



Étude nationale des charges de copropriété 2018

Source:MeilleureCopro.com | Communication presse: Janvier 2018





La startup **MeilleureCopro.com**, incubée à la Station F et soutenue par la BPI, conduit des travaux de recherche avancés sur la définition des charges de copropriété.

Dans le cadre de ses études, la Startup a analysé les données de **plusieurs millions d'annonces immobilières** grâce à un algorithme de lecture intelligente du contenu des annonces immobilières.

Sur la base de ces recherches, MeilleureCopro.com dresse aujourd'hui (I) un **baromètre national** inédit des charges de copropriété sur tout le territoire et (II) un **bilan sur la conformité à la loi ALUR** des annonces immobilières.



I. BAROMÈTRE NATIONAL DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ MeilleureCopro



Présentation

Actuellement, deux études annuelles sur les charges de copropriété existent :

- L'Observatoire de la FNAIM du Grand Paris couvre Paris, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne à partir de données comptables de quelques **7 500** copropriétés¹ (résultats en € de charges/an/m² développés ou par lot);
- L'Observatoire de l'ARC couvre le territoire français à partir de données comptables de **2 500** copropriétés (résultats en € de charges/an/m² carrez).

Le baromètre des charges MeilleureCopro propose aujourd'hui une étude unique par sa méthodologie et par le volume de données traitées : à partir de la lecture automatisée de 7,5 millions annonces immobilières, MeilleureCopro a retenu, pour leur exhaustivité en matière d'informations, les données de 180 000 annonces d'appartements uniques.

Ces annonces d'appartements en vente précisent ainsi le niveau de charges des biens et la surface carrez correspondante, ainsi que le nombre de lots et le niveau de services des copropriétés associées. Cet échantillon massif de bien uniques, pour l'essentiel situés dans des copropriétés différentes, représente bien l'état des charges sur **180 000** copropriétés.

En plus de présenter ses résultats en "€ de charges/m² carrez" et en "€ de charges /appartement", MeilleureCopro présente les résultats en "**€ de charges/loyer mensuel**" afin de relativiser le coût des charges de copropriété par rapport à la valeur intrinsèque de l'actif immobilier, cette valeur se reflétant dans le loyer.

¹ 220 000 lots avec 27.7 lots en moyenne par copropriété
<http://www.lamaisondelimmobilier.org/wp-content/uploads/2017/06/FNAIM-GP-6e%CC%80-Observatoire-des-charges-de-copropriete%CC%81te%CC%81.pdf>



ENSEIGNEMENT N°1

“UNE FRANCE À DEUX VITESSES

Les charges de copropriété à **PARIS** sont 42% plus chères qu'en **PROVINCE** ”

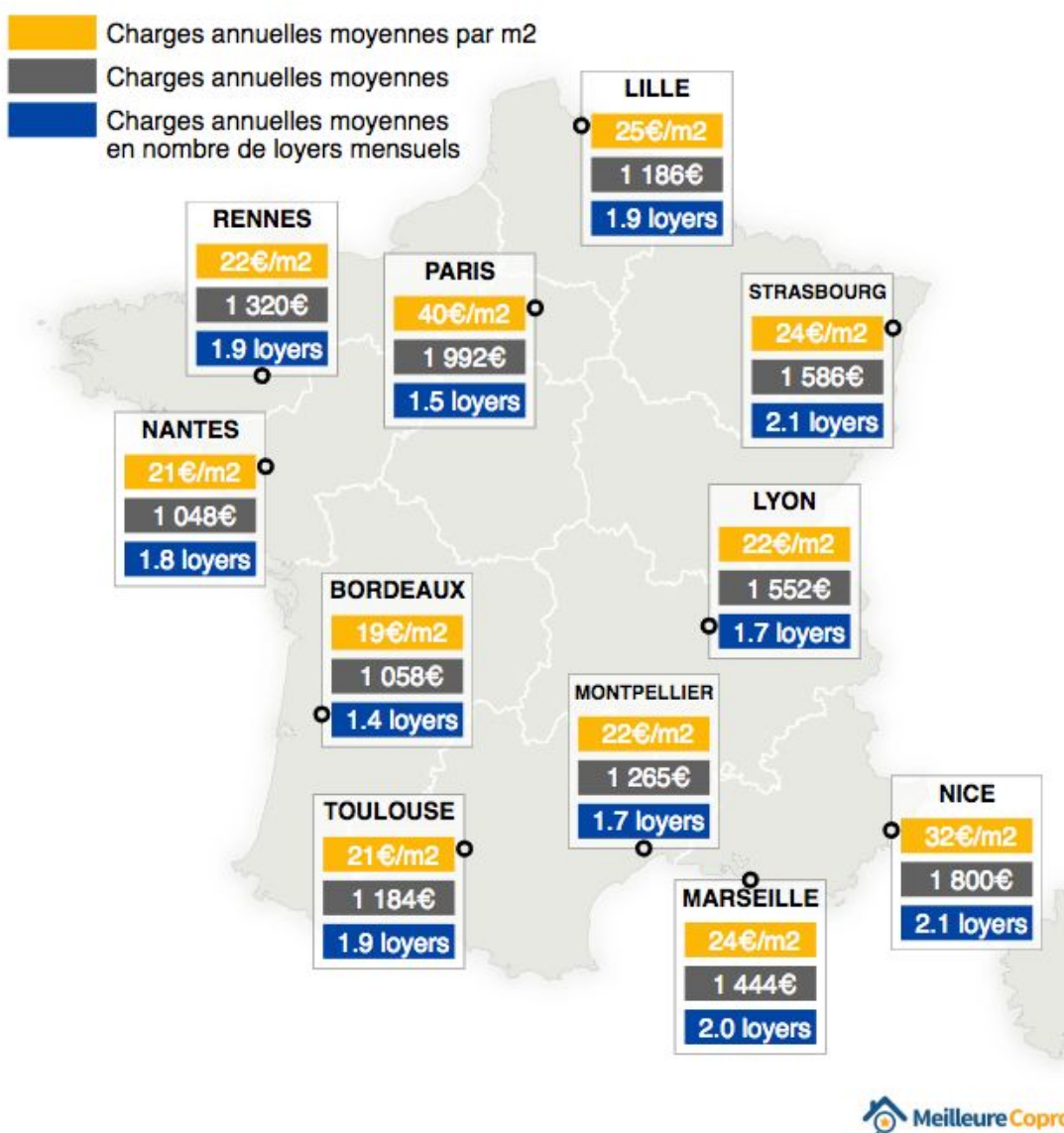
Charges moyennes par appartement	Province €/an	Paris €/an	Différence %
L'ensemble des copropriétés	1 400	1 992	+42%
Les 10% des copropriétés les plus chères	3 550	7 200	+103%



Les charges dans les plus grandes villes de France

ENSEIGNEMENT N°2

“ **BORDEAUX** EST LA VILLE LA MOINS CHÈRE DE FRANCE EN TERME DE CHARGES PAR M2. RAMENÉES AUX PRIX DES LOYERS, LES CHARGES SONT LES MOINS CHÈRES À **PARIS** ET **BORDEAUX** ”





Palmarès des grandes villes en charges de copropriété par m2

ENSEIGNEMENT N°3

“ AU M2 CARREZ, **PARIS** EST LA VILLE LA PLUS CHÈRE AVEC **40€/m2/an** DE CHARGES
NICE EST DE LOIN LA GRANDE VILLE LA PLUS CHÈRE DE PROVINCE AVEC **32€/m2/an.**”

Palmarès des grandes villes par charges annuelles moyennes

#	Ville	Charges moyennes €/m2/an	Charges moyennes €/an
1	Paris	40	1 992
2	Nice	32	1 800
3	Lille	25	1 186
4	Marseille	24	1 444
5	Strasbourg	24	1 586
6	Lyon	22	1 552
7	Montpellier	22	1 265
8	Rennes	22	1 320
9	Toulouse	21	1 184
10	Nantes	21	1 048
11	Bordeaux	19	1 058

Source : MeilleureCopro.com | communication presse: Janvier 2018



Palmarès des grandes villes en charges par loyer

ENSEIGNEMENT N°4

“ **NICE ET STRASBOURG** ONT LES CHARGES LES PLUS ÉLEVÉES RAMENÉES AUX LOYERS
BORDEAUX OFFRE DES CHARGES 33% MOINS CHÈRES QUE CES DEUX VILLES ”

#	Ville	Charges moyennes nombre de loyers mensuels
1	Strasbourg	2.1
2	Nice	2.1
3	Marseille	2.0
4	Lille	1.9
5	Rennes	1.9
6	Toulouse	1.9
7	Nantes	1.8
8	Lyon	1.7
9	Montpellier	1.7
10	Paris	1.5
11	Bordeaux	1.4

Source : MeilleureCopro.com | communication presse: Janvier 2018



Palmarès des régions les plus chères en charges

ENSEIGNEMENT N°5

“ LA **BRETAGNE** ET LA **CORSE** SONT LES RÉGIONS LES MOINS CHÈRES DE FRANCE AVEC **16€/m2/an** ”

ENSEIGNEMENT N°6

“ LES CHARGES EN €/an/appartement SONT TRÈS PROCHES ENTRE **PARIS** ET L'**ILE DE FRANCE** (1 980€ vs 1 992€);

RAMENÉ EN €/m2, L'ÉCART SE CREUSE DE 10% (36€ vs 40€) ENTRE **PARIS** ET L'**ILE DE FRANCE** : CECI S'EXPLIQUE PAR DES SURFACES EN MOYENNE PLUS GRANDES EN IDF vs PARIS ”

#	Région	Charges moyennes €/m2/an	Charges moyennes €/an
1	 île de France	36	1 980
2	 Région Provence-Alpes Côte d'Azur	27	1 428
3	 RÉGION NORMANDIE	25	1 200
4	 Région Centre- Val de Loire	25	1 404
5	 Région Hauts-de-France	24	1 200
6	 La Région Auvergne-Rhône-Alpes	23	1 300
7	région BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ	22	1 288
8	 Grand Est ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE	21	1 268
9	 Région PAYS DE LA LOIRE	20	986
10	 La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée	20	944
11	NOUVELLE AQUITAINE	20	995
12	DOM-COM	19	960
13	 Collectivité Territoriale de CORSE Culterità Territoriale di CORSICA	16	960
14	 Région BRETAGNE	16	816



II. ALUR : BILAN APRÈS 4 ANS D'APPLICATION





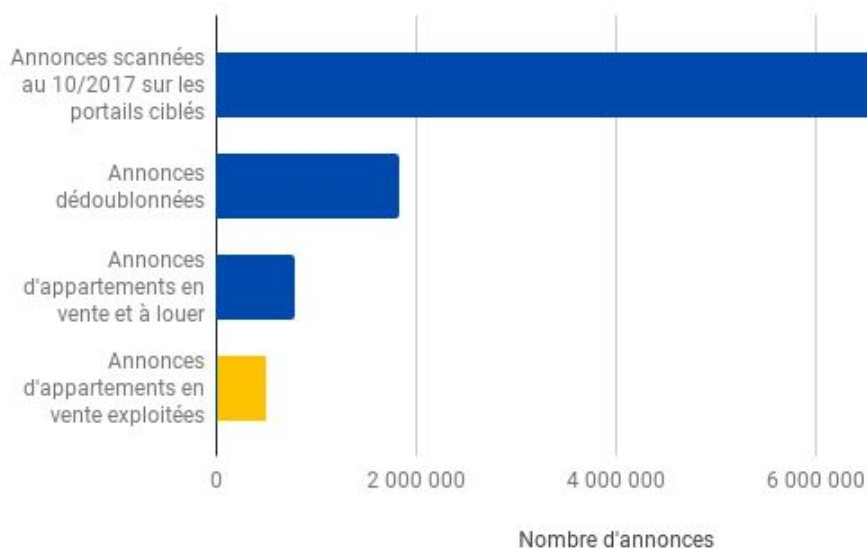
Présentation

Depuis la promulgation de la loi ALUR votée le 24 mars 2014², les annonces immobilières de biens en vente doivent indiquer les charges de copropriété affectées à ces biens, ainsi que le nombre de lots de la copropriété. A ce jour, aucune étude n'a été réalisée sur le respect de la loi ALUR des annonces immobilières.

MeilleureCopro dresse un bilan national inédit à partir de **7,5 millions d'annonces** scannées au dernier trimestre 2017 sur les principaux portails immobiliers: SeLoger, BienIci, Logic-Immo, ÀVendreÀLouer, LeBonCoin et PaP.

Grâce à un algorithme de lecture intelligente du contenu des annonces, les données de charges et de lots ont été extraites pour quasiment **500 000 annonces** uniques³ de ventes d'appartements réparties sur toute la France.

Volumétrie des annonces étudiées



Source : MeilleureCopro.com | Communication presse: Janvier 2018

² L'insertion par la loi ALUR dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) à l'Art. L. 721-1 rend obligatoire l'affichage des charges et du nombre de lots dans la copropriété.

³ Un bien peut être mis en vente sur plusieurs portails en même temps, dans ce cas MeilleureCopro ne garde qu'une seule annonce : en moyenne, 4 annonces identiques ont été identifiées pour chaque bien en vente.



Conformité des annonces immobilières à la loi ALUR (1/2)

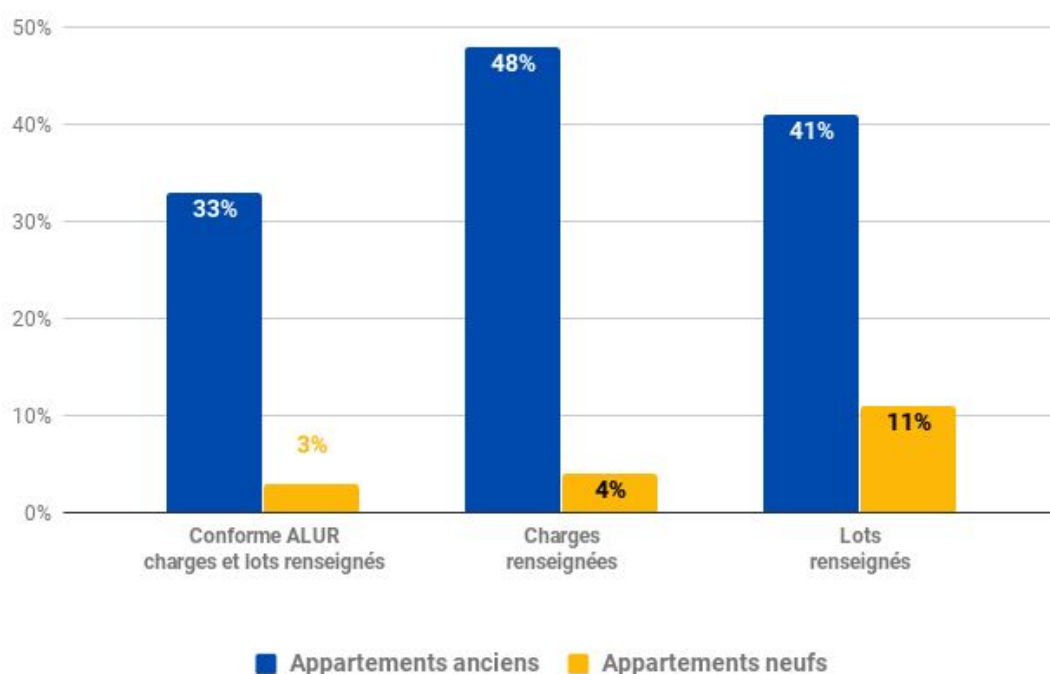
ENSEIGNEMENT N°7

“ SEULES **33%** DES ANNONCES DE **LOGEMENTS ANCIENS** SONT CONFORMES⁴ À LA LOI ALUR.
En particulier, seules **48%** des annonces de logements anciens précisent le montant des charges ”

ENSEIGNEMENT N°8

“ SEULES **3%** DES ANNONCES DE **LOGEMENTS NEUFS** SONT CONFORMES À LA LOI ALUR.
En particulier, seules **4%** des annonces de logements neufs précisent le montant des charges ”

Conformité des annonces d'appartements anciens et neufs (- 2 ans)



Source : MeilleureCopro.com | Communication presse: Janvier 2018

⁴ Conforme à la loi ALUR : le montant des charges ainsi que le nombre de lots de la copropriété doivent être précisés



Conformité des annonces immobilières à la loi ALUR (2/2)

ENSEIGNEMENT N°9

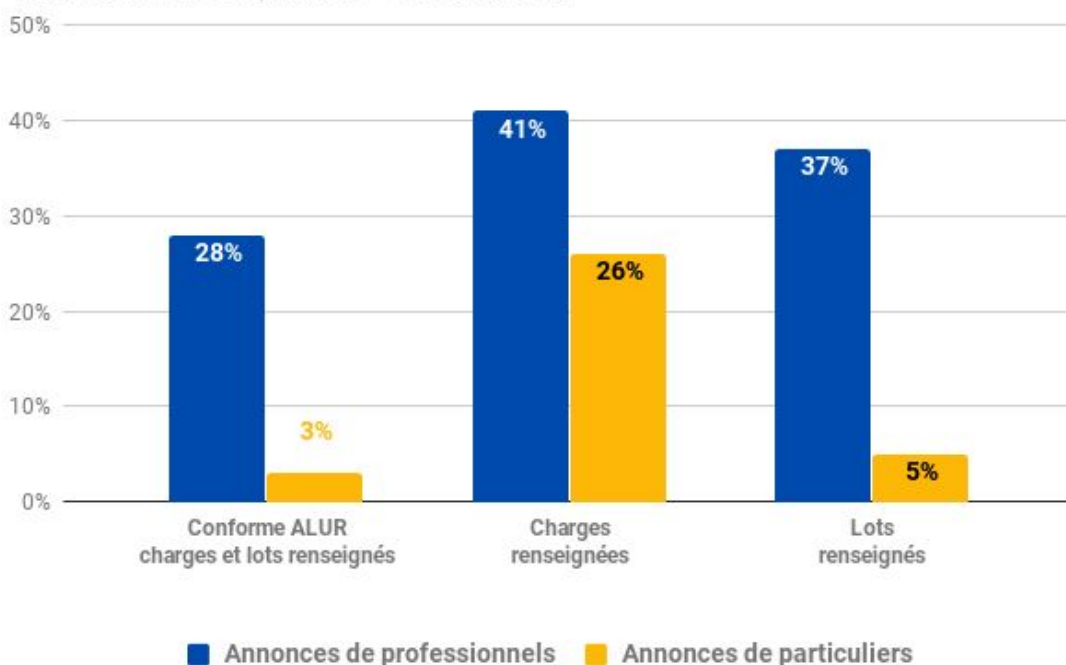
“ LES ANNONCES POSTÉES PAR DES PROFESSIONNELS SONT **9 FOIS PLUS SOUVENT** CONFORMES À LA LOI ALUR QUE LES ANNONCES POSTÉES PAR DES PARTICULIERS ”

ENSEIGNEMENT N°10

“ LE NOMBRE DE LOTS DE LA COPROPRIÉTÉ EST RENSEIGNÉ DANS SEULEMENT **5%** DES ANNONCES PAR LES PARTICULIERS ”

Conformité des annonces publiées par les professionnels et les particuliers

Portails avec annonces de professionnels : Seloger, Bienici, LogicImmo, AvendreAlouer et LeBonCoin
Portails avec annonces de particuliers : LeBonCoin et PAP



Source : Meilleure Copro



Palmarès des portails conformes ALUR








Conformité des annonces d'appartements anciens en vente sur six portails immobiliers⁵ majeurs

ENSEIGNEMENT N°11

“ **SeLoger** ET **Bien'ici** SONT LES PORTAILS LES MIEUX RENSEIGNÉS EN TERMES DE CHARGES ET DE NOMBRE DE LOTS ”

ENSEIGNEMENT N°12

“ LES PERFORMANCES DE **LeBonCoin** SONT TRÈS DIFFÉRENTES ENTRE LES ANNONCES POSTÉES PAR LES PROFESSIONNELS, ET CELLES POSTÉES PAR LES PARTICULIERS ”

#	Portail	Conforme ALUR charges + lots renseignés	Charges renseignées	Lots renseignés
1	 SeLoger	37 %	53 %	45 %
2	 bien'ici	33 %	47 %	41 %
3	 LOGIC-IMMO.COM	28 %	41 %	37 %
4	 avendre alouer.fr	27 %	43 %	36 %
5	 leboncoin Professionnels	25 %	41 %	34 %
6	 pap DE PARTICULIER À PARTICULIER	3 %	26 %	5 %
7	 leboncoin Particuliers	2.5 %	23%	5%

Source :  MeilleureCopro

Source : MeilleureCopro.com | Communication presse: Janvier 2018

⁵ Portails analysés : SeLoger, Bien'ici, LogicImmo, AVendreALouer, Leboncoin et PaP. Pour une meilleure lecture, LeBonCoin est séparé en deux, entre les annonces publiées par les professionnels et les annonces publiées par les particuliers.



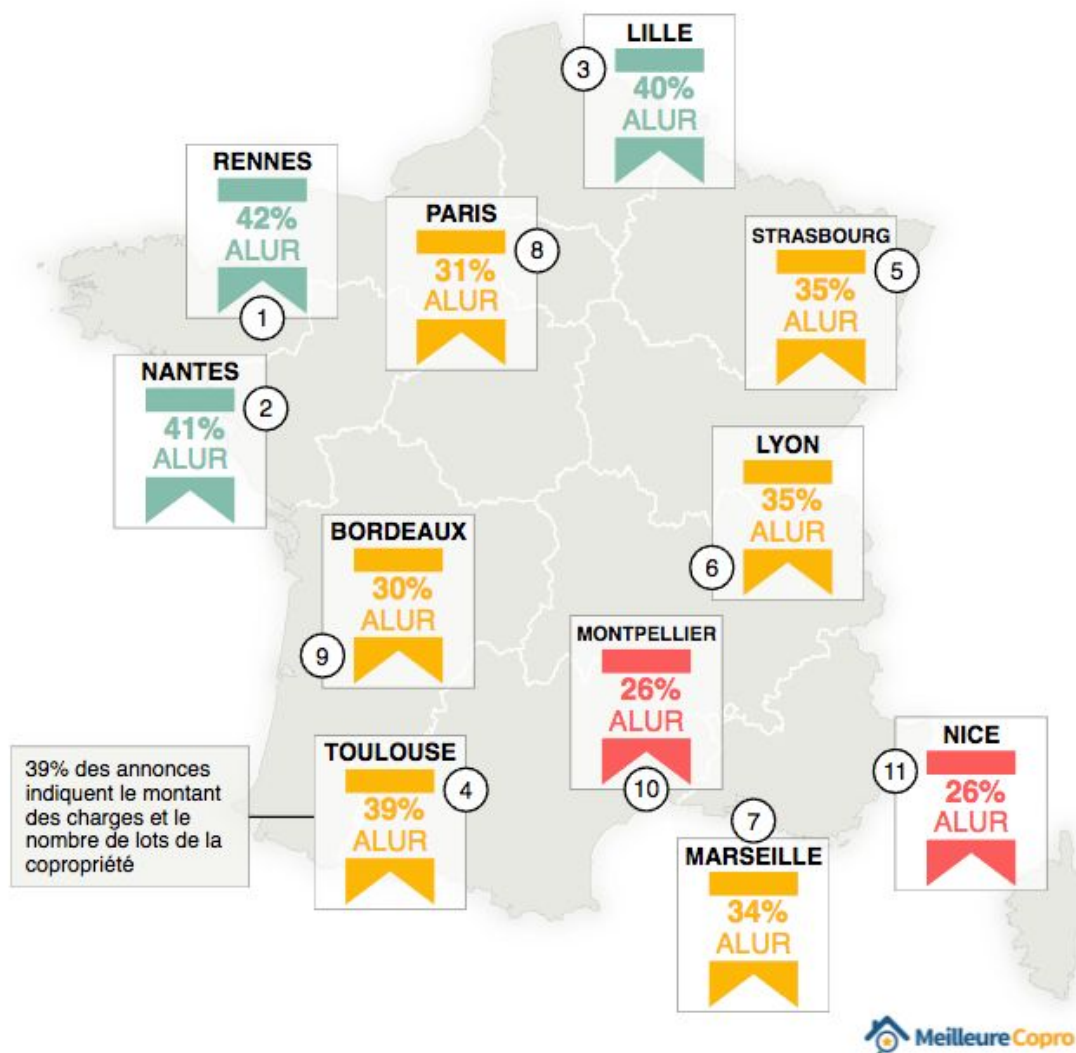
Palmarès des plus grandes villes conformes ALUR (1/2)

ENSEIGNEMENT N°13

“**RENNES, NANTES ET LILLE** SURPERFORMENT AVEC AU MOINS **40%** DES ANNONCES CONFORMES ;

MONTPELLIER ET NICE SONT DERNIERES AVEC **26%** DES ANNONCES CONFORMES À ALUR”

Conformité des annonces d'appartements anciens en vente dans les 11 plus grandes villes de France





Palmarès des plus grandes villes conformes ALUR (2/2)

ENSEIGNEMENT N°14

“**PARIS N'A QUE 31% DES ANNONCES CONFORMES À ALUR**”

Conformité des annonces d'appartements anciens en vente dans les 11 plus grandes villes de France

#	Ville	Conforme ALUR charges + lots renseignés	Charges renseignées	Lots renseignés
1	Rennes	42%	59%	47%
2	Nantes	41%	53%	50%
3	Lille	40%	55%	50%
4	Toulouse	39%	54%	47%
5	Strasbourg	35%	52%	44%
6	Lyon	35%	48%	42%
7	Marseille	34%	52%	42%
8	Paris	31%	47%	36%
9	Bordeaux	30%	40%	44%
10	Montpellier	26%	38%	36%
11	Nice	26%	58%	31%



Palmarès des régions conformes ALUR














Conformité des annonces d'appartements anciens en vente dans les régions de France (+Corse + DOM-COM)

ENSEIGNEMENT N°15

“ LA RÉGION **Pays de Loire** RESSORT EN TÊTE DU CLASSEMENT, avec plus de 50% des annonces précisant soit les charges, soit le nombre de lots de renseignements ”

ENSEIGNEMENT N°16

“ L'ÎLE-DE-FRANCE PRÉSENTE UNE MEILLEURE CONFORMITÉ QUE PARIS (35% vs 31%) PRINCIPALEMENT EN RAISON DU RENSEIGNEMENT PLUS RIGOREUX DU NOMBRE DE LOTS ”

#	Portail	Conforme ALUR charges + lots renseignés	Charges renseignées	Lots renseignés
1	 Région PAYS DE LA LOIRE	41%	54%	50%
2	 Région Centre-Val de Loire	36%	51%	45%
3	 RÉGION NORMANDIE	36%	50%	45%
4	 Grand Est ALSACE CHAMPAGNE-ARDEENNE LORRAINE	36%	49%	45%
5	 région BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ	35%	47%	44%
6	 Île de France	35%	48%	42%
7	 NOUVELLE AQUITAINE	34%	48%	45%
8	 La Région Auvergne-Rhône-Alpes	33%	47%	43%
9	 Région BRETAGNE	33%	45%	41%
10	 La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée	30%	44%	39%
11	 Région Provence-Alpes Côte d'Azur	29%	48%	37%
12	 Région Hauts-de-France	28%	42%	36%
13	DOM-COM	25%	36%	37%
14	 Collectivité Territoriale de CORSE Cultrivittà Territoriale di CORSICA	18%	30%	25%