



Meilleure**Copro**

Observatoire des Charges de Copropriété ©

ETUDE NATIONALE SUR L'EVOLUTION DES CHARGES 2018 vs 2017

Zoom sur les **11 villes** les plus peuplées de France
Bilan de **l'immatriculation** des copropriétés en France à fin mai 2019
Point **d'actualités** sur la copropriété



MeilleureCopro, la référence sur l'estimation et la maîtrise de charges de copropriété

- Fondée en **2016**
- **Plus de 3 000 contrats** remis en concurrence sur l'ensemble des services en copropriété, sur plus de **500 copropriétés** accompagnées
- **6 ingénieurs** sur une équipe de 20 personnes dédiés à la recherche et au développement





208 000 copropriétés analysées en France soit **26% du parc national*** !

MeilleureCopro



NOS DONNEES

L'extraction des données issues des annonces immobilières

- Un travail réalisé par une équipe de **4 ingénieurs** (Ecole Centrale)
- **8 grands portails immobiliers** français ont été analysés : Bien ici, Superimmo, Seloger, A Vendre A Louer, Leboncoin professionnel et particulier, PAP, Logic-Immo
- La méthode d'extraction repose sur plusieurs techniques :
 - **Scanning** des 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). Les données extraites en 2019 renseignent le montant de charges de copropriété 2018. Afin d'affiner l'échantillon, des algorithmes ont été mis en place. Les charges sont présentées en €/m² Carrez/ an.
- L'échantillon représentatif se compose de **208 000 copropriétés en France**, soit 26% du parc national. L'étude a analysé en particulier les 11 villes les plus peuplées de France, il s'agit de Paris, Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes.
- **L'étude présente le niveau de charges de copropriété de 2018 et l'évolution par rapport à celui de 2017.**



Vente Appartement 89,13m² Paris 11ème - Nation-Alexandre Dumas

Photos Carte

1 / 8 PHOTOS | VISITE 3D

Appartement
4 pièces 2 chambres 89,13 m²
Paris 11ème

890 000 €
À partir de 3 547 € / mois¹
Réf: LKM07605

Sauvegarder

À PROPOS DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété inclut 196 lots pour un montant annuel de la quote-part du budget prévisionnel des dépenses courantes de 4800 €

Loi Alur 2014

Obligation d'afficher le montant de charges de copropriété sur les annonces immobilières

OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIETE © en France



Une fracture entre Paris et la province



FRANCE

25,8 €/ m²



PARIS

40,4 €/ m²



PROVINCE

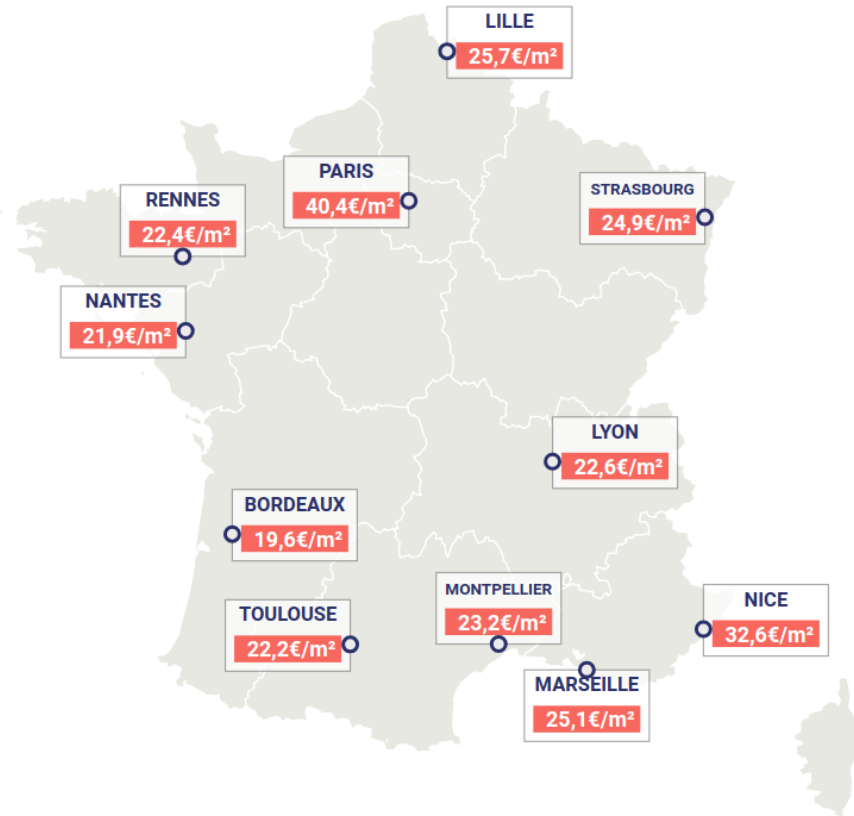
24,0 €/ m²

Les charges de copropriété sont plus élevées de **68% à Paris** que dans les autres villes de France qui se positionnent en moyenne à 24€ /m² en 2018 !

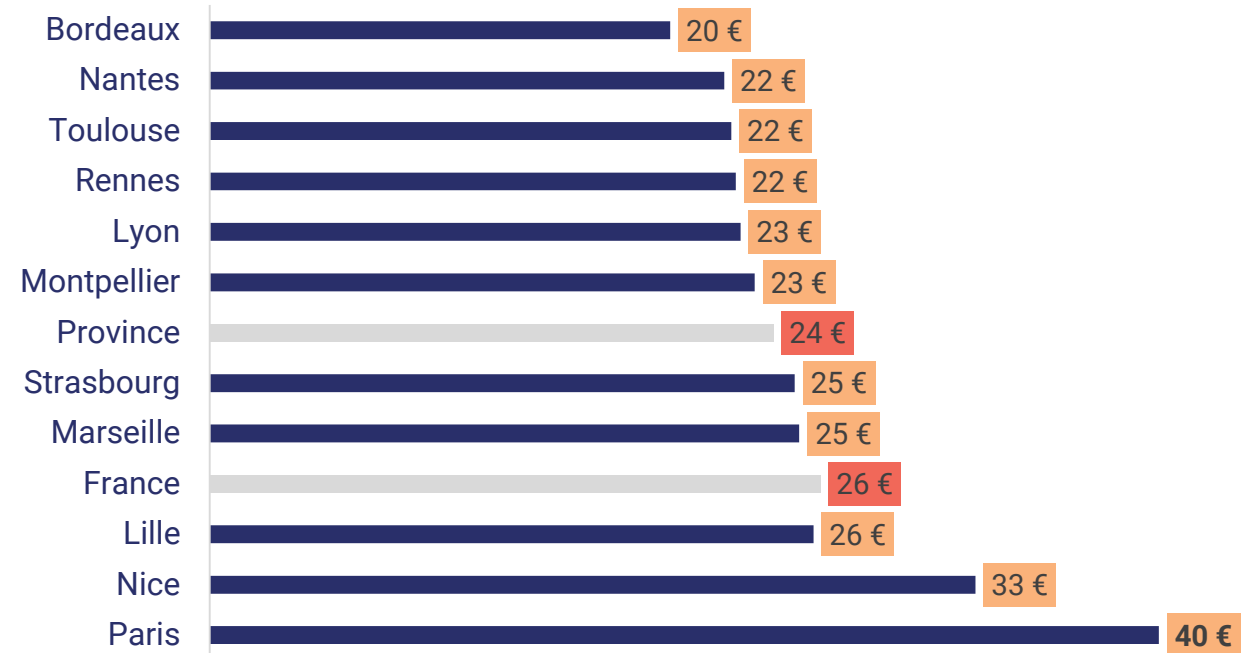
Prix moyen des charges de copropriété 2018 en €/m² Carrez en France, à Paris et en province

Observatoire des charges de copropriété ©

Etude Nationale



Charges de copropriété moyennes dans les 11 plus grandes villes de France



Graphique MeilleureCopro : Charges de copropriété moyennes en €/m² Carrez en 2018

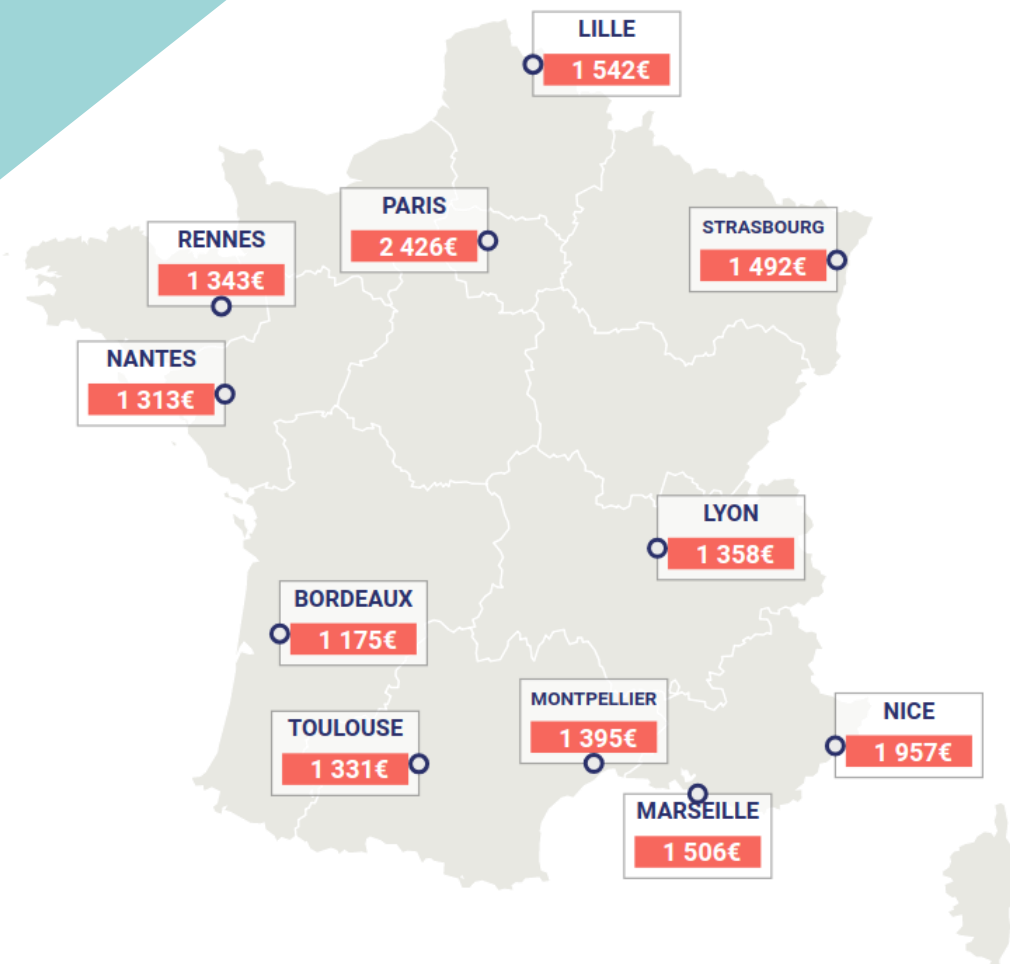
Les charges de copropriété moyennes en 2018 sont de 34,6 € / m² Carrez en Île-de-France hors Paris et de 35,5 € / m² Carrez en Île-de-France avec Paris

Charges de copropriété moyennes en €/m² Carrez en 2018

Carte MeilleureCopro : Charges de copropriété moyennes en France en €/m² Carrez en 2018



Charges moyennes pour un appartement de 60 m² Carrez/an



Charges de copropriété en moyenne pour un logement de 60m² Carrez en 2018

L'âge, la taille et les équipements des copropriétés conditionnent le prix des charges

TAILLE



■ Charges moyennes en €/m² Carrez/ an

Graphique MeilleureCopro : Charges de copropriété moyennes par €/m² Carrez/ an par taille de copropriété en 2018 en France

ÂGE

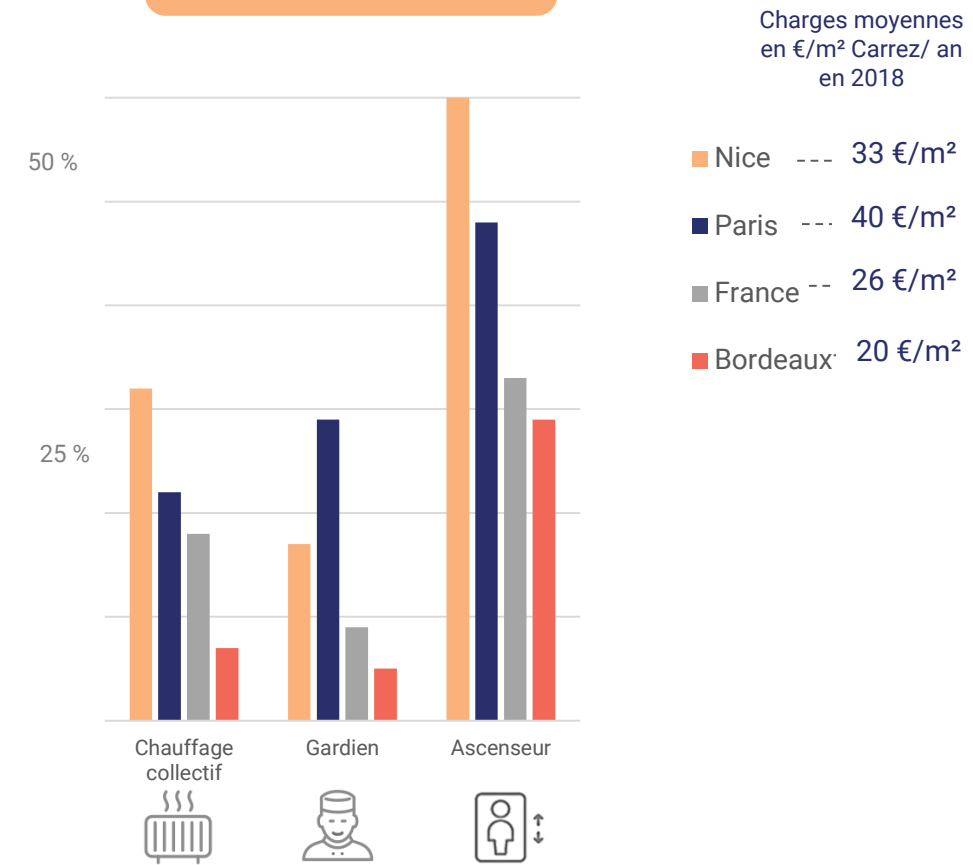
i Les charges sont moins élevées dans les bâtiments construits avant 1958 car les taux d'équipement sont plus faibles (chauffage collectif, ascenseur..)



■ Charges moyennes en €/m² Carrez/ an

Graphique MeilleureCopro : Charges de copropriété moyennes par €/m² Carrez/ an par date de construction des bâtiments en 2018 en France

EQUIPEMENTS



Charges moyennes en €/m² Carrez/ an en 2018

- Nice --- 33 €/m²
- Paris --- 40 €/m²
- France -- 26 €/m²
- Bordeaux: 20 €/m²

Graphique MeilleureCopro : Taux d'équipement moyen en chauffage collectif, en gardien et en ascenseur en France, à Nice, Paris, Bordeaux en 2018

+3,1 % : Les charges en France continuent leur envolée, Paris préservée de cette augmentation



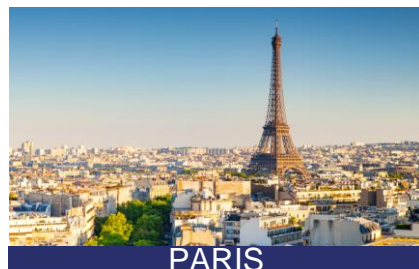
Les villes de province (+4,4 %) sont les plus impactées par l'augmentation des charges de copropriété en 2018 vs Paris (+0,3 %)!

Augmentation
des charges
de copropriété
entre 2017 et
2018
→



FRANCE

+ 3,1 %



PARIS

+ 0,3 %



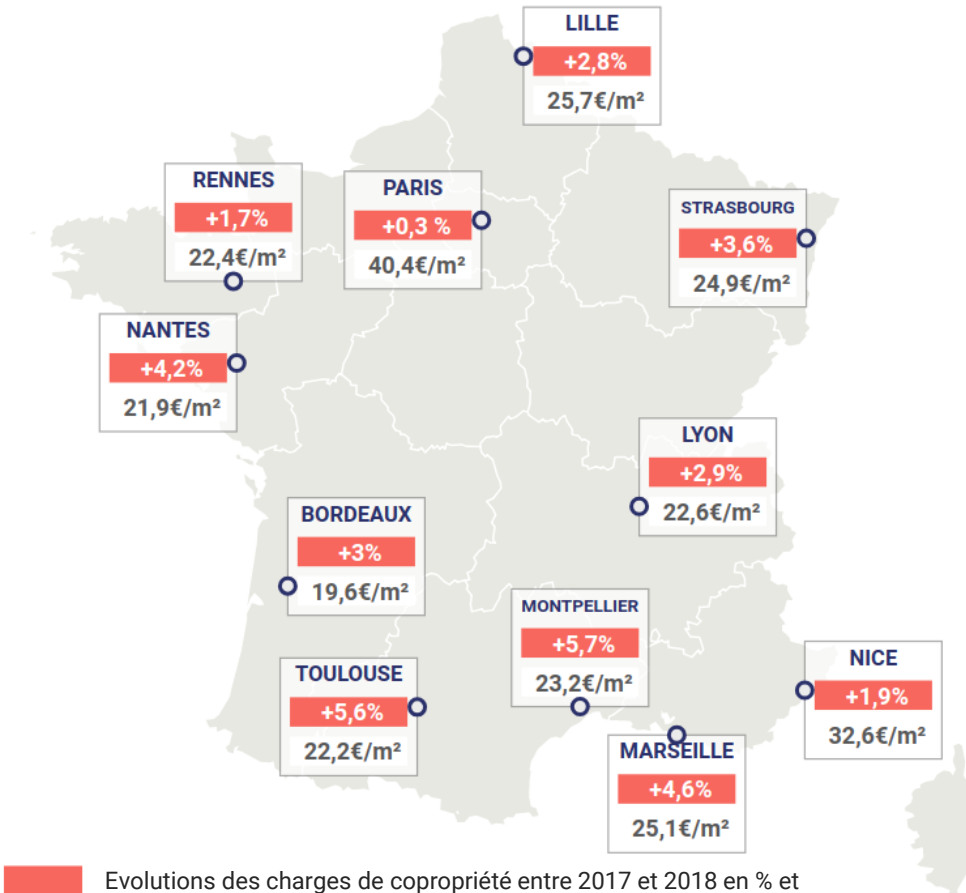
PROVINCE

+ 4,4 %

**Une augmentation
bien plus forte que l'inflation
en province !
(1,8%* en 2018)**

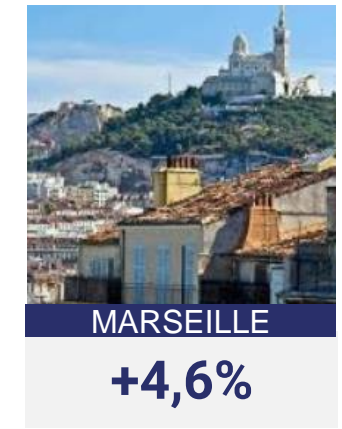
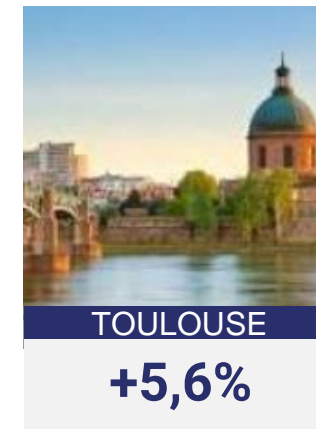
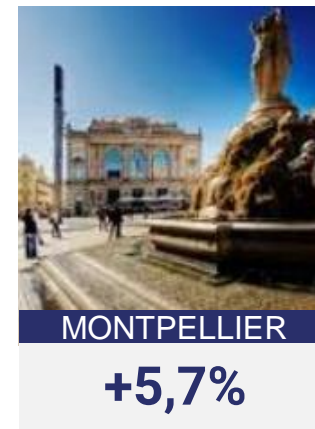
Evolution du prix moyen des charges de copropriété 2017 vs 2018 en % au national, à Paris et en province

Des évolutions disparates de charges sur les 11 plus grandes villes de France



Évolutions des charges de copropriété entre 2017 et 2018 en % et charges de copropriété moyennes en €/m² Carrez en 2018

Montpellier, Toulouse et Marseille connaissent les plus fortes hausses de charges, supérieures ou égales à **+ 4,6 % !**





3 facteurs justifient cette hausse :



ASSURANCE

**Explosion des
sinistres**



SYNDIC

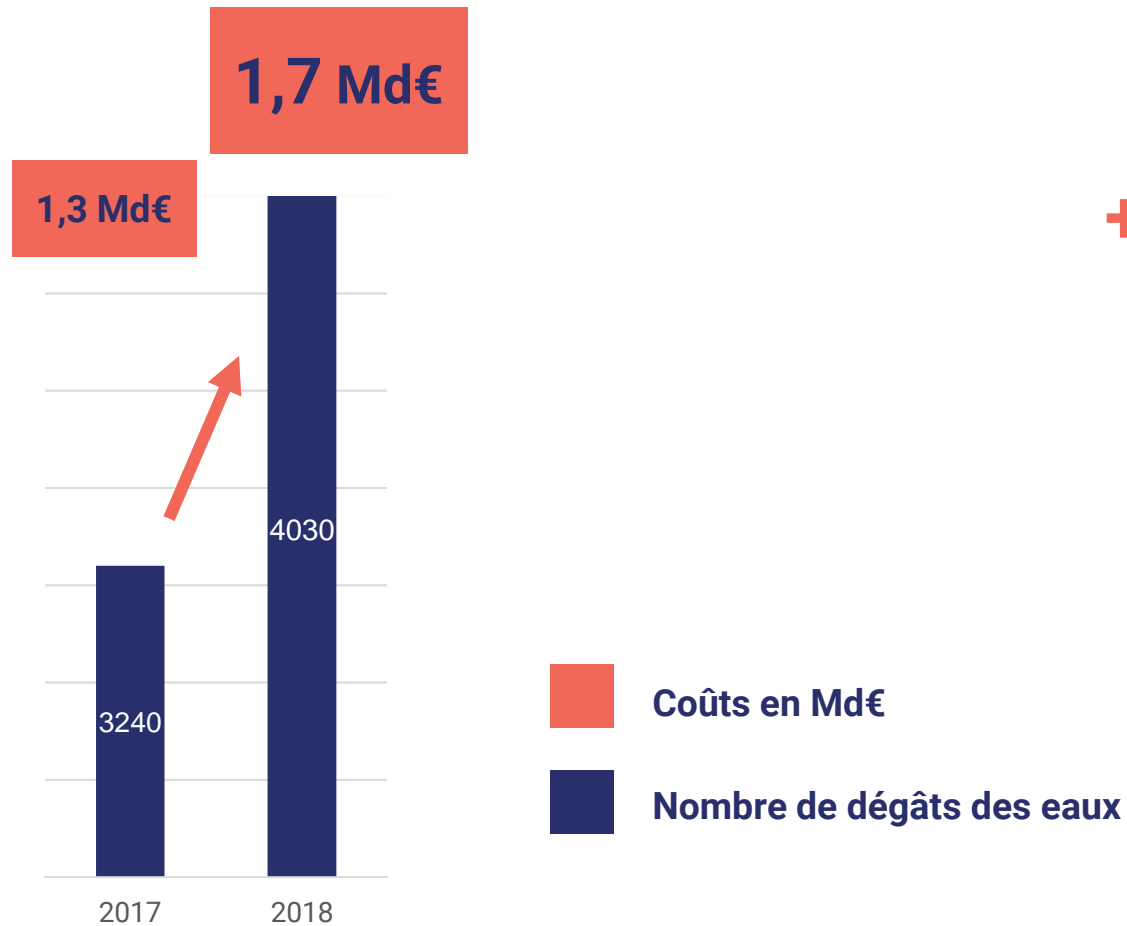
**Hausses des
honoraires**



CHAUFFAGE

**Fortes variations des
températures et des
prix du gaz**

Assurance : Hausse très nette des dégâts des eaux en 2018 !



+20% en dégâts des eaux
en 2018 !

*Les dégâts des eaux représentent
40% des sinistres en copropriété*

Graphique MeilleureCopro : Nombre de dégâts des eaux en France en 2017 et 2018 et coûts en Mds€ correspondants

Syndic :

Forte hausse des honoraires de syndic en 2018



La hausse des honoraires de syndic est

2x

plus importante à Lyon qu'à Paris !

+20,6% vs + 10,2%

Cette hausse se ressent sur l'augmentation des charges +2,9% à Lyon vs +0,3% à Paris



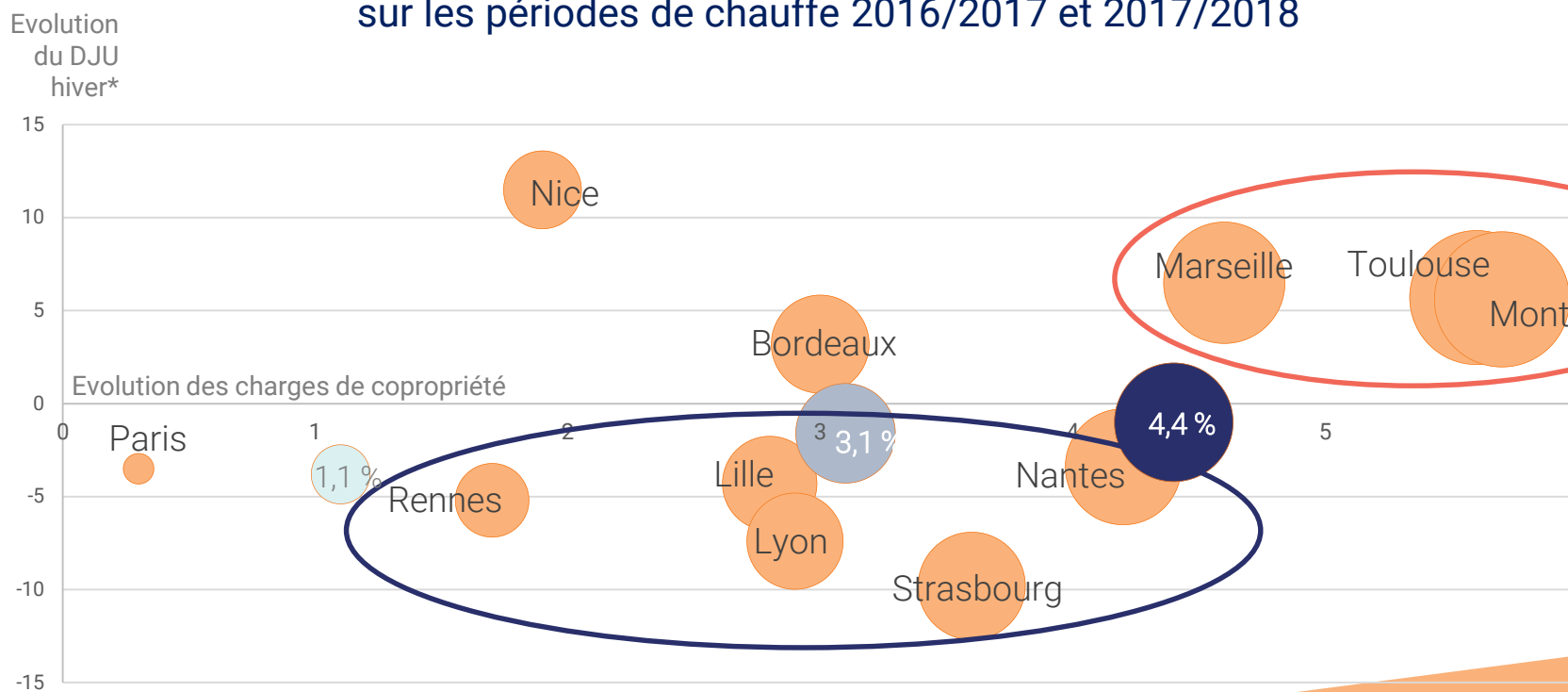
Graphiques : Hausse des honoraires de syndic entre 2017 et 2018 en France d'après l'étude Syneval

Chauffage :

Les variations de températures influent sur l'évolution des charges de copropriété

Montpellier, Toulouse, Marseille

connaissent des augmentations de charges supérieures à la moyenne des villes de province (hors Paris) en raison de températures moins clémentes sur les périodes de chauffe 2016/2017 et 2017/2018



	Evolution des charges 2017-2018	Evolution du DJU hiver* 2016/2017 - 2017/2018
Montpellier	5,7%	+ 5,6%
Toulouse	5,6%	+ 5,7 %
Marseille	4,6%	+ 6,5 %
PROVINCE	4,4 %	-1 %
Nantes	4,2%	- 3,4 %
Strasbourg	3,6%	- 9,8 %
FRANCE	3,1%	- 1,6 %
Bordeaux	3,0%	3,2 %
Lyon	2,9%	- 7,4 %
Lille	2,8%	- 4,3 %
Nice	1,9%	11,5 %
Rennes	1,7%	- 5,2 %
Île-de-France	1,1%	-3,8 %
Paris	0,3 %	- 3,5 %

Graphique MeilleureCopro : Rapport entre l'évolution du coût des charges de copropriété moyennes entre 2017 et 2018 et du DJU hiver entre 2016/2017 et 2017/2018 dans les 11 plus grandes villes de France

Tableau MeilleureCopro : Evolution des charges de copropriété moyennes entre 2017 et 2018 et évolution du DJU hiver sur la même période dans les principales villes de France

sources : Météo France; *Le DJU hiver correspond aux périodes de chauffe 1^{er} octobre au 20 mai.

Le degré jour unifié (DJU) est la différence entre la température extérieure et une température de référence qui permet de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique pour maintenir un bâtiment confortable en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été.

La taille et les équipements des copropriétés pèsent sur l'inflation du chauffage

Exemple de Bordeaux :

Pourquoi l'évolution de charges est-elle inférieure à la moyenne des villes de province alors que le DJU est positif ?

- Peu d'équipement en chauffage collectif à Bordeaux : 7% vs 15% dans les villes de province et 18% en France.
- Un parc majoritairement composé de petites copropriétés 47% vs 17% dans les villes de province et 15% en France.

	Evolution des charges 2017 - 2018	Evolution du DJU hiver* 2016/2017 - 2017/2018	Immeubles avec chauffage collectif	Copropriétés de 10 lots ou moins
Bordeaux	3,0%	3,2%	7%	47%
Province	4,4%	-1,0%	15%	17%
France	3,1%	-1,6%	18%	15%

Tableau : Evolution des charges moyennes entre 2017 et 2018, du DJU hiver, taux d'équipement moyen en chauffage collectif et répartition du parc des copropriétés.





L'augmentation du prix du gaz, un effet à relativiser !

**Malgré une hausse du prix du gaz de 14%*,
un nombre limité de contrat a fait l'objet
d'un renouvellement sur 2018**

Les variations du prix du gaz constatées en 2018 ne touchent pas la majorité des copropriétés qui ont souscrit en 2015 et 2016 des contrats fixes sur 3 ans.

Renouvellement des contrats : fixe / 3 ans

Fin du tarif réglementé

31 décembre 2014
Copropriétés moyennes et grandes
(> 200 000 kWh/an)

31 décembre 2015
Petites copropriétés
(de 150 000 à 200 000 kWh/an)

LOI n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation - Article 25

Les charges de copropriété 2018 ne sont que partiellement affectées par cette hausse du prix du gaz

*Augmentation constatée entre 2017 et 2018 pour les entreprises (entités régies comme les copropriétés)

sources: tarif du Gaz = Pégase <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> et

<https://www.energie-info.fr/Pro/Fiches-pratiques/Je-change-de-fournisseur/Les-tarifs-reglementes-de-gaz-naturel-ont-disparu-pour-les-plus-gros-consommateurs-non-residentiels>

Fin du tarif réglementé : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=JORFARTI000028738295&cidTexte=JORFTEXT000028738036&dateTexte=29990101&categorieLien=id>



Perspectives : Des postes de charges à surveiller de 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



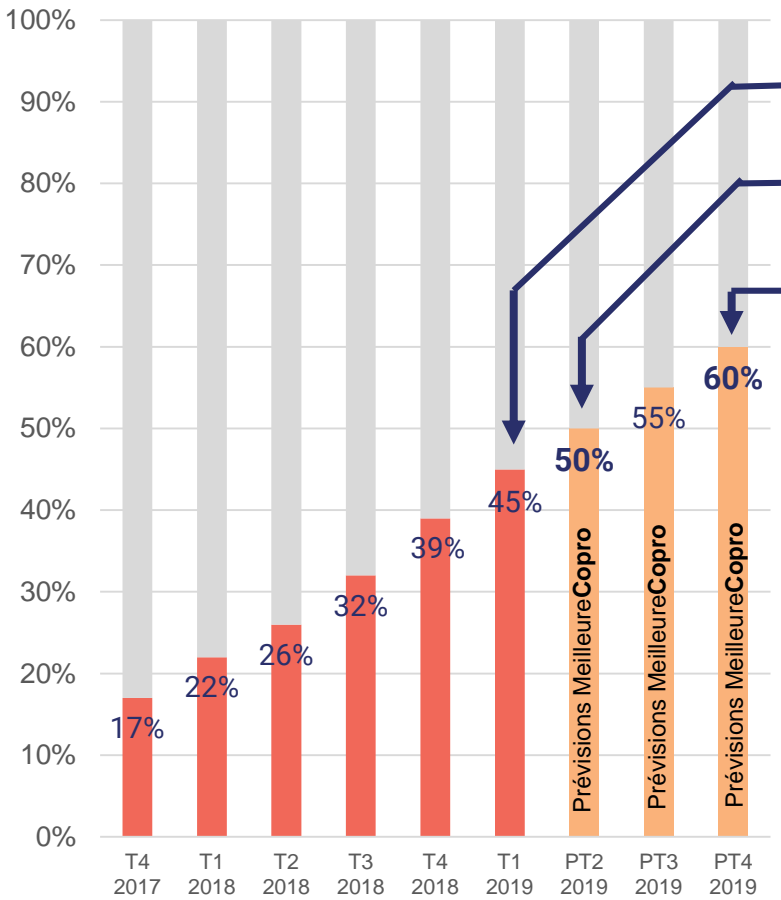
+7% de hausse de la rémunération des gardiens à terme

A street scene in a European city, likely Paris, featuring yellow buildings with multiple windows and a stone wall on the right. The sky is blue with scattered clouds. In the foreground, there are several motorcycles and a bicycle parked on a cobblestone street.

IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Etat au 31 mai 2019

Bilan au 31 mai 2019 : Encore 50% des copropriétés sont dans l'illégalité !



31 mars 2019 : L'Anah annonce que 45% des copropriétés sont immatriculées

Fin mai 2019 : 50% des copropriétés sont immatriculées (projection MeilleureCopro)

A fin 2019, 40% des copropriétés resteront à immatriculer selon MeilleureCopro

■ Copropriétés non immatriculées (%) ■ Copropriétés immatriculées (%)

Graphique : Nombre de copropriétés immatriculées en (%) selon le RNC et projection MeilleureCopro pour les T2, T3 et T4 2019, parc national composée de 800 000 copropriétés



Retard d'immatriculation, quelles sanctions ?

- DELAI D'IMMATRICULATION

LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - **Article 53**



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

- SANCTIONS SI NON IMMATRICULATION

Pour les syndicats : Code de la construction et de l'habitation **Article L711-6**

→ **Astreinte de 20 €** maximum par lot et par semaine de retard après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois

Pour les copropriétaires :

→ **Aucune subvention** ne sera versée par l'ANAH pour la rénovation énergétique des logements

A street scene in a European city, likely Paris, featuring yellow buildings with multiple windows and balconies on the left, a stone wall with an arched window on the right, and a cobblestone street in the foreground. Several motorcycles and a bicycle are parked on the left side of the street. The sky is blue with scattered white clouds.

Les dernières actualités du monde de la copropriété



Point d'actualités relatif à la loi ELAN

○ Plus de transparence : Mise à disposition obligatoire de documents

Décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 - applicable au 25 mai 2019 :

Demande de documents par le conseil syndical

NOUVEAU : Après 1 mois → min 15€ / jour de retard facturés au syndic

Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 - applicable au 1er juillet 2020 :

Liste de documents obligatoires sur l'extranet

Après 1 mois suivant la demande du conseil syndical :

→ min 15€ / jour de retard facturés au syndic



○ Les charges en chauffage collectif seront individualisées

Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 :

Individualisation des frais de chauffage

- Répartiteur individuel obligatoire après le **25 octobre 2020** (sauf exceptions)
- Télé-relève obligatoire sur tous les nouveaux compteurs après le **25 octobre 2020**
- Télé-relève obligatoire sur tous les compteurs après le **1^{er} janvier 2027**

Documents accessibles sur l'extranet pour l'ensemble des copropriétaires :

- 1° Le règlement de copropriété
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble
- 4° Les diagnostics techniques
- 5° Les contrats d'assurance
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs
- 8° Les procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales et les devis de travaux approuvés
- 9° Le contrat de syndic en cours

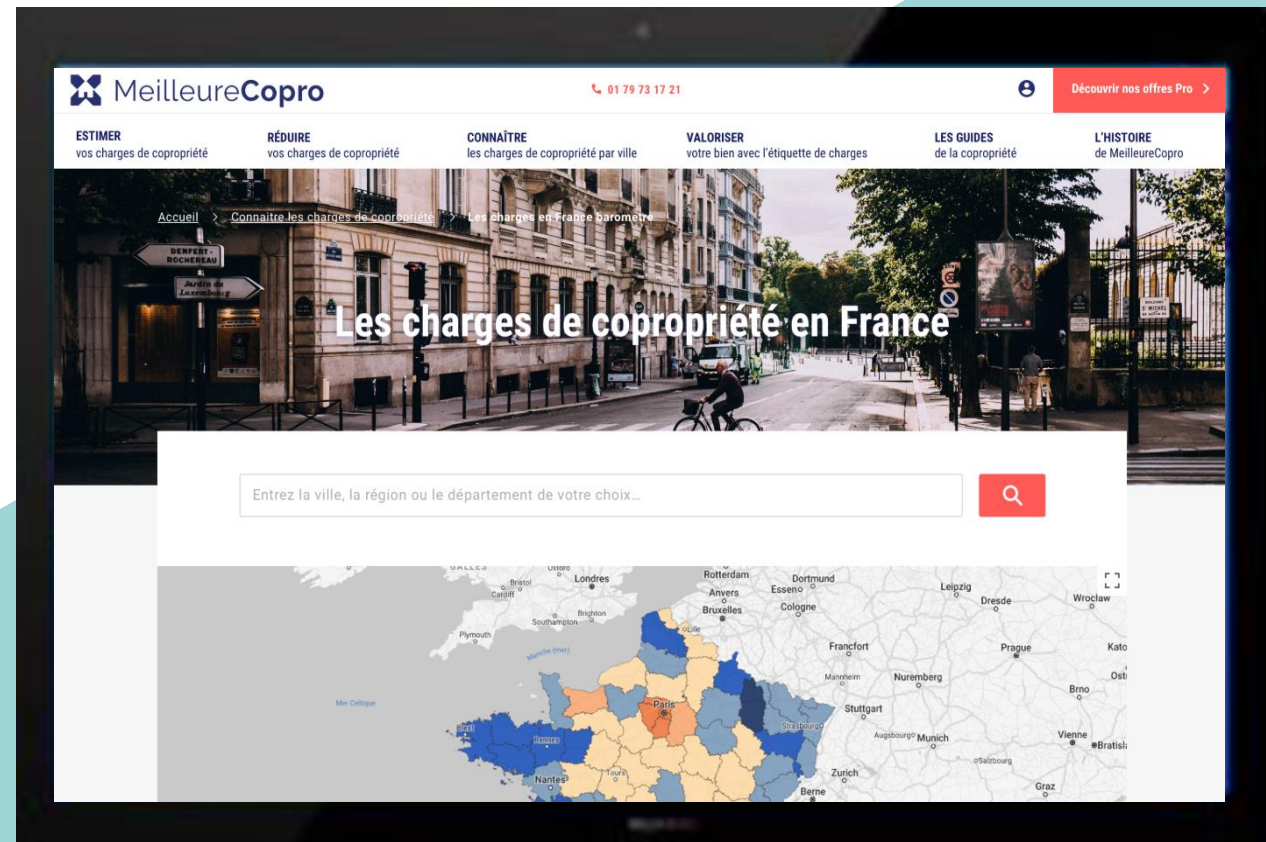
Documents accessibles sur l'extranet uniquement pour les membres du conseil syndical :

- 1° Les balances générales des comptes et le relevé général des charges et produits de l'exercice échu
- 2° Les relevés périodiques des comptes bancaires séparés
- 3° Les assignations en justice et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré
- 4° La liste de tous les copropriétaires
- 5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité

Retrouvez toutes les charges par villes sur notre observatoire de charges en ligne !

www.meilleurecopro.com/charges-de-copropriete

Disponible dès
le 6 juin 2019 !



Contacts Presse

Galivel & Associés

Carol Galivel / Gaëtan Heu

0141050202

galivel@galivel.com

Contacts MeilleureCopro

Edouard-Jean Clouet

Président co-fondateur

ejc@meilleurecopro.com

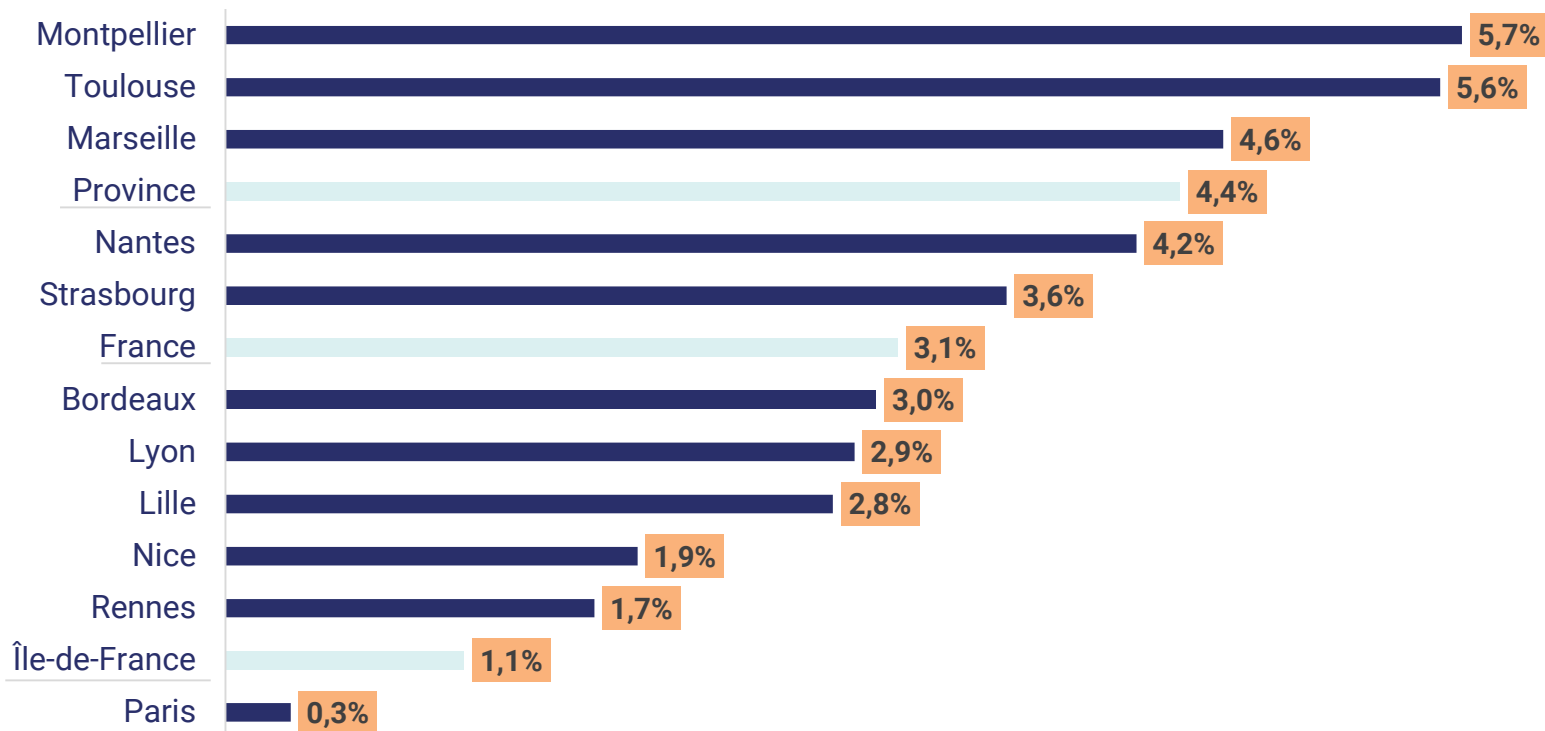
Marie Veyrat

Responsable Communication

mveyrat@meilleurecopro.com



MeilleureCopro



Villes	Evolution des charges de copropriété 2017 vs 2018
Montpellier	5,7%
Toulouse	5,6%
Marseille	4,6%
Province	4,4%
Nantes	4,2%
Strasbourg	3,6%
FRANCE	3,1%
Bordeaux	3,0%
Lyon	2,9%
Lille	2,8%
Nice	1,9%
Rennes	1,7%
Île-de-France	1,1%
Paris	0,3%

Graphique MeilleureCopro : Evolution des charges de copropriété entre 2017 et 2018 dans les 11 plus grandes villes de France, en Île-de-France, en province et en France.

Tableau MeilleureCopro : Evolution des charges de copropriété entre 2017 et 2018