

6 juin 2019



MeilleureCopro

Des charges de copropriété 68 % plus élevées à Paris qu'en province, dans un contexte de hausse nationale de 3,1 % en un an !

MeilleureCopro publie les résultats de son Observatoire des charges de copropriété® dans les 11 villes les plus peuplées de France en dévoilant d'une part le prix des charges en €/m² Carrez / an et d'autre part l'évolution du prix des charges entre 2017 et 2018. Cette étude se base sur l'analyse de 208 000 copropriétés en France soit 26% du parc national (estimé à 800 000 copropriétés). MeilleureCopro en profite pour faire un bilan sur l'immatriculation obligatoire des copropriétés.

I. Le prix des charges de copropriété en 2018

Une fracture entre Paris et la province

Le prix moyen des charges de copropriété en 2018 (en €/m² Carrez/an) montre que la capitale bat un record en affichant une moyenne à 40,4 € / m², à comparer avec le niveau observé dans les métropoles régionales : 24,0 € / m². La moyenne nationale se situe, quant à elle, à 25,8 € / m².

Après Paris, ce sont Nice et Lille qui affichent les charges de copropriété les plus élevées

Dans le détail des grandes agglomérations, la palme de la ville où les charges, en valeur absolue, sont les plus chères (hors Paris) revient à Nice (32,6 € /m²/an), suivie de Lille (25,7 €). La moyenne annuelle des charges de copropriété est de 25,1 € à Marseille, 24,9 € à Strasbourg, 23,2 € à Montpellier, 22,6 € à Lyon, 22,4 € à Rennes, 22,2 € à Toulouse, 21,9 € à Nantes et de 19,6 € à Bordeaux.

Si l'on prend l'exemple d'un logement de 60 m² (Carrez), les charges représentent en moyenne, par an, 2 426 € à Paris, 1 957 € à Nice, 1 542 € à Lille ou encore 1 175 € à Bordeaux.

Age, taille et équipements jouent sur le poids des charges...

L'âge et la taille des copropriétés, mais aussi leurs équipements conditionnent le prix des charges. Ainsi, dans les copropriétés construites avant 1958, les charges annuelles ne représentent en moyenne « que » 23 € / m² Carrez, alors qu'elles pèsent 31 € dans les résidences construites entre 1959 et 1974 et 25 € dans celles édifiées après 1975.

« On aurait pu penser, à priori, que les copropriétés les plus âgées engendreraient les charges les plus lourdes. Cela aurait été le cas dans une configuration d'équipements importants, mais ce n'est qu'à partir des années 60 que les copropriétés ont multiplié les équipements énergivores comme les ascenseurs ou les chaudières collectives », précise Edouard-Jean Clouet, Président de MeilleureCopro.



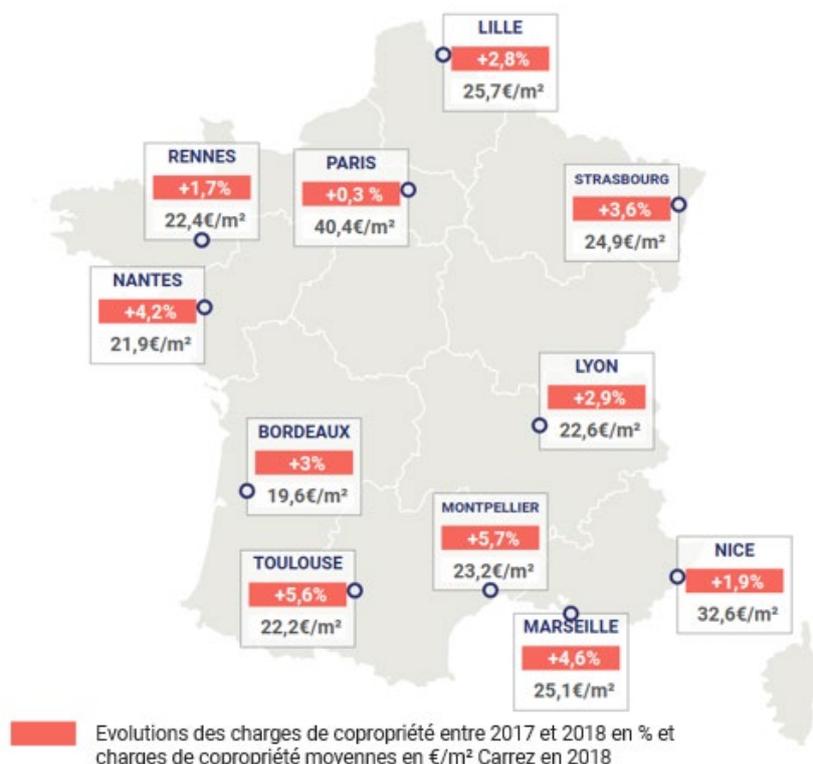
Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Les copropriétés des années 60 et 70 (jusqu'en 1974) affichent donc les charges les plus lourdes pour cette raison, en plus du fait qu'elles n'étaient pas encore touchées par la politique d'économie d'énergie qui a suivi la crise pétrolière de 74. Les copropriétés construites après 1975 ont intégré (et cela continue aujourd'hui) la nécessité de faire attention aux dépenses énergétiques pour des raisons financières d'abord, puis pour des raisons écologiques.

Plus de 3% de hausse entre 2017 et 2018, les charges de copropriété continuent leur envol en France !



A Montpellier, Toulouse et Marseille les charges ont bondi de plus de 4,6% en un an !

Si elles sont les plus élevées, les charges parisiennes stagnent (+ 0,3 %), alors que les charges dans les autres villes augmentent de 4,4 % en un an, établissant la moyenne nationale à + 3,1 %.

Montpellier (+ 5,7 %), Toulouse (+ 5,6 %) et Marseille (+ 4,6 %) connaissent les plus importantes hausses de charges ! Une augmentation bien plus forte que l'inflation (1,8 % en 2018).

3 facteurs justifient cette hausse : l'explosion des sinistres (dégâts des eaux : + 20 % en 2018), la hausse des honoraires de syndic (jusqu'à + 20,6 % à Lyon !) et les fortes variations des températures !

Les variations de température influencent directement l'évolution des charges

"Cette année, on observe un vrai clivage entre l'évolution des charges de copropriété à Paris et celle des autres grandes villes de France ; cela s'explique par un hiver très doux en Ile-de-France qui a permis de limiter la hausse des charges", explique Edouard-Jean Clouet.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Quelles perspectives pour les années à venir ?

Certains postes de charges sont à surveiller de très près :

GAZ	Hausse continue de la Taxe Intérieure sur la Consommation de gaz naturel : +44% entre 2017 et 2018, une hausse qui devrait continuer en 2019	 22% de la taxe 2019 envisagée
ELECTRICITE	Hausse du prix de l'électricité en 2019	 5,9% dès juin 2019
ESPACES VERTS	Loi LABBE sur l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires tels que le glyphosate dans les copropriétés	 Des hausses constatées de +20 à +50% pour les plus gros contrats
ASSURANCE	Démocratisation d'une nouvelle offre d'avance des impayés par les assureurs à 24€/lot pour faire face à l'explosion des impayés de charges en copropriété +29% en 10 ans	 1 à 2% des charges contre les impayés
GARDIENS	Lobbying pour l'instauration d'un 13 ^{ème} mois dans les 5 années à venir	 +7% de hausse de la rémunération des gardiens à terme

II. Le bilan de l'immatriculation des copropriétés

Les copropriétés ont l'obligation de s'immatriculer (la date limite était le 31 décembre 2018) depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014 (article 53). A fin mai, seule la moitié d'entre elles s'étaient conformées à cette obligation selon MeilleureCopro.

À propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, MeilleureCopro est une société accompagnant les copropriétaires et leurs syndicats pour réduire les charges de copropriété, à qualité de services comparables. MeilleureCopro expertise les dépenses courantes d'immeuble, établit un plan de baisse des charges et accompagne le syndic pour sa mise en place. La société se rémunère uniquement au succès.

Particulièrement novateur, l'expert en charges de copropriété a lancé le premier comparateur en ligne (gratuit) qui permet de vérifier en 2 minutes ses charges de copropriété à celles d'immeubles comparables. La solution de maîtrise de charges MeilleureCopro s'adresse aux copropriétaires particuliers et à leurs conseils syndicaux, mais également aux syndicats et aux administrateurs de biens via une offre professionnelle. MeilleureCopro est soutenue par des associations de copropriétaires comme l'UNPI 78 et l'USGC et a été sélectionnée pour intégrer le FNAIM lab, l'incubateur pour startups immobilières de la FNAIM.

Dans le cadre de sa politique RSE au service des copropriétés, MeilleureCopro est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, et référence des prestataires de service partageant ces valeurs, pour une meilleure satisfaction des occupants d'immeuble.

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur MeilleureCopro](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>