



MeilleureCopro

11 octobre 2018

Charges de copropriété : le grand écart

Une étude unique sur les charges de copropriété ville par ville en Ile-de-France !

MeilleureCopro a réalisé une importante étude sur les charges de copropriété en Ile-de-France basée sur 55 000 copropriétés soit 39% du parc francilien. Cette étude, unique par la quantité des données interprétées, permet d'avoir une vision fine et réaliste de l'état des charges en Ile-de-France. Il en ressort une grande disparité ! ... que ce soit au niveau des départements, des villes d'Ile-de-France voire des arrondissements parisiens. Des écarts qui s'expliquent souvent avec le niveau d'équipement des copropriétés.

L'étude présente également la conformité des annonces immobilières concernant l'affichage du Diagnostic de Performance Énergétique, (DPE). Une analyse de l'état du parc du point de vue énergétique dans les plus grandes villes françaises met aussi en exergue les éléments pouvant influencer sur le Diagnostic de Performance Énergétique, comme la température ou la date de construction du bâtiment.

Enfin, à 3 mois de la date butoir pour l'immatriculation des copropriétés, instaurée par la loi ALUR 2014, 68% des copropriétés ne sont pas en conformité.

1. LE NIVEAU DES CHARGES EN ILE-DE-FRANCE

Jamais une étude sur les charges n'aura englobé un nombre aussi important de copropriétés. Ses résultats sont donc le reflet de la situation actuelle des charges de copropriété en Ile-de-France.

De fortes disparités entre les départements...

Alors qu'en **Ile-de-France les charges moyennes de copropriété sont de 33€/m² Carrez/an**, la Seine-et-Marne est le département où les charges sont les plus faibles avec une moyenne de 28€/m²/an. À l'inverse, c'est dans les départements de Paris et des Hauts-de-Seine qu'elles sont les plus élevées, avec respectivement 40€/m² et 36€/m²/an.

Il faut également noter, que **parmi les 10 communes d'Ile-de-France les plus chères en matière de charges, 8 se situent dans les Hauts-de-Seine**, avec sur le podium : Neuilly-sur-Seine (46€/m²/an) à la 1^{ère} place, suivie par Boulogne-Billancourt (42€/m²/an). Enfin à la 3^{ème} place, se retrouvent ex-aequo, Meudon, Garches et Châtenay-Malabry avec 41€/m²/an.



Contact Presse

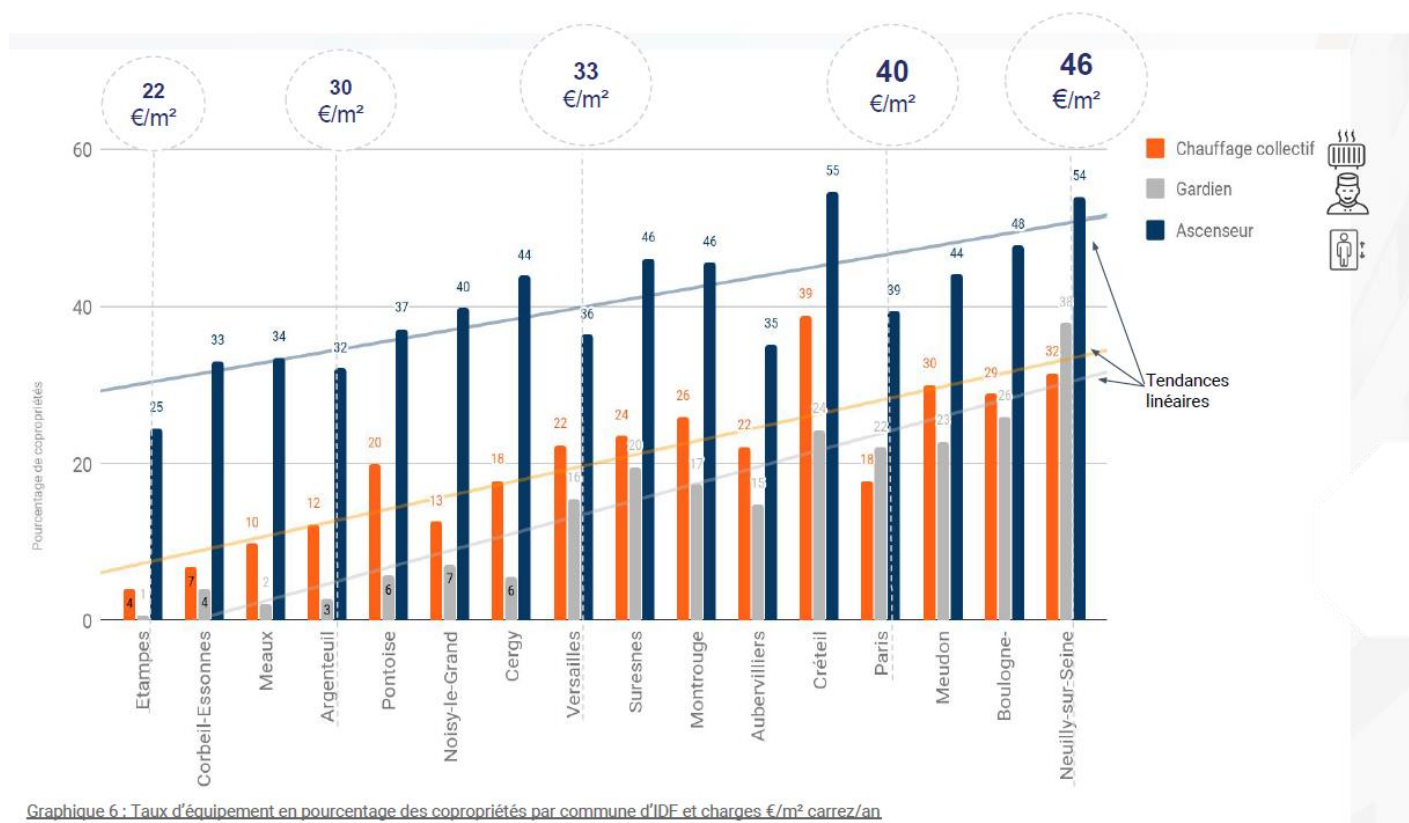
Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



...mais également entre les villes d'un même département

L'étude fait ressortir qu'il existe également de grandes disparités d'un immeuble à l'autre entre le niveau de charges minimum et le niveau de charges maximum au sein même des départements. Même si cet écart est en moyenne de 60% pour les différents départements franciliens, c'est dans les Yvelines que cette fluctuation est la plus importante, avec 62% d'écart (18€/m² de charges minimales et 47€/m² de charges maximales).

Différents facteurs expliquent ces différences de charges entre les communes, notamment le niveau d'équipement des copropriétés comme la présence ou non d'un gardien ou d'un ascenseur. **Mais c'est le chauffage collectif, qui représente plus de 25% des charges d'une copropriété, qui influe le plus fortement sur les dépenses des copropriétaires.**



Contact Presse

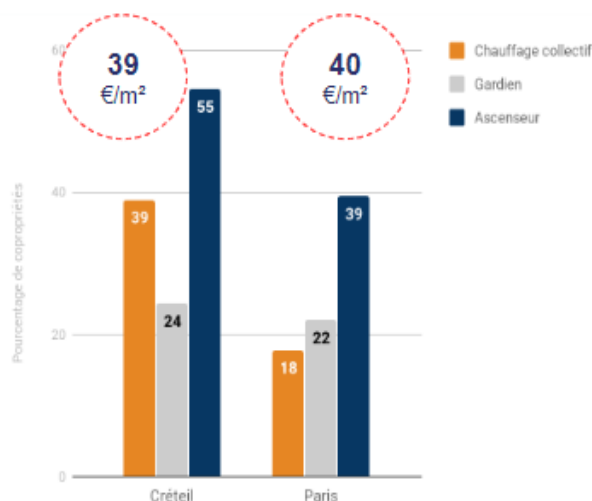
Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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

Focus sur les communes de Paris (75) et Créteil (94)

On observe un niveau de charges comparable à Paris (40€/m²) et à Créteil (39€/m²), malgré un taux d'équipement plus faible dans la capitale. Ceci s'explique par :

- La proportion de petits immeubles (de moins de 50 lots) étant plus élevée à Paris qu'à Créteil (92% contre 70%) ;
- Le parc immobilier plus vieillissant à Paris, avec 86% d'immeubles construits avant 1974, contre seulement 42% à Créteil.



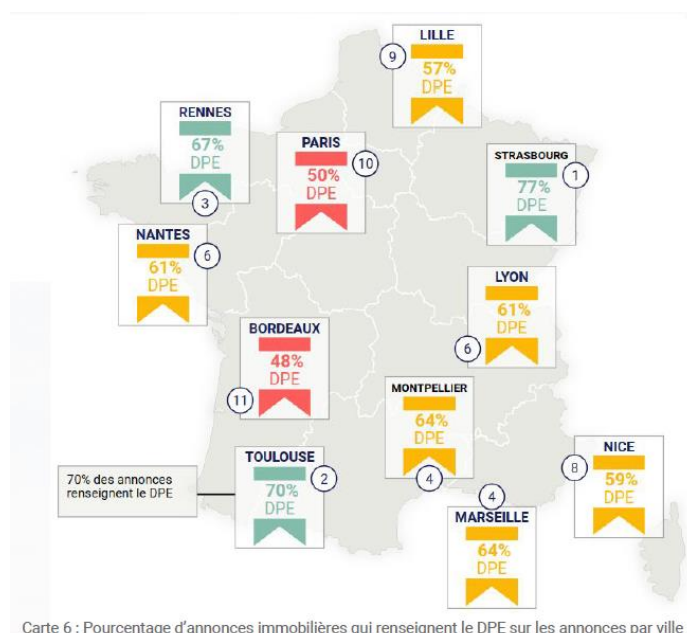
Graphique 9 : Taux d'équipement en pourcentage des copropriétés et charges €/m² carrez/an

Outre le niveau d'équipements en services, d'autres éléments permettent d'expliquer la différence de charges de copropriétés : c'est le cas de la taille de la copropriété et de la date de construction des bâtiments.

2. DPE : UNE CONFORMITÉ DES ANNONCES INSUFFISANTE

Paris mauvais élève

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, les annonces immobilières doivent afficher le DPE. 7 ans plus tard, **35% des annonces immobilières en France n'informent pas de l'état du DPE** ! Alors que Strasbourg est le bon élève avec 78% de conformité, à Paris et Bordeaux, 1 annonce immobilière sur 2 n'affiche toujours pas la classe énergétique du bien.



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



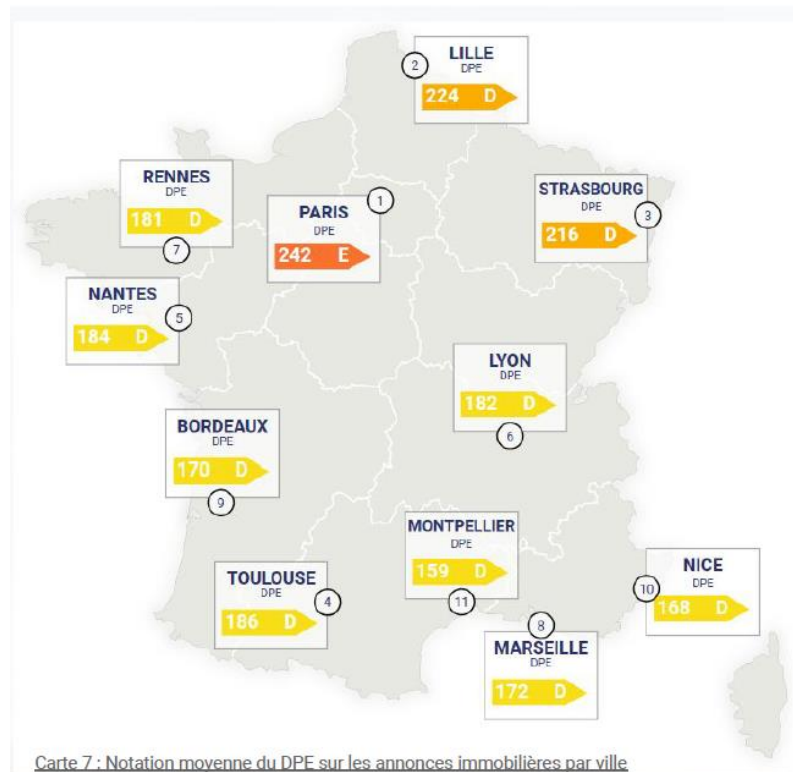
Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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

Une disparité des DPE en France

En notation sur le DPE, c'est de nouveau Paris qui est dernier parmi ces 11 villes françaises, avec une consommation d'énergie moyenne de 242 kWh/m²/an (DPE E). En tête du classement des meilleurs DPE, nous retrouvons Montpellier avec 160 kWh/m²/an (DPE D).



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

Ces différences de DPE sont causées par :

-La « **sévérité du climat** » qui est calculée grâce aux degrés jours unifiés (DJU) et permet d'évaluer les besoins thermiques des logements en fonction de la température externe. Ce facteur impacte fortement le DPE, qui est souvent plus élevé dans les régions plus froides, comme Lille ou Strasbourg.

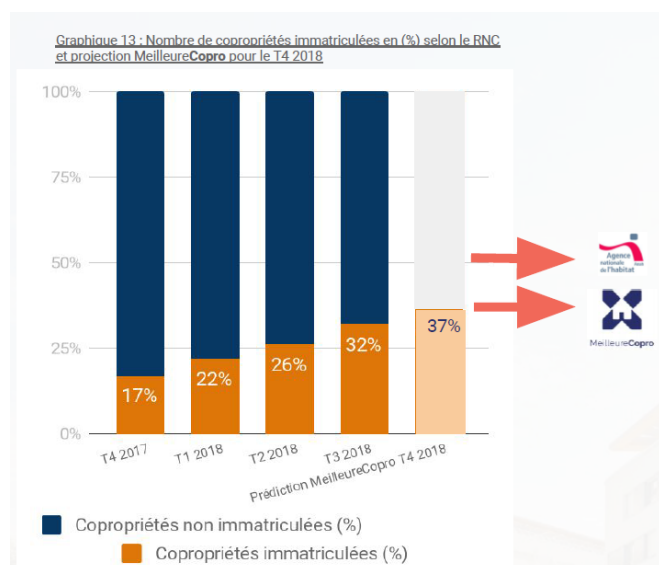
-La **période de construction**. Avant 1949, il existait peu de techniques d'isolation thermique et avant 1975, il y avait peu de réglementation thermique en place. **À Paris**, où 87% des bâtiments ont été construits avant 1975, on observe que **84% des annonces immobilières affichent une note inférieure à C**.



3. BILAN DE L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

L'immatriculation des copropriétés est une obligation légale depuis la loi ALUR 2014. Alors que les copropriétés de plus de 200 lots devaient s'immatriculer avant le 31 décembre 2016 et que les copropriétés de 50 à 199 lots avant le 31 décembre 2017, les plus petites copropriétés de moins de 50 lots ont encore jusqu'à la fin de l'année pour s'immatriculer. Mais qu'en est-il vraiment ?

À ce jour, seules 32% des copropriétés sont immatriculées !



Plus de 2/3 de l'ensemble des copropriétés ne sont pas encore immatriculées, alors que de nombreuses sanctions sont encourues par les syndicats et les copropriétaires, comme des amendes forfaitaires de 20€/lot/semaine, l'impossibilité de recourir à des subventions publiques pour travaux ou d'obtenir un acte notarié... **et cette obligation ne risque pas d'être respectée d'ici la fin de l'année selon Edouard-Jean Clouet : « La normalisation se fera donc à marche forcée. Pour vendre tout appartement il faudra obligatoirement que la copropriété soit immatriculée ».**

L'ETUDE COMPLETE

A propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, [MeilleureCopro](#) est une société au service des 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 estimateur de charges en ligne (gratuit) permettant de comparer en 2 minutes ses charges de copropriété à celles d'immeubles comparables. Soutenue par l'incubateur d'HEC Paris et par BPI France, MeilleureCopro fait partie de la première vague de startups à rejoindre la Station F, le plus grand campus de startups au monde créé par Xavier Niel. La startup est également membre du FNAIM Lab, l'incubateur pour startups immobilières de la FNAIM.

MeilleureCopro s'adresse aux copropriétaires particuliers et à leurs conseils syndicaux, mais également aux syndicats et aux administrateurs de biens via une offre professionnelle.

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.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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