



31 janvier 2018

Charges de copropriété

Enfin un baromètre national d'envergure, prenant en compte 180 000 copropriétés françaises

MeilleureCopro a réalisé une importante étude sur les charges de copropriété sur tout le territoire français, grâce à l'analyse statistique de quelque 7,5 millions d'annonces immobilières.

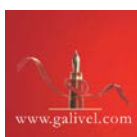
Cette étude, unique par la masse de données interprétées (20 % des copropriétés françaises représentées) donne une vision fine et réaliste de l'état des charges dans les grandes agglomérations de l'hexagone. Le baromètre montre que les charges de copropriété sont, en valeur absolue, presque deux fois plus chères à Paris qu'en province, et que Bordeaux est la ville où les charges (ramenées au prix du loyer) sont les moins élevées.

Ce baromètre a également étudié la conformité à la loi ALUR des annonces de ventes immobilières. Surprise : seules 4 % des annonces de vente de biens neufs et 48 % des annonces de biens anciens informent le futur acheteur sur le montant des charges... alors que cela est pourtant obligatoire.

1. LE NIVEAU DES CHARGES EN FRANCE

Jamais une étude sur les charges n'aura englobé un nombre aussi important de copropriétés. Ses résultats sont donc on ne peut plus légitimes et le reflet très exact de la situation actuelle des charges de copropriété sur notre territoire.

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.



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>

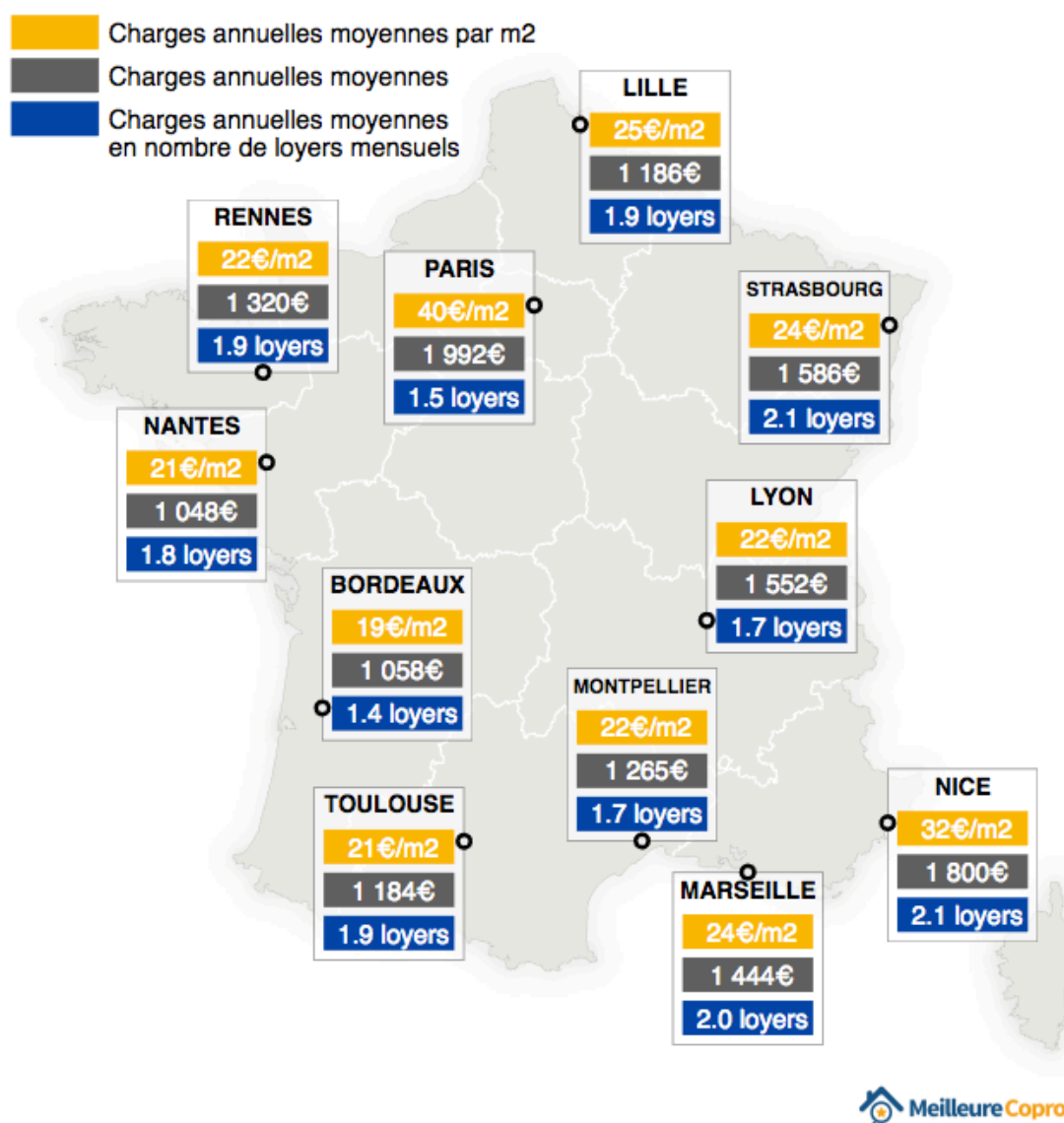
Les charges de copropriété sont presque deux fois plus chères à Paris qu'en province...

En valeur absolue, les Parisiens paient des charges de copropriété 42 % plus élevées que les Provinciaux. Si les premiers déboursent ainsi 1.992 € en moyenne et par an, les seconds s'acquittent d'une facture de 1.400 €. Si l'on regarde la différence entre les 10 % de copropriétés les plus chères, l'écart est encore plus important : 103 % de différence entre Paris et la province (7.200 € / an contre 3.550 €) !

... et Bordeaux est la ville où les charges (ramenées au prix du loyer) sont les moins 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 (1.800 € /an). A l'opposé : Nantes, avec 1.048 € de charges par an en moyenne.

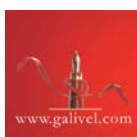
Il est toutefois plus juste, pour se faire une réelle idée du poids des charges dans un budget immobilier, de regarder la proportion des charges par rapport au loyer. Dans ce cas, Bordeaux et Paris sont les villes où les charges sont les plus basses, représentant environ un loyer et demi. A Strasbourg et Nice, le rapport est plus fort : les charges annuelles représentent plus de deux loyers.



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>



Le palmarès des villes où les charges sont les plus importantes (en valeur absolue, au m² Carrez) sont Paris (40 €/m²/an), Nice (32 €), Lille (25 €), Marseille (24 €), Strasbourg (24 €), Lyon (22 €), Montpellier (22 €), Rennes (22 €), Toulouse (21 €), Nantes (21 €) et Bordeaux (19 €).

Ce palmarès établi au regard du poids des charges en comparaison du loyer, change considérablement la donne, plaçant Strasbourg en tête avec des charges qui représentent 2,1 loyers par an, suivie de Nice (2,1), Marseille (2), Lille (1,9), Rennes (1,9), Toulouse (1,9), Nantes (1,8), Lyon (1,7), Montpellier (1,7), Paris (1,5) et Bordeaux (1,4).

La Bretagne et la Corse sont les régions où les charges sont les moins élevées, en valeur absolue

L'élargissement de l'étude région par région place l'Île-de-France (36 €/m²) en tête pour les charges les plus élevées (en valeur absolue, au m² et par an), suivie de la région Provence-Alpes Côte d'Azur (27 €), Normandie (25 €), Centre Val de Loire (25 €), Hauts de France (24 €), Auvergne-Rhône-Alpes (23 €), Bourgogne Franche-Comté (22 €), Grand Est (21 €), Pays de la Loire (20 €), Occitanie (20 €), Nouvelle Aquitaine (20 €), DOM-TOM (19 €), Corse (16 €) et Bretagne (16 €).

2. LA CONFORMITÉ À LA LOI ALUR DES ANNONCES DE VENTE DE BIENS

Depuis la loi ALUR votée le 27 mars 2014, 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. Presque 4 ans plus tard, cette loi est-elle respectée ? MeilleureCopro répond à l'aide d'un bilan national inédit.

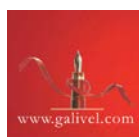
7,5 millions d'annonces ont été scannées au cours du dernier trimestre 2017, sur les principaux portails immobiliers : AvendreAlouer, Bienlci, LeBonCoin, Logic-Immo, PAP, SeLogger. L'étude porte sur 500.000 annonces de vente d'appartements uniques extraites de ce fichier, sur lesquelles les informations liées aux charges et aux lots ont été étudiées.

Seul un tiers des annonces de biens anciens respectent la loi ALUR ; Le neuf quasiment totalement hors-la-loi !

Les résultats sont édifiants. Un tiers seulement des annonces de ventes immobilières de biens anciens indiquent - comme cela devrait être le cas - le nombre de lots de la copropriété et le montant des charges. Dans le neuf, les résultats sont encore pires : 11 % des annonces indiquent le nombre de lots et 4 % seulement donnent les informations sur les charges de copropriété auxquelles les acquéreurs vont devoir faire face !

Les professionnels beaucoup plus respectueux que les particuliers

Si l'on regarde les différences entre annonces déposées par les professionnels et celles déposées par les particuliers, on note que les premiers sont 9 fois plus nombreux à se conformer à la loi que les seconds. Dans le cadre des informations relatives au nombre de lots de la copropriété, les particuliers ne l'indiquent que dans 5 % de leurs annonces...



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>

**SeLoger, portail respectant le mieux la loi**

Le palmarès de la meilleure conformité aux exigences de la loi ALUR (concernant les annonces sur des biens anciens) établit que c'est le portail SeLoger qui se montre le plus respectueux de la loi avec 37 % d'annonces conformes (indications sur les charges et sur le nombre de lots), suivi de Bien'ici avec 33 %. PAP et Le BonCoin Particuliers, eux, sont les bons derniers avec seulement 3 % et 2,5 % d'annonces conformes.

A noter la différence de performances entre les annonces postées par les professionnels et celles postées par les particuliers sur LeBonCoin : 25 % conforme dans le premier cas contre 2,5 %.

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

| # | Portail | Conforme ALUR charges + lots renseignés | Charges renseignées | Lots renseignés |
|---|---|--|------------------------|--------------------|
| 1 |  | 37 % | 53 % | 45 % |
| 2 |  | 33 % | 47 % | 41 % |
| 3 |  | 28 % | 41 % | 37 % |
| 4 |  | 27 % | 43 % | 36 % |
| 5 |  | 25 % | 41 % | 34 % |
| 6 |  | 3 % | 26 % | 5 % |
| 7 |  | 2.5 % | 23% | 5% |

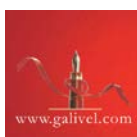
Source : 

Rennes, Nantes et Lille, meilleures élèves de France

Le zoom ville par ville est également instructif, montrant que les annonces sont plus conformes (en termes d'indication du montant des charges et du nombre de lots) dans certaines villes que dans d'autres. Ainsi, Rennes arrive en tête des villes où les annonces sont le plus respectueuses de la loi (42 %), suivie de Nantes (41 %) et de Lille (40 %). Viennent ensuite Toulouse (39 %), Strasbourg et Lyon (35%), Marseille (34 %), Paris (31%), Bordeaux (30 %) et Montpellier et Nice (26 %).

Les Pays de la Loire, région la plus respectueuse de la loi

L'étude élargie aux régions de France montre que c'est dans les Pays de la Loire que les annonces sont le plus souvent conformes à la loi ALUR (41 %), suivis par les régions Centre-Val de Loire, Normandie et Grand-Est (36 %). Viennent ensuite les régions Bourgogne Franche-Comté et Ile-de-France (35 %), Nouvelle-Aquitaine (34 %), Auvergne Rhône-Alpes et Bretagne (33 %), Occitanie (30 %), Provence-Alpes-Côte d'Azur (29 %), Hauts-de-France (28 %), DOM-TOM (25 %) et Corse (18 %).



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>

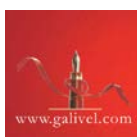
A propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, MeilleureCopro est une société innovante accompagnant les copropriétaires et leurs syndicats pour réduire les charges de copropriétés, à qualité de services comparable. 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 via un pourcentage des économies réalisées. Particulièrement novatrice, la plateforme a lancé le premier comparateur en ligne (gratuit) permettant de confronter en 2 minutes ses charges de copropriété à celles d'immeubles comparables. Soutenue par l'incubateur d'HEC Paris et par la BPI, MeilleureCopro est également Lauréate du Réseau Entreprendre 94 et 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.

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

Retrouver en ligne

- Toutes les informations sur [MeilleureCopro](#)



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>