

Vos charges de copropriété vous paraissent élevées ?

L'estimateur MeilleureCopro compare vos charges à celles de biens proches, aux niveaux de services comparables **en 2 minutes et gratuitement.**



Etude sur les charges de copropriété en Ile-de-France

Conformité DPE des annonces immobilières en France
Bilan de l'immatriculation des copropriétés en France

A propos de MeilleureCopro



NOTRE MÉTIER
Expert sur les charges
de copropriété

OPTIMISER
les charges de copropriétés
pour les syndicats et les copropriétaires



ANALYSER
les charges de copropriété
Expertise Data



Startup fondée en **2016** par **deux ingénieurs** de l'Ecole Centrale

désormais soutenue par des associations de **professionnels** et de **consommateurs...**



...et par des **partenaires institutionnels historiques**

bpifrance

HEC
PARIS

WILCO

STATION F

Analyse des charges de copropriété en Île-de-France





Les annonces immobilières en Île-de-France : Une source unique pour étudier le coût des charges et les services associés

APPARTEMENT 4 PIÈCES NANTERRE (92) - 84M²
385 954€^{FAI} - 84M²



Collecte de 2,5 millions d'annonces immobilières en France

55 000 copropriétés étudiées en Ile-de-France
soit 39%* du parc en Île-de-France !



Notre méthode

L'extraction des données d'annonces immobilières repose sur plusieurs techniques : **Scanning** des grands portails immobiliers, **lecture intelligente** des annonces, **dédoublonnage**, **retraitement** des données aberrantes.

Au cours de l'extraction, le niveau de charges d'un bien et le nombre de lots sont récupérés avec les niveaux de services correspondants (ascenseur, gardien, chauffage collectif, etc).

4 ingénieurs ont travaillé sur cette étude



François MASSOT
Centrale Paris

CTO de MeilleureCopro



Steve VALLETTE
Ecole 42

Extraction de données



Loïc OMNES
ENSAE

Analyse de données



Edouard-Jean CLOUET
Centrale Nantes

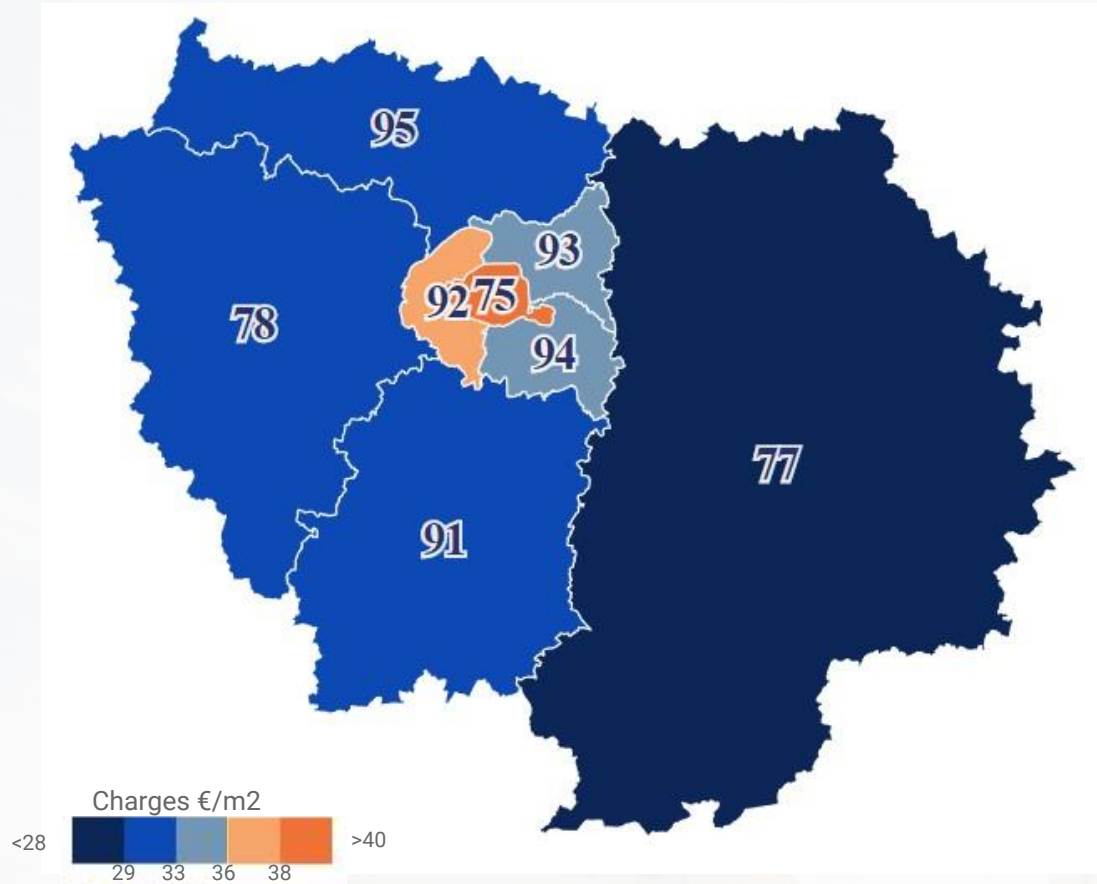
CEO de MeilleureCopro

*Source : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement 2018



De fortes disparités entre les départements

Classement des départements d'Île-de-France par charges moyennes (€/m² carrez/an)



Carte 1 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par département d'IDF



⇒ La **Seine-et-Marne** à 28€/m²carrez/ an est le département avec les charges les plus faibles



⇒ **Paris** à 40€/m² carrez/ an et les **Hauts-de-Seine** à 36€/m² carrez/ an sont les plus chers

Charges moyennes en IDF = **33 €/m² carrez**

Départements	Charges €/m ² carrez/ an
Seine-et-Marne 77	28 €
Val d'Oise 95	31 €
Yvelines 78	31 €
Essonne 91	32 €
Seine-Saint-Denis 93	34 €
Val-de-Marne 94	35 €
Hauts-de-Seine 92	36 €
Paris 75	40 €

Tableau 1 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par département d'IDF (du moins élevé au plus élevé)

En IDF, les charges moyennes de copropriété sont de 33€/m² carrez/an



Les Hauts-de-Seine concentrent les communes les plus chères en €/m² carrez/an

TOP 10 des communes les plus chères d'Île-de-France

Départements	Charges moyennes €/m ² carrez/an	Charges €/lot/an**
Neuilly-sur-Seine 92	46 €	3 240 €
Meudon 92	41 €	2 580 €
Levallois-Perret 92	40 €	1 980 €
Boulogne-Billancourt 92	42 €	2 400 €
Garches 92	41 €	2 750 €
Châtenay-Malabry 92	41 €	2 510 €
Saint-Maur-des-Fosses 94	40 €	1 822 €
Paris 75	40 €	1 956 €
Clichy 92	39 €	2 000 €
Courbevoie 92	39 €	2 160 €

Parmi les **10 communes*** d'Ile-de-France les plus chères en matière de charges €/m², **8 sont dans les Hauts-de-Seine.**

Tableau 2 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an et charges €/lot/an pour les 10 communes les plus chères en terme de charge en IDF*

*Sur 80 communes analysées en Ile-de-France de plus de 300 annonces Immobilières

**Par lot correspond à par appartement

Les Hauts-de-Seine concentrent les communes les plus chères en €/lot/an

TOP 10 des communes les plus chères d'Île-de-France



Départements	Charges €/lot/an**	Charges €/m ² carrez/ an
Neuilly-sur-Seine 92	3240 €	46 €
Créteil 94	2760 €	39 €
Garches 92	2750 €	41 €
Saint-Cloud 92	2700 €	34 €
Meudon 92	2580 €	41€
Evry 91	2556 €	38 €
Châtenay-Malabry 92	2510 €	41 €
Boissy-Saint-Léger 94	2500 €	40 €
Fresnes 94	2456 €	37 €
Boulogne-Billancourt 92	2400 €	42 €

Tableau 3 : Charges de copropriété par €/lot/an pour les 10 communes les plus chères en terme de charge en IDF*

Parmi les **10 communes*** d'Île-de-France les plus chères en matière de charges par lot par an, **6 sont dans les Hauts-de-Seine.**

Le Val-de-Marne regroupe 3 villes les plus chères en matière de charges par lot par an.

*Sur 80 communes analysées en Ile-de-France de plus de 300 annonces Immobilières

**Par lot correspond à par appartement

De fortes disparités existent au sein des départements (€/m² carrez/an)



MeilleureCopro

Départements	Charges €/m ² carrez	MIN Charges €/m ² carrez	MAX Charges €/m ² carrez	Ecart en %
Yvelines 78	31 €	18 €	47 €	62
Paris 75	40 €	23 €	59 €	61
Seine-et-Marne 77	28 €	16 €	42 €	61
Hauts-de-Seine 92	36 €	21 €	53 €	60
Essonne 91	32 €	18 €	46 €	60
Val-de-Marne 94	35 €	20 €	50 €	60
Seine-Saint-Denis 93	34 €	20 €	50 €	60
Val d'Oise 95	31 €	19 €	44 €	57

Au sein d'un département, les écarts de charges entre copropriétés varient de 57% à 62%

Tableau 4 : Écart en pourcentage entre les charges minimales et les charges maximales observées par département d'IDF

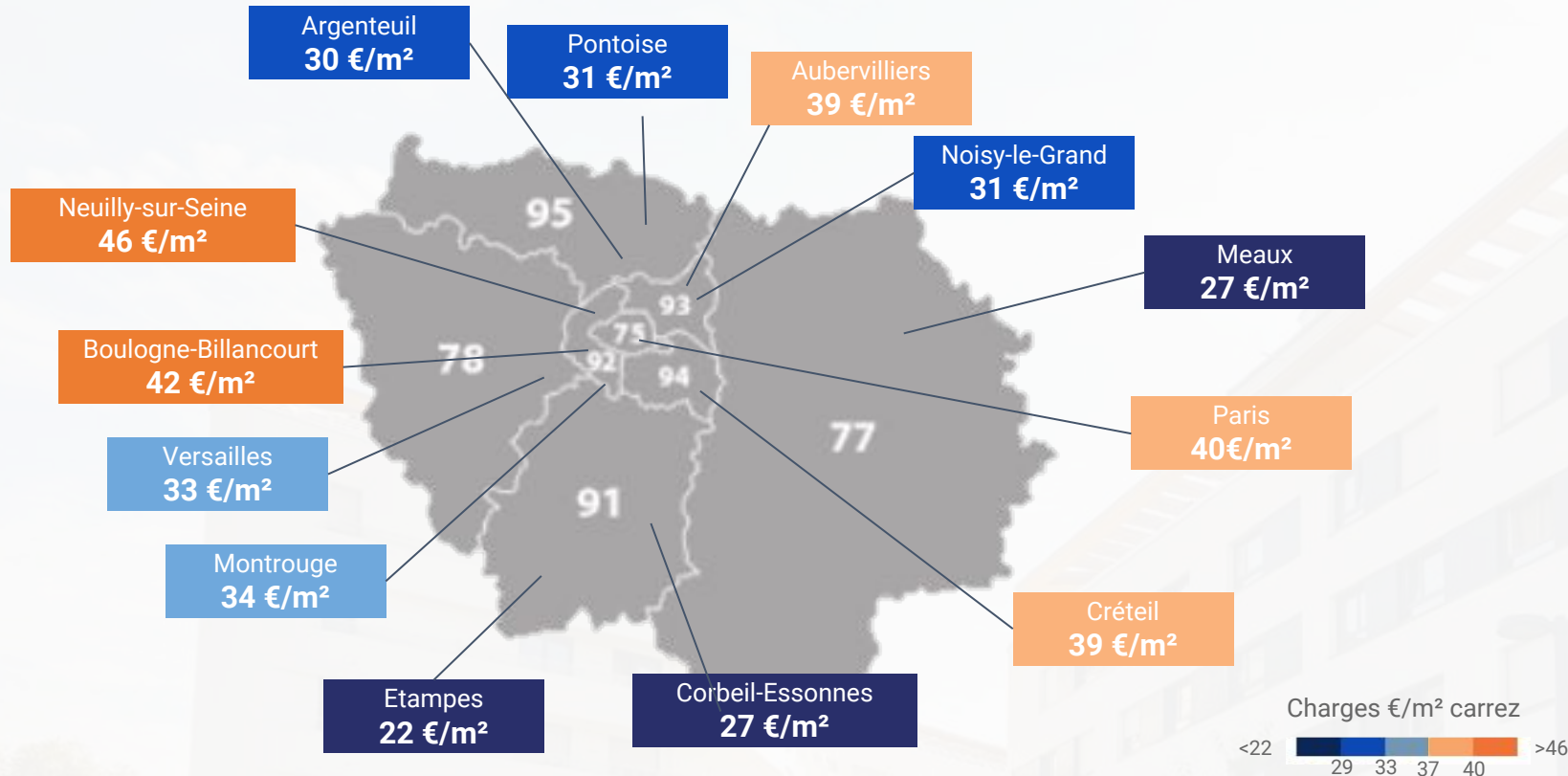
Charges €/m² carrez : moyenne pondérée par les nombres d'annonces dans le département;
Min charges €/m² carrez renvoie au quantile à 10 et le Max charges €/m² carrez renvoie au quantile à 90.

Charges moyennes sur certaines communes d'Île-de-France (€/m² carrez/ an)



MeilleureCopro

Les charges de copropriété en IDF varient fortement d'une commune à l'autre : le rapport peut aller de 1 à 2



Carte 2 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par commune d'IDF

Communes - Départements	Charges €/m ² carrez/ an
Etampes 91	22 €
Meaux 77	27 €
Corbeil-Essonnes 91	27 €
Argenteuil 95	30 €
Pontoise 95	31 €
Noisy-le-Grand 93	31 €
Cergy 95	32 €
Versailles 78	33 €
Suresnes 92	34 €
Montrouge 92	34 €
Aubervilliers 93	39 €
Créteil 94	39 €
Paris 75	40 €
Meudon 92	41 €
Boulogne-Billancourt 92	42 €
Neuilly-sur-Seine 92	46 €

Tableau 5 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/an par commune d'IDF

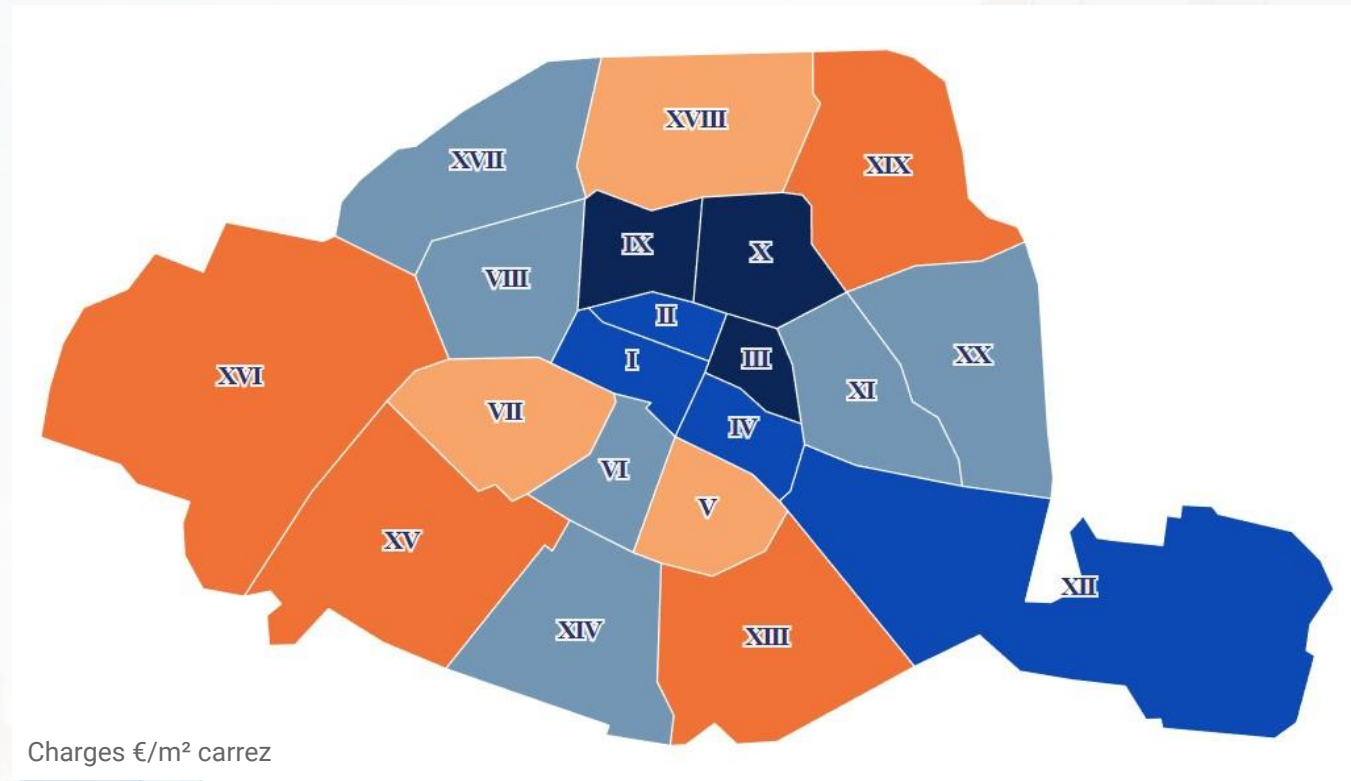


Classement des arrondissements parisiens par charges moyennes (€/m² carrez/an)

Les Charges sont **42%** plus élevées à Paris 16ème qu'à Paris 3ème

	Charges €/ m ² carrez/ an
75016	47 €
75013	45 €
75015	43 €
75019	43 €
75007	40 €
75005	40 €
75018	40 €
75014	39 €
75020	39 €
75006	39 €
75017	38 €
75008	38 €
75011	38 €
75012	37€
75002	37 €
75001	37 €
75004	37 €
75009	35 €
75010	33 €
75003	33 €

Charges moyennes à Paris **40 €/m² carrez/ an**



Carte 3 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par arrondissement à Paris

Tableau 6 : Charges de copropriété moyennes par €/m²/an par arrondissement parisien

Analyse de la fluctuation des charges

Par m² en Ile de france



MeilleureCopro

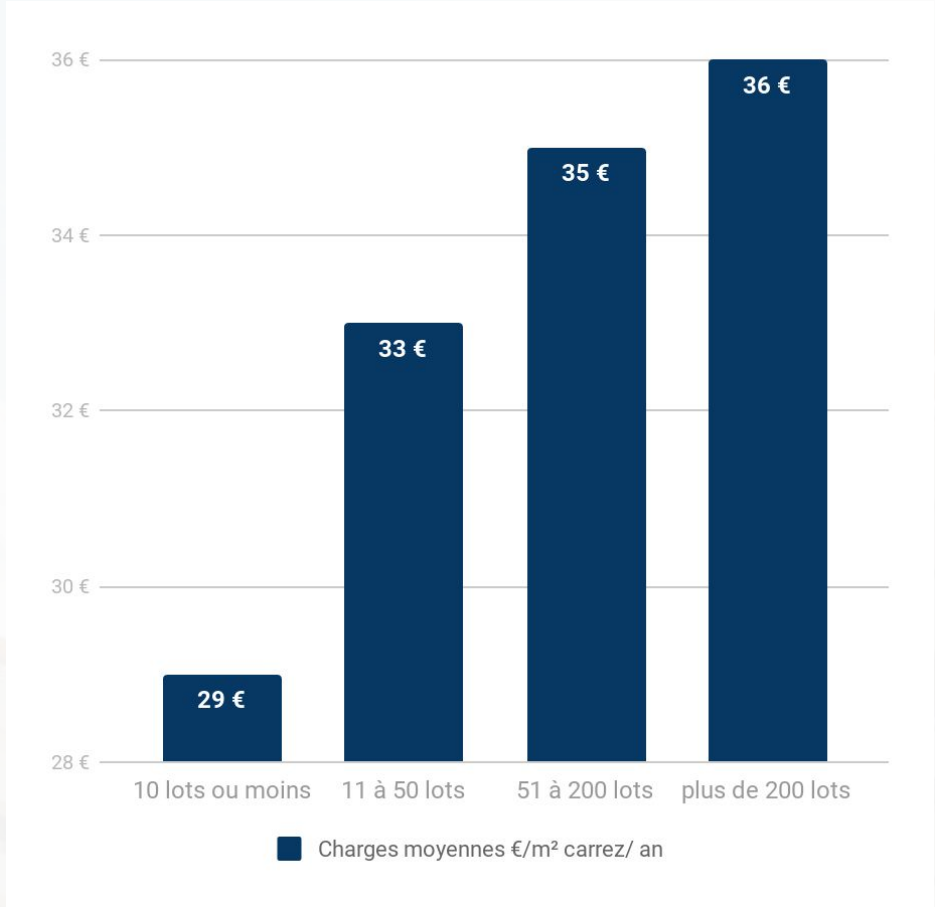
Suite à l'analyse sur les fortes disparités en matière de charges de copropriété par m² en Ile-de-France, MeilleureCopro identifie 5 facteurs principaux justifiant ces variations de charges :



La taille de la copropriété impacte sensiblement le montant des charges (1/2)



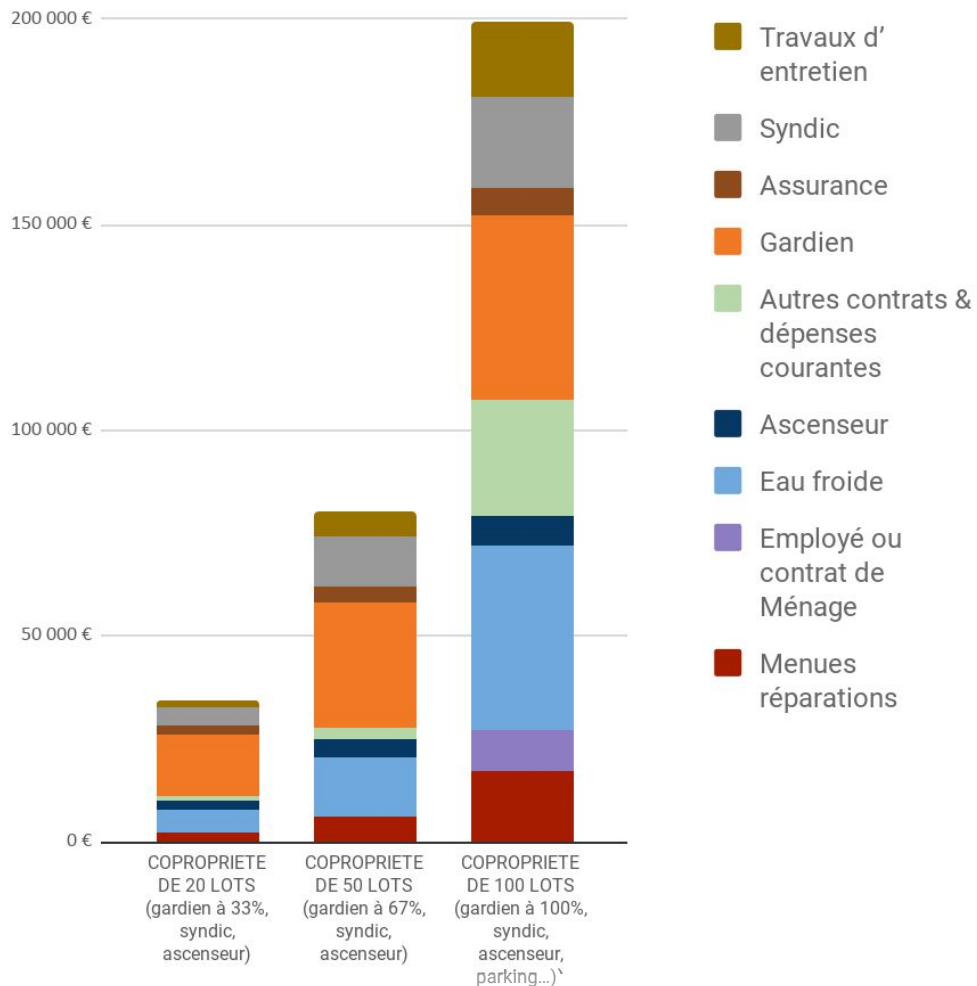
Taille



Graphique 1 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par taille de copropriété en IDF

La taille de la copropriété impacte sensiblement le montant des charges (2/2)

Graphique 10 : Coûts annuels moyens en € de la copropriété (cas hors chauffage collectif)



Cas pratiques observés par MeilleureCopro :

A niveau de services comparables,
les charges par lot sont très significativement plus élevées sur les petites copropriétés.

Charges €/an/lot sur 3 cas pratiques :



Copropriétés de 20 lots **3 461 € / lot**

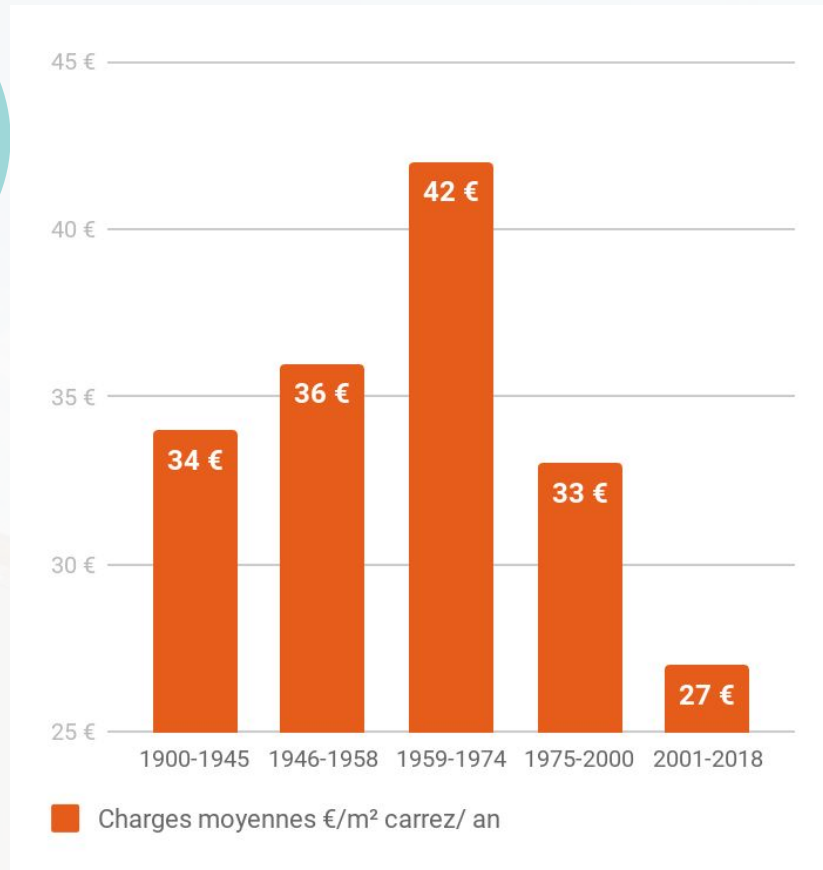
Copropriétés de 50 lots 2 672 € / lot

Copropriétés de 100 lots **1 993 € / lot**



L'année de construction impacte sensiblement le montant des charges (1/2)

Année

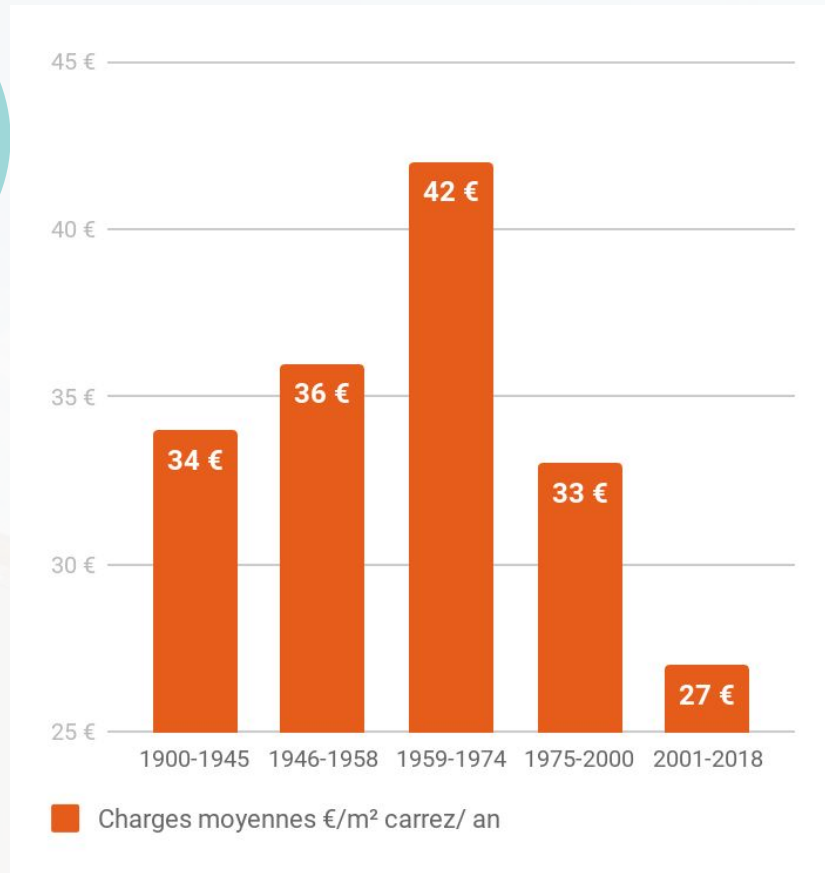


Graphique 2 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par date de construction des bâtiments en IDF

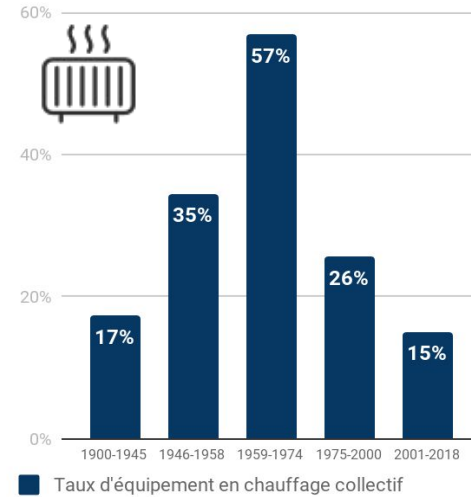


L'année de construction impacte sensiblement le montant des charges (2/2)

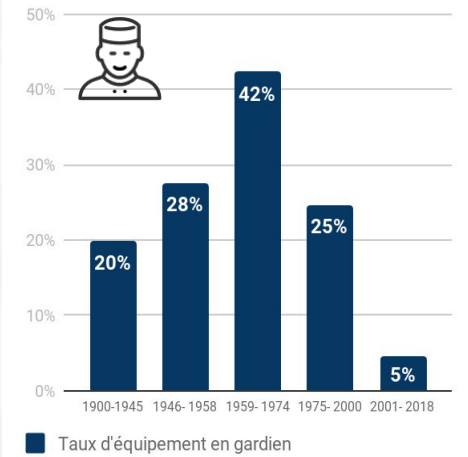
Année



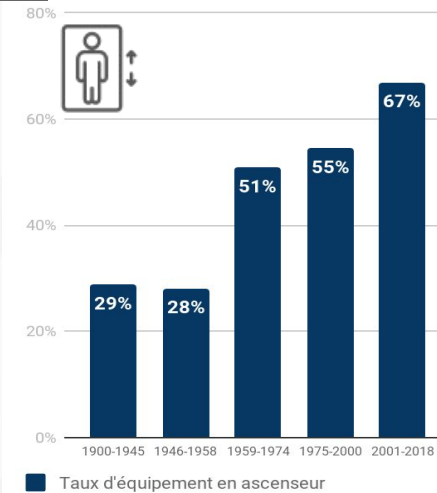
Graphique 2 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par date de construction des bâtiments en IDF



Graphique 2.1 : Taux d'équipement des biens en chauffage collectif par date de construction des bâtiments en IDF



Graphique 2.3 : Taux d'équipement en gardien par date de construction des bâtiments en IDF



Graphique 2.2 : Taux d'équipement en ascenseur par date de construction des bâtiments en IDF

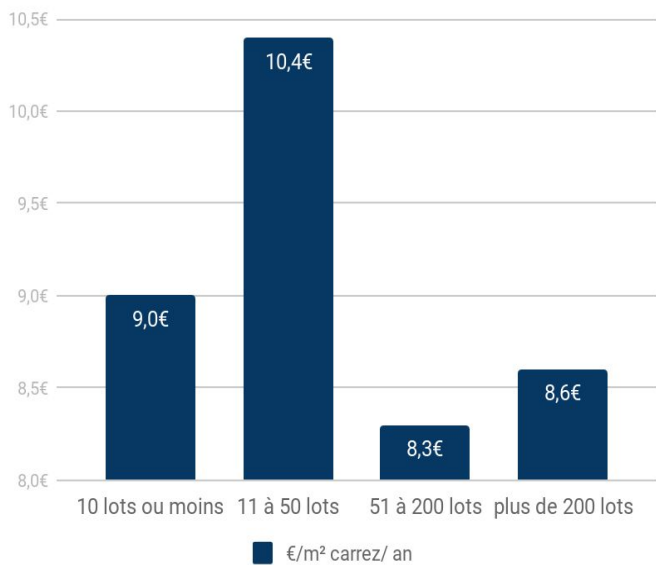


La présence d'un chauffage collectif, d'un ascenseur ou d'un gardien pèse sur les charges en IDF (1/2)

Chauffage



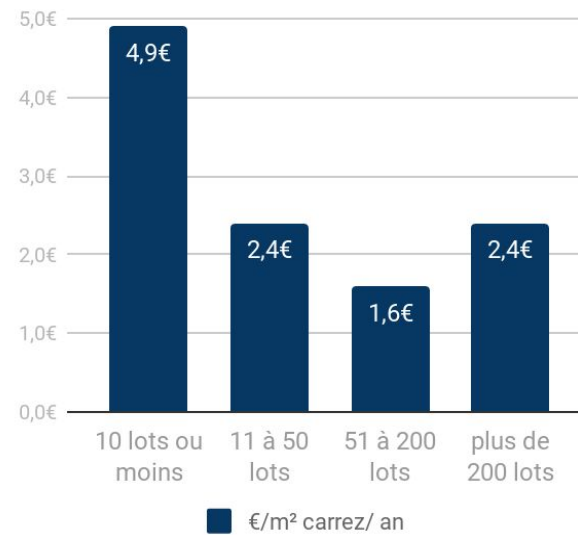
**+8,5 € / m²
carrez/ an**



Ascenseur



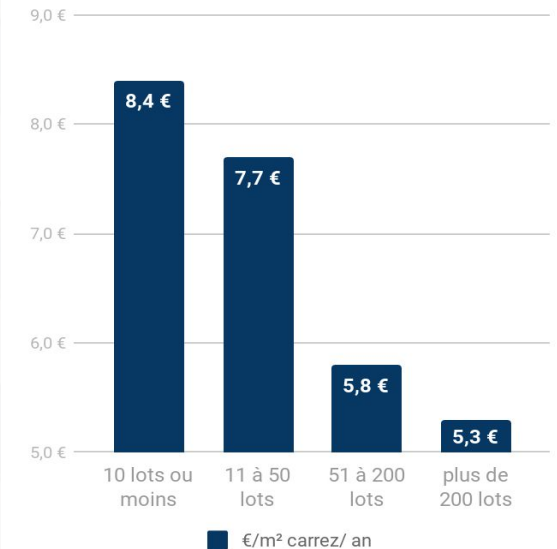
**+2,6 € / m²
carrez/ an**



Gardien



**+6,1 € / m²
carrez/ an**



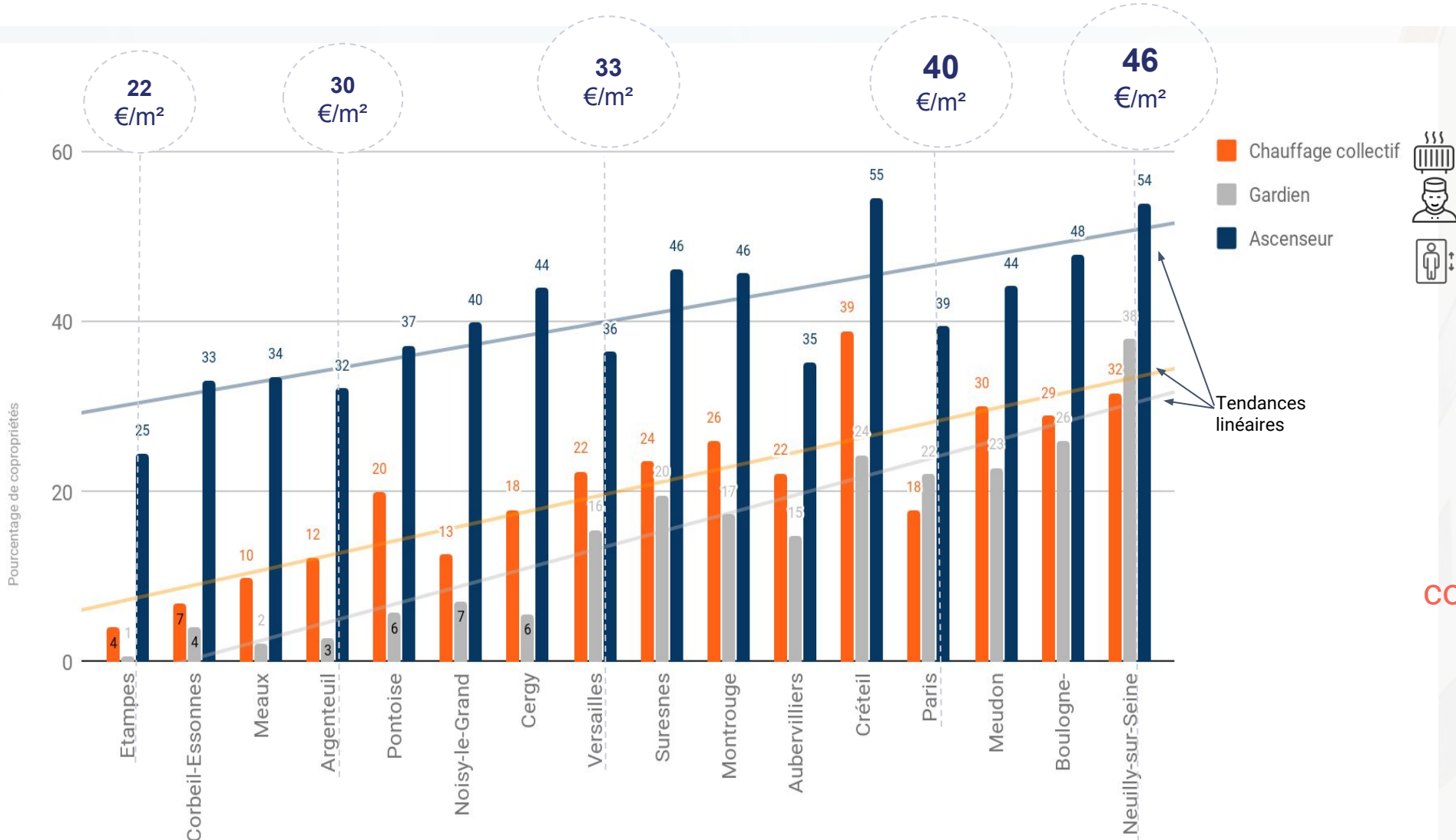
Graphique 3 : Montant moyen en €/m² carrez/ an d'un chauffage collectif sur les charges de copropriété selon la taille des copropriété en IDF

Graphique 4 : Montant moyen en €/m² carrez/ an d'un ascenseur sur les charges de copropriété selon la taille des copropriété en IDF

Graphique 5 : Montant moyen en €/m² carrez/ an d'un gardien sur les charges de copropriété selon la taille des copropriété en IDF



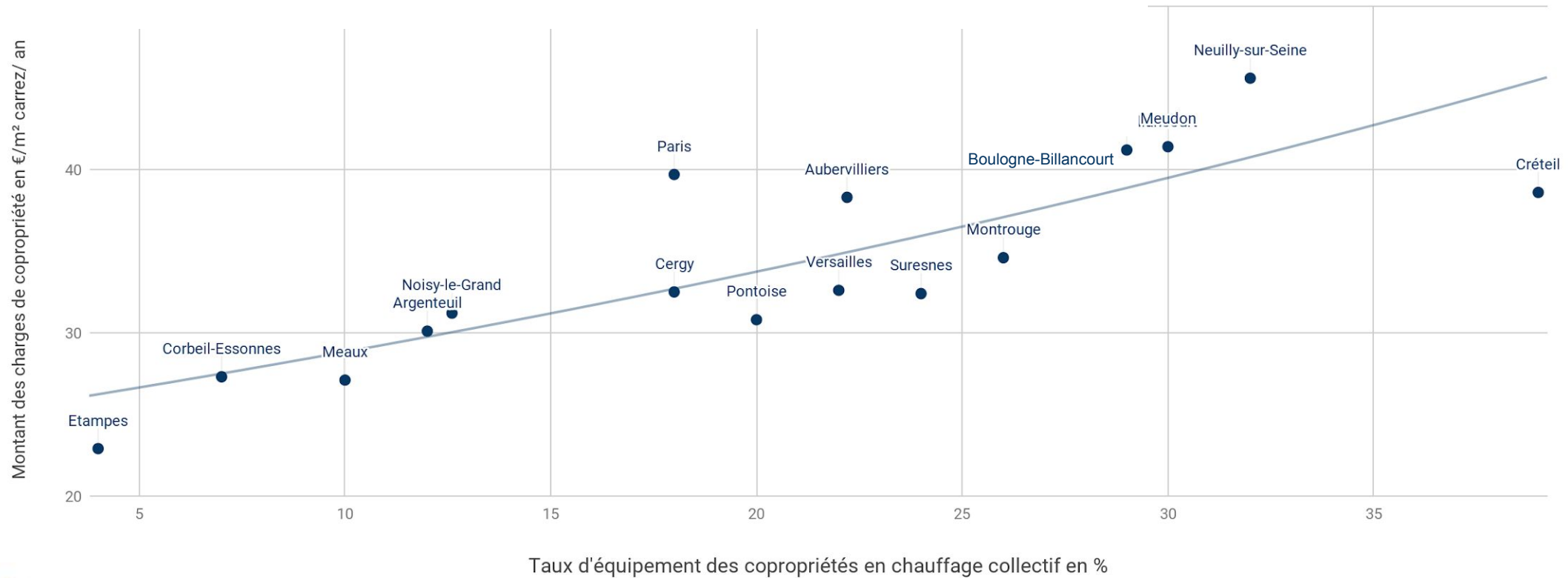
La présence d'un chauffage collectif, d'un ascenseur ou d'un gardien pèse sur les charges en IDF (2/2)



38% des copropriétés à **Neuilly-sur-Seine** comprennent un **gardien**, contre **1%** à **Etampes**.

Le chauffage collectif pèse le plus sur les charges de copropriété

Graphique 7 : Taux d'équipement des copropriétés en chauffage collectif par rapport au montant des charges en €/m² carrez/ an par commune d'IDF



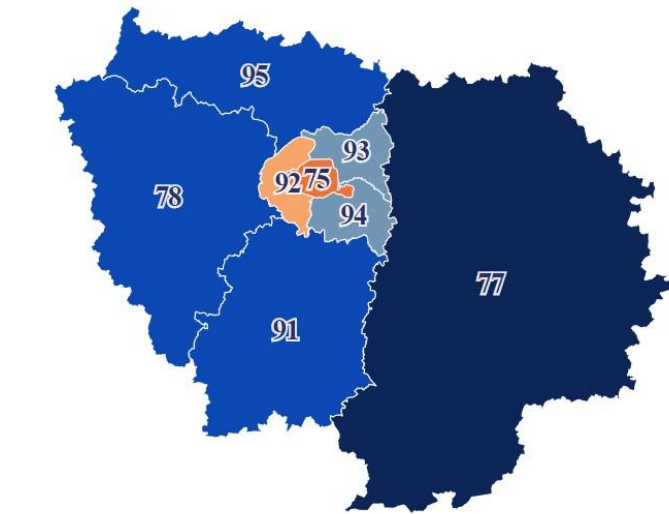
● Communes d'Île-de-France
— Courbe linéaire

Le chauffage collectif représente en moyenne plus de 25% des charges de la copropriété

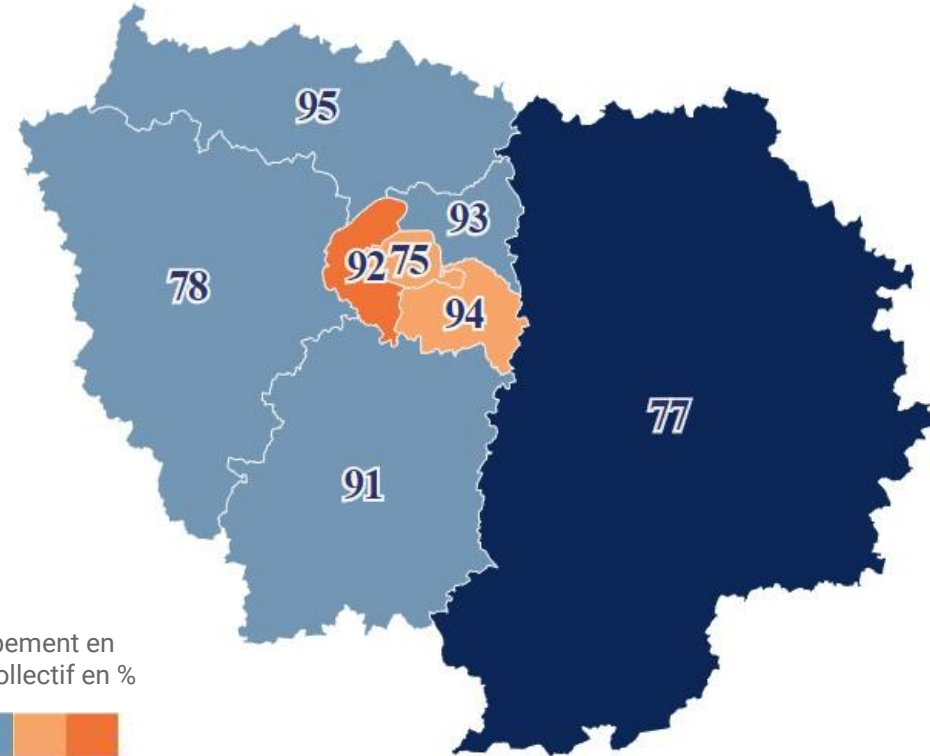


Le chauffage collectif en Île-de-France

Comparatif entre les charges €/m² et le taux d'équipement en chauffage collectif



Carte 1 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par département d'IDF



Taux d'équipement en chauffage collectif en %



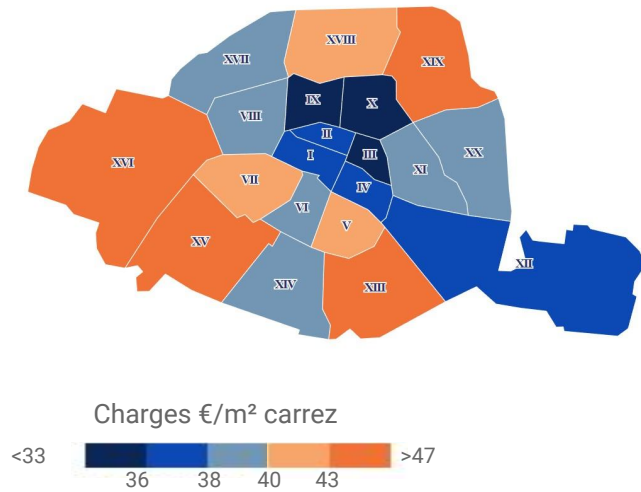
Carte 5 : Taux d'équipement en chauffage collectif par département d'IDF en %

Un lien direct est observé entre le montant des charges par €/m² carrez/ an dans les départements d'Ile-de-France et le taux d'équipement en chauffage collectif

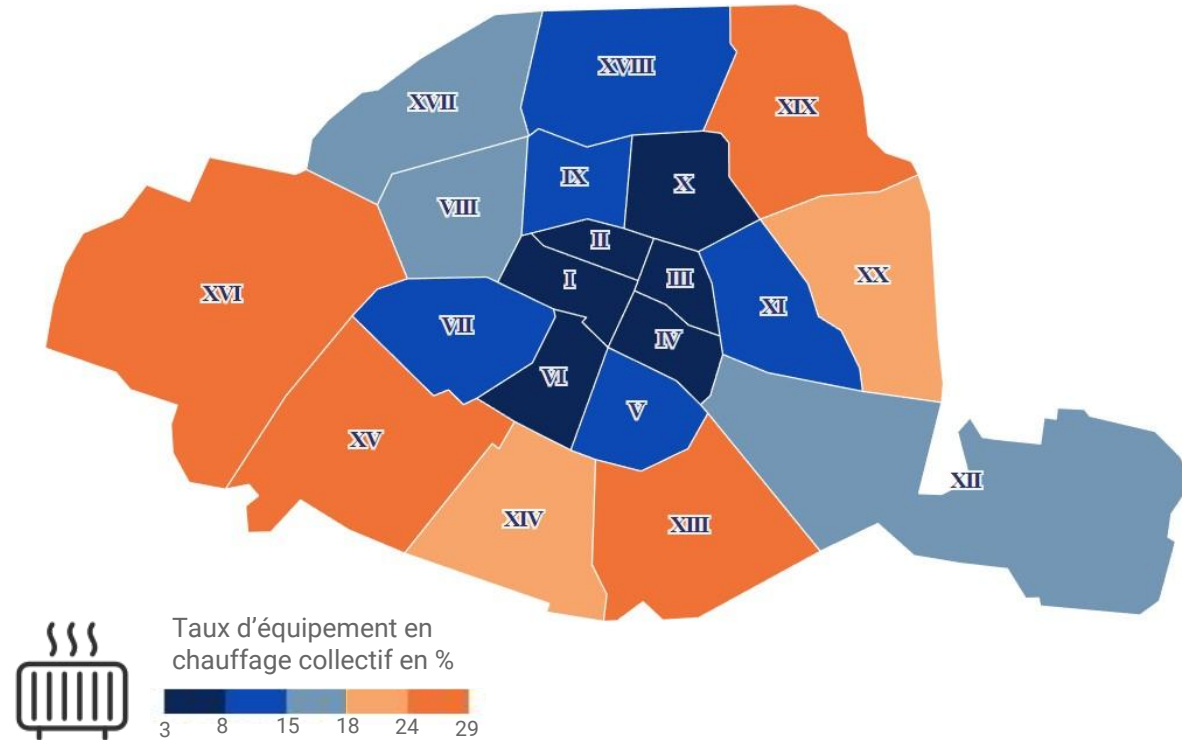


Le chauffage collectif à Paris

Comparatif entre les charges €/m² carrez/ an et le taux d'équipement en chauffage collectif



Carte 3 : Charges de copropriété moyennes par €/m² carrez/ an par arrondissement à Paris



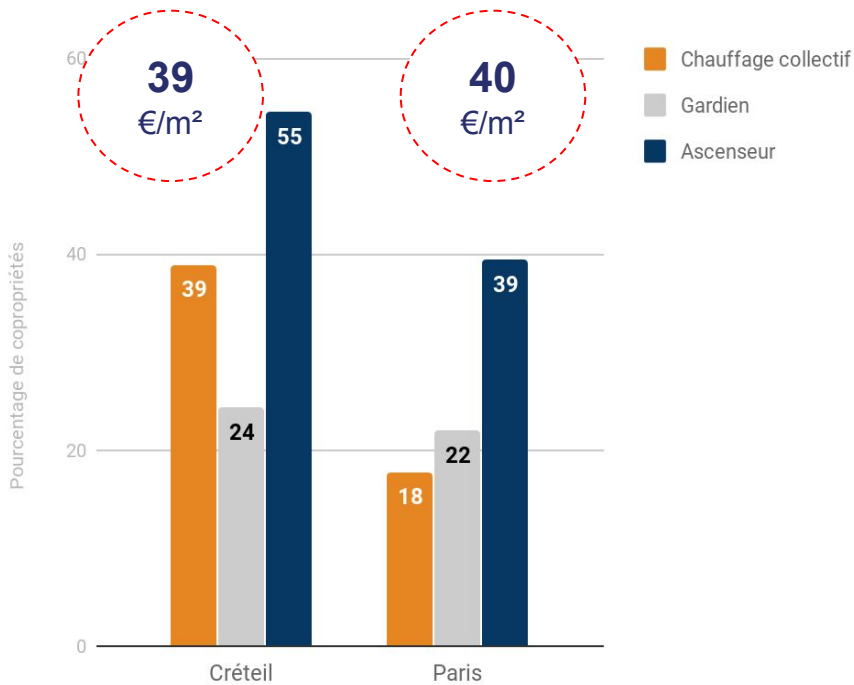
Carte 4 : Taux d'équipement en chauffage collectif par arrondissement à Paris en %

Un lien direct est observé entre le montant des charges par €/m² carrez/ an dans les arrondissements parisiens et le taux d'équipement en chauffage collectif

Illustration de l'impact de la **taille** et de l'**âge** du parc

Comparaison de Paris et de Créteil

Paris présente un niveau de charges comparable à Créteil malgré un niveau d'équipement plus faible.



Graphique 9 : Taux d'équipement en pourcentage des copropriétés et charges €/m² carrez/an

Des facteurs quantifiables peuvent expliquer cet écart:

**DE PETITS IMMEUBLES
<50 lots**

Copropriétés de moins de 50 lots :
92% sur Paris et 70% à Créteil*

**VIEILLISSEMENT DU PARC
immobilier**

Immeubles construits avant 1974 :
86% à Paris et 42% à Créteil*

→ D'autres éléments fondés sur l'expérience MeilleureCopro et la réalité terrain peuvent entrer en compte comme le prix des loyers...

Pour aller plus loin

Quid du poids des facteurs socio-économiques sur les charges ?

Comparaison de Versailles et d'Aubervilliers

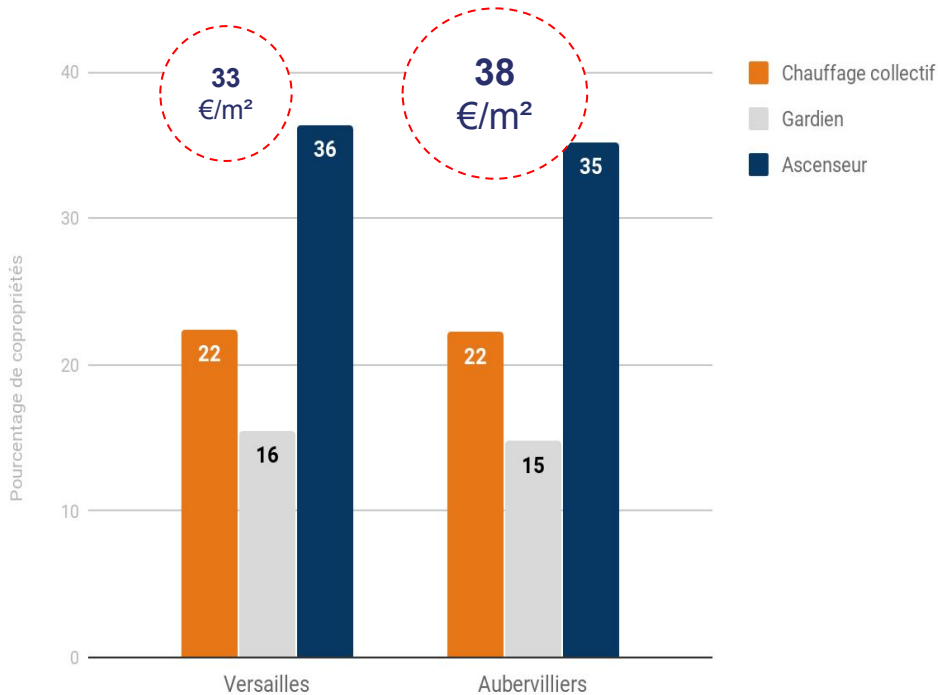


MeilleureCopro

A niveau comparable de services,
le montant des charges à Aubervilliers (93)
est de **18% supérieur** à celui de Versailles (78).



Des éléments fondés sur l'expérience MeilleureCopro et sur la réalité terrain peuvent expliquer cet écart :



LES IMPAYÉS

Les impayés conduisent à une inflation des budgets de copropriété ⇒ Procédures de recouvrement coûteuses.
40%* des copropriétés sont en difficultés dans le 93 et 19% le sont en IDF

L'ASSURANCE

Les copropriétés avec plus de locataires que de copropriétaires résidents connaissent un coût d'assurance plus élevé.
73% à Aubervilliers de locataires et 47% à Versailles.**

Graphique 8 : Taux d'équipement en pourcentage des copropriétés et charges €/m² carrez/an

* http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/4_Intervention_de_M-_FOUQUET_Mme_ARSAC_pr_ANAH_cle259958.pdf

** <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-93001#chiffre-cle-5>

L'estimateur de charges MeilleureCopro :

Un outil unique pour comparer son immeuble à des copropriétés similaires



MeilleureCopro

Vos charges de copropriété vous paraissent élevées ?

L'estimateur MeilleureCopro compare vos charges à celles de biens proches, aux niveaux de services comparables **en 2 minutes et gratuitement**.

Adresse du bien Estimer [En savoir plus](#)



Résultat de votre estimation

Cette estimation vous permet de savoir si vos charges sont élevées par rapport à des biens de même taille dans des immeubles comparables. Si vos charges s'avèrent trop élevées, consulter MeilleureCopro pour réduire vos charges gratuitement.



Ce bien est noté G

Il est possible de réduire vos charges de 1800€/an

Réduire mes charges

Charges d'immeuble très faibles

690€ et moins **A**

691€ - 912€ **B**

913€ - 1170€ **C**

1171€ - 1436€ **D**

1437€ - 1823€ **E**

1824€ - 2264€ **F**

2265€ et plus **G**

3600€

Charges d'immeuble très élevées



70 Boulevard Beaumarchais 75011 Paris

Exemple fictif

MeilleureCopro propose à tous copropriétaires de connaître le montant optimal de charges de copropriété à payer.

L'estimateur de charges* se base sur des biens comparables (services identiques et situation géographique).

Le résultat de cette estimation est présenté sous forme d'Étiquette de Charges, une innovation MeilleureCopro.

DPE : Une conformité des annonces insuffisante

Etat du parc énergétique en France



35 % des annonces immobilières en France n'informent pas de l'état du DPE !

sur plus de **8 millions d'annonces immobilières analysées**



L'affichage du diagnostic énergétique sur une annonce immobilière...

...une obligation légale depuis 2011*

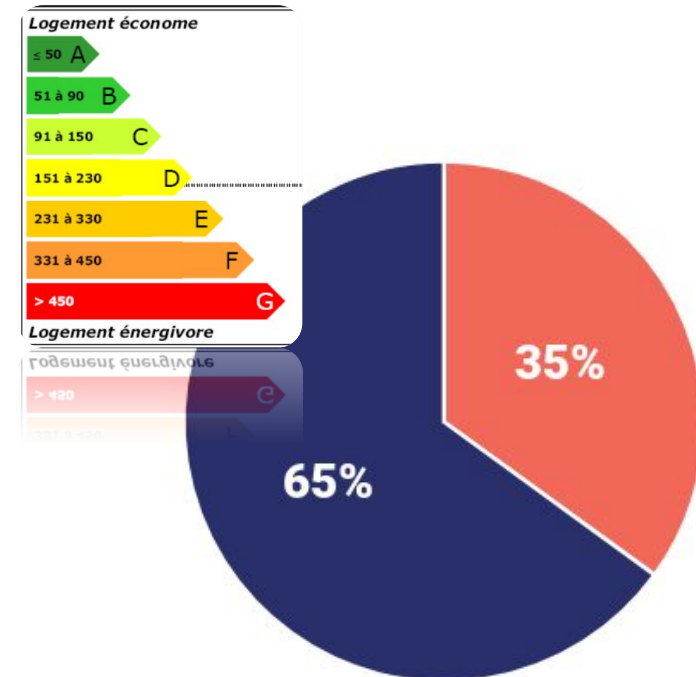
qui s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments.



7 ans plus tard, plus d'un tiers des annonces immobilières en France ne le renseignent toujours pas.



L'absence de l'affichage de l'étiquette énergie sur les annonces immobilières induit les dispositions du droit commun sur le plan civil et ou pénal.

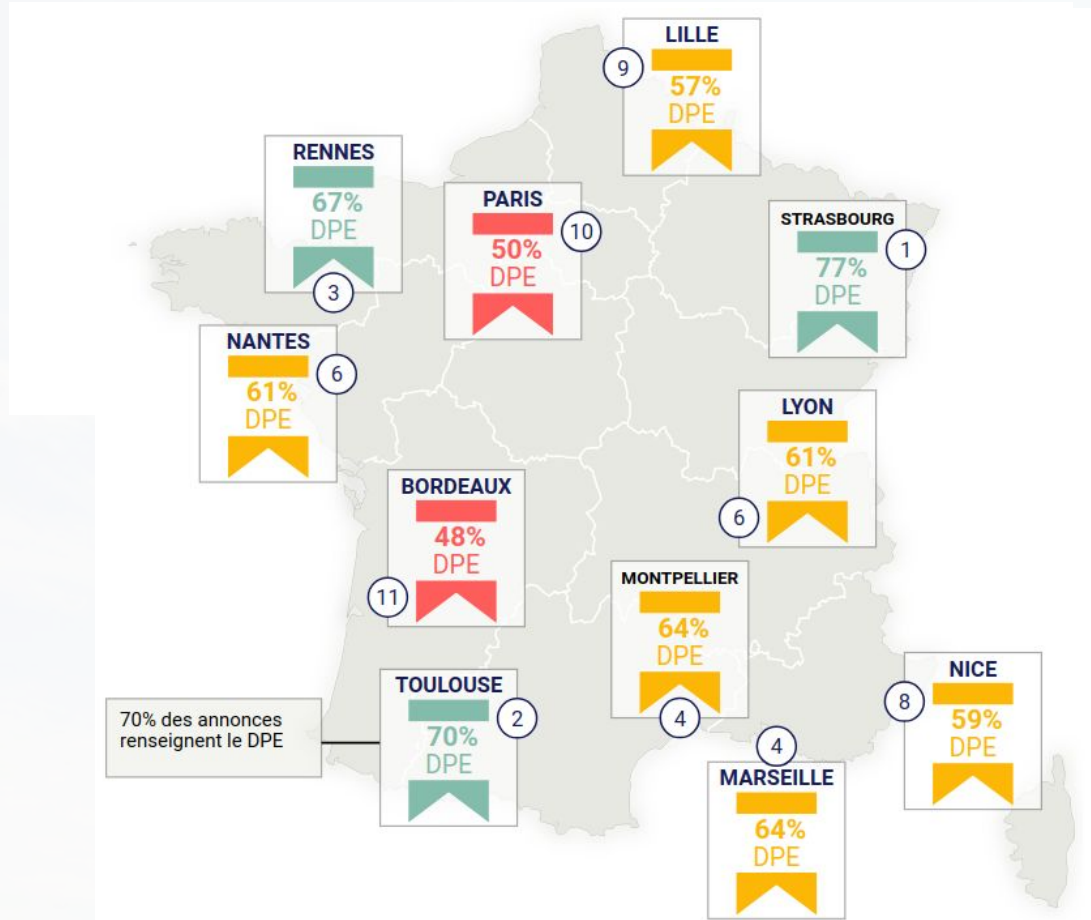


- Annonces n'affichant pas le diagnostic énergétique
- Annonces affichant le diagnostic énergétique

Graphique 6 : Pourcentage d'annonces immobilières qui renseignent ou non le DPE



Des annonces immobilières plus ou moins renseignées en fonction des zones géographiques



Moyenne en France
68 %

pourcentage de conformité des annonces avec le DPE

Strasbourg	77%
Toulouse	70%
Rennes	67%
Montpellier	64%
Marseille	64%
Lyon	61%
Nantes	61%
Nice	59%
Lille	57%
Paris	50%
Bordeaux	48%

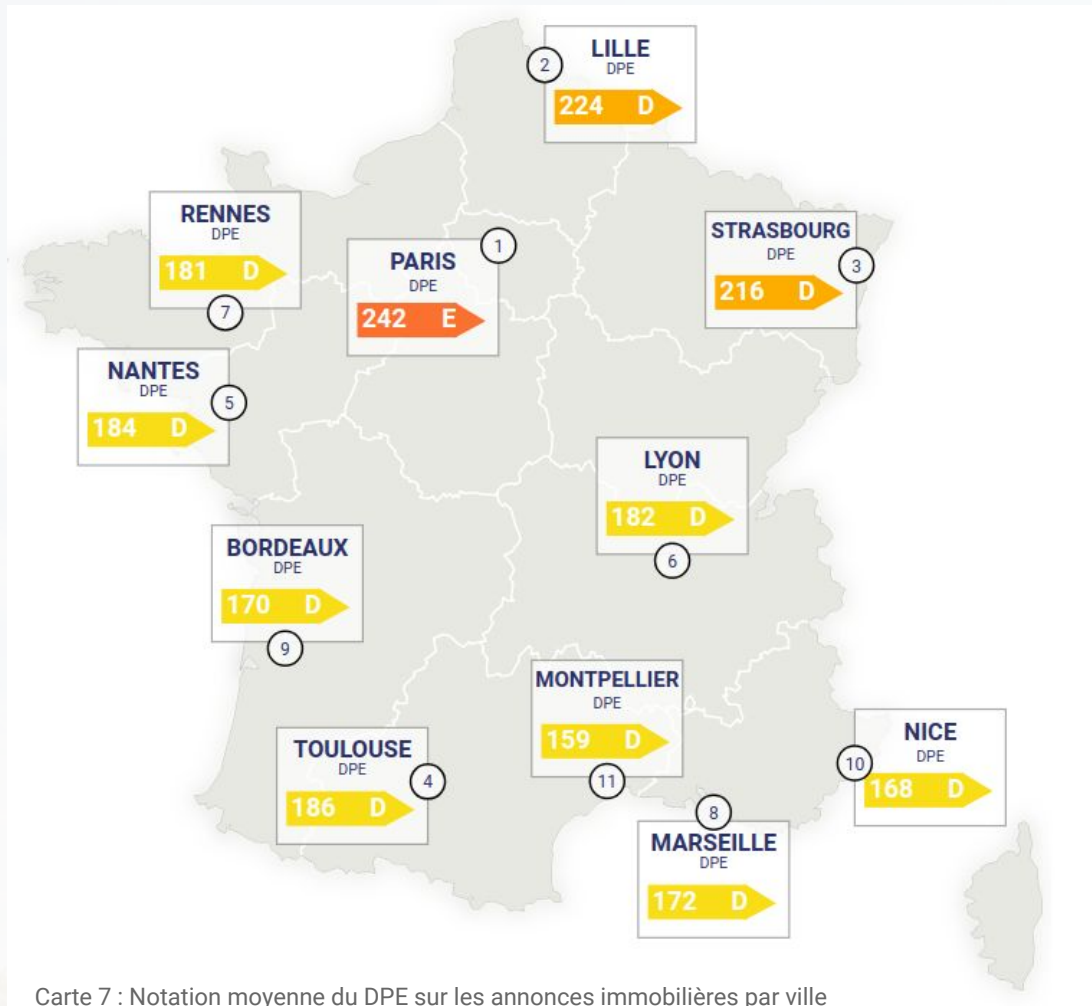
Carte 6 : Pourcentage d'annonces immobilières qui renseignent le DPE sur les annonces par ville

Tableau 7 : Pourcentage d'annonces immobilières qui renseignent le DPE par ville

1 annonce immobilière sur 2 ne renseigne pas la classe énergétique à Paris et Bordeaux !



Un parc très hétérogène d'une ville à l'autre : Classement des villes de la plus économe à la plus énergivore



Carte 7 : Notation moyenne du DPE sur les annonces immobilières par ville



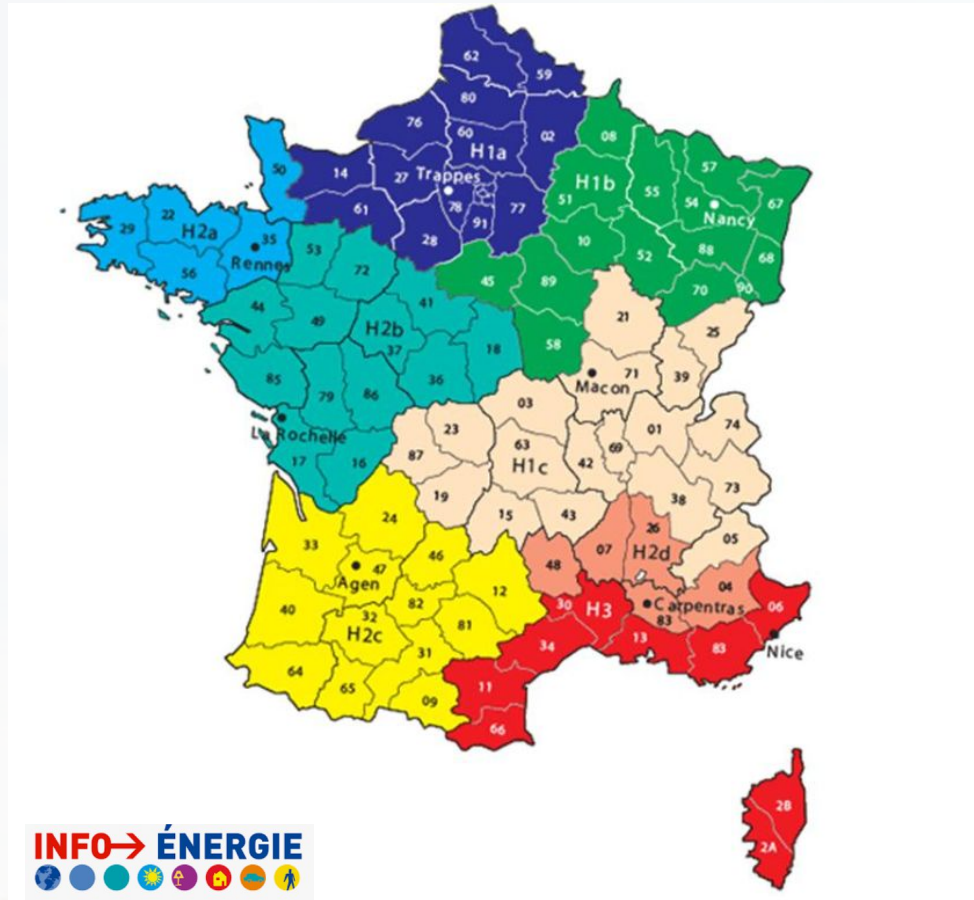
	Consommation d'énergie moyenne en kWh/m ² /an	DPE
Paris 	242	E
Lille	224	D
Strasbourg	216	D
Toulouse	186	D
Nantes	184	D
Lyon	182	D
Rennes	181	D
Marseille	172	D
Bordeaux	170	D
Nice	168	D
Montpellier 	159	D

Tableau 8 : Note moyenne du DPE par ville (de la plus élevée à la moins élevée).



Explication 1 : La température externe impacte fortement le DPE



La température externe exprimée en DJU permet d'évaluer au plus près les besoins thermiques en hiver.

Les degrés jour unifiés (DJU)

⇒ Evaluation "de la sévérité du climat" dans la région ou se trouve les logements

La France est découpée en 3 zones principales (H1, H2, H3) et 8 sous-zones.

La zone H1, climat plus sévère, située dans les régions du Nord et du Nord-Est, ainsi que dans le Massif central

La zone H2, partie Sud-Ouest de la France

La zone H3, la plus favorable comprenant le littoral méditerranéen et la Corse

Carte 9 : Carte issue d'Info Energie, zones climatiques en France

L'indice d'évolution des coûts du chauffage collectif MeilleureCopro



MeilleureCopro

Le 1^{er} indice à traduire l'évolution réelle de la facture de gaz des consommateurs !

La fluctuation des tarifs réglementés est corrigée en fonction de l'augmentation ou de la baisse de la température extérieure, ce dernier facteur étant déterminant dans l'utilisation du chauffage.

L'indice MeilleureCopro est calculé à partir du tarif gazier et des températures

Reposant sur des données publiques :
INSEE, Ministère de la transition écologique et solidaire,
Météo France

Evolution des coûts du chauffage collectif à Nice

Indice MeilleureCopro calculé à partir du tarif gazier et des températures



MeilleureCopro





Explication 2 : La période de construction impacte fortement le DPE

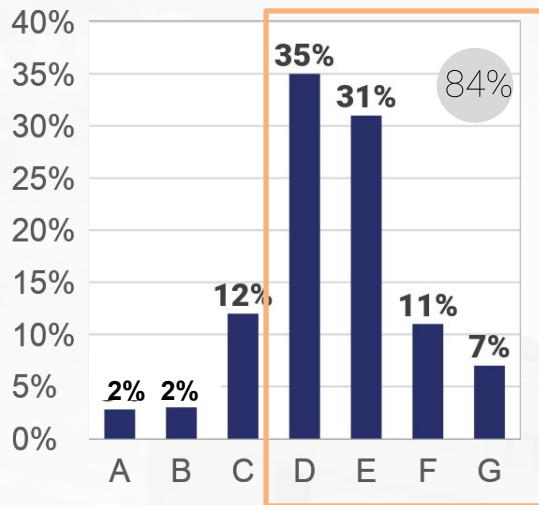
Zoom sur Paris



Parmi les 11 plus grandes villes de France, **Paris à la plus mauvaise note** sur l'étiquette énergétique.

Un résultat qui s'explique :

87% des bâtiments construits avant 1975 à Paris

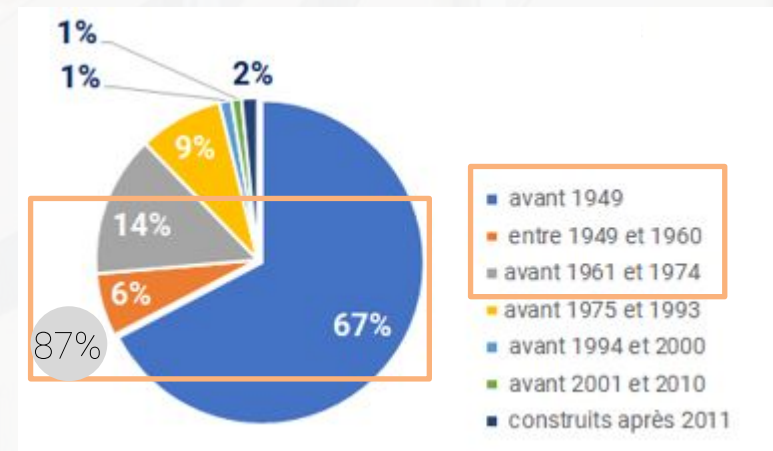


84% des annonces immobilières à Paris ont une **note inférieure à C** sur le DPE



L'année de construction :

Avant 1949, peu de techniques d'isolation thermique et avant 1975, peu de réglementations thermiques en place.



Graphique 12 : Période de construction des bâtiments à Paris

Pourcentage d'annonces immobilières à Paris qui renseignent l'étiquette de performance énergétique

Graphique 11 : Notes énergétiques des annonces à Paris

Bilan de l'immatriculation des copropriétés à 3 mois de la date butoir



Quelles sanctions en cas de défaut d'immatriculation ?

Rappel de la loi ALUR



LE REGISTRE DES
COPROPRIÉTÉS



MeilleureCopro

100% des copropriétés doivent s'immatriculer au RNC*
d'ici au 31/12/2018

Rappel des sanctions encourues:

POUR LE SYNDIC

- Mise en demeure par tout copropriétaire aux fins d'enregistrer la copropriété
- **Astreinte de 20 euros maximum par lot et par semaine**

POUR LES COPROPRIÉTAIRES

- **Aucune subvention** publique pour travaux sans enregistrement au RNC
- **Aucun acte notarié** en l'absence de numéro d'immatriculation

Taille de la copropriété	Date limite d'immatriculation
inférieur à 50 lots	Décembre 2018
de 50 à 199 lots	Décembre 2017
supérieur à 200 lots	Décembre 2016



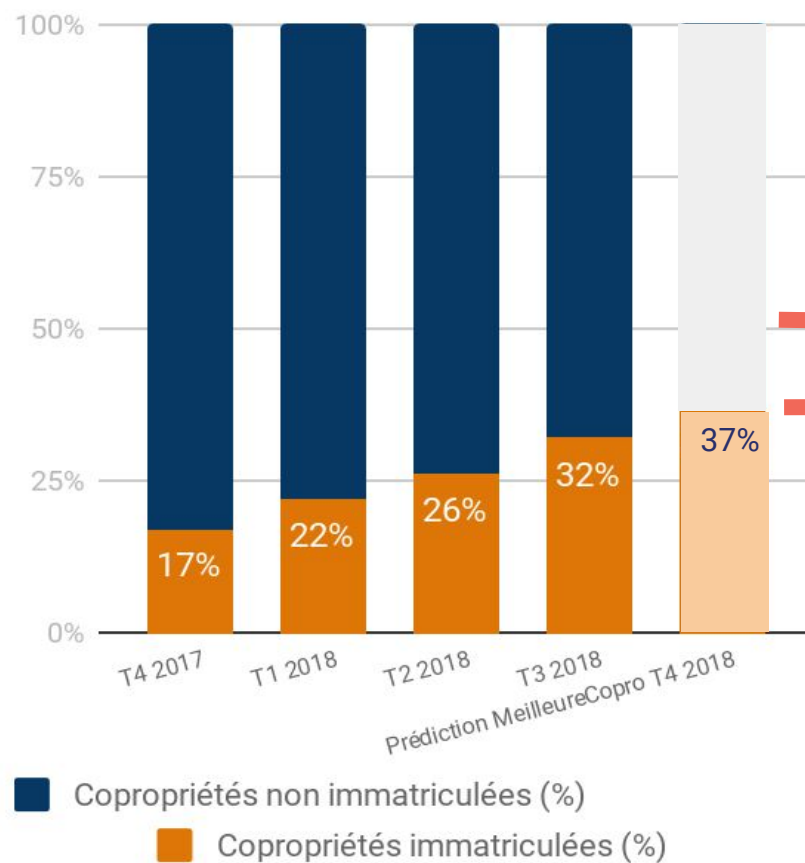
* RNC: Registre National des Copropriétés

Source : Anil <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/immatriculation-des-coproprietes/>

Bilan au 1er octobre 2018

68% des copropriétés disposent de 3 mois pour s'immatriculer

Graphique 13 : Nombre de copropriétés immatriculées en (%) selon le RNC et projection MeilleureCopro pour le T4 2018



d'ici fin 2018, le nombre de copropriétés hors la loi sera de :

50% selon l'ANAH

63% selon MeilleureCopro

La normalisation se fera à marche forcée
sur les prochaines années par l'obligation d'immatriculation pour
vendre tout appartement en copropriété

Pour en savoir plus :

Contact Presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Gaëtan Heu
galivel@galivel.com / +33(0)1 41 05 02 02

Contact Interview

Edouard-Jean Clouet – Président MeilleureCopro
ejc@meilleurecopro.com

MeilleureCopro

www.meilleurecopro.com

