d'entretien, de maintenance ou de rénovation qu'il sera nécessaire de réaliser, permettant de mieux déterminer le montant du fonds travaux à constituer par copropriété.

Le taux d'impayés reste très inquiétant car il paralyse les copropriétés dans la réalisation des travaux de maintenance et de rénovation qui sont pourtant nécessaires et difficilement reportables.

Le traitement des impayés par le syndic semble insuffisant, voire lacunaire, compte tenu du montant des impayés qui n'a cessé d'augmenter au cours de ces quatre dernières années.

Pourtant, la loi sur la copropriété a prévu plusieurs dispositifs spécifiques en matière de recouvrement des charges.

On peut citer la procédure de déchéance du terme ou encore le super privilège octroyé au syndicat des copropriétaires.

Selon notre analyse, une des raisons expliquant ce constat est que la gestion des impayés est avant tout pour les syndicats un moyen de rémunération complémentaire substantielle avec la facturation d'actes à des prix prohibitifs.

Les syndicats sont donc intéressés à faire trainer les impayés, pouvant ainsi facturer plusieurs mises en demeure ou lettres de relance plutôt que d'agir rapidement.

Notre troisième préconisation est donc de renforcer les obligations à l'égard du syndic en matière de recouvrement des charges.

Dès les premiers impayés, le syndic doit justifier en assemblée générale des actions menées et des éventuels blocages rencontrés.

L'avocat de la copropriété devra être nommé non plus par le syndic mais désigné en assemblée générale, permettant de le révoquer si les procédures menées ne sont pas suffisamment efficaces.

Cet OPAC a le mérite de mettre les pouvoirs publics face à la réalité de la situation, imposant à présent que les évolutions législatives et réglementaires soient cohérentes avec les capacités financières des copropriétés et des copropriétaires.

De plus il permet de confirmer la responsabilité du syndic, assisté par le conseil syndical, pour administrer, voire redresser la copropriété, ce qui impose une réelle implication dans la gestion courante et prévisionnelle de l'immeuble, aussi bien sur les dépenses de fonctionnement que sur les travaux.