

Communiqué de presse Combien coûte réellement d'être copropriétaire d'un logement

Paris, le 09/01/2019

Les dernières études réalisées notamment par l'ADIL ont pu démontrer qu'au sein des copropriétés, le nombre de copropriétaires débiteurs est en augmentation avec des sommes impayées de plus en plus importantes.

D'ailleurs, l'OPAC (Observatoire Patrimonial des Copropriétés de l'ARC) a pu mettre en exergue une régression de l'état financier des copropriétés de près de 17 % en quatre ans.

L'une des raisons qui expliquent cette situation est l'envolée des dépenses courantes de copropriété qui, d'une année sur l'autre, évoluent de manière beaucoup plus rapide que l'inflation.

Alors qu'au cours de ces dix dernières années l'inflation a évolué de près de 10 %, les charges de fonctionnement des copropriétés ont, quant à elles, augmenté de presque 40 % (39,2 %).

Cette réalité met en difficulté beaucoup de copropriétaires, surtout des primo-accédants, qui lors de l'achat de leur bien n'ont pas forcément pris en considération cette donnée, les mettant rapidement en incapacité de paiement.

A cela s'ajoutent les obligations d'entretien des parties communes ainsi que de rénovation y compris énergétique des bâtiments et des équipements collectifs, imposant un investissement financier supplémentaire qui n'a également pas été comptabilisé dans le budget d'acquisition du bien immobilier.

Selon nos études, la part contributive des sommes nécessaires pour faire face aux travaux d'entretien et de rénovation représenterait 35 % du montant des charges courantes annuelles.

Autrement dit, lorsqu'un copropriétaire paie 100 euros de charges courantes, il devrait payer 35 euros de plus pour financer les travaux d'entretien et de rénovation de la copropriété.

Faute d'avoir été avertis sur cette réalité lors de la promesse de vente, de nombreux copropriétaires refusent ensuite de voter les travaux collectifs (pourtant indispensables) ce qui génère des copropriétés en difficulté qui cumulent des impayés de charges et un vieillissement du bâti et des équipements collectifs.

Pour éviter cette situation, il est essentiel d'être plus clair et transparent sur le réel coût de revient du logement qui, au-delà du prix d'achat initial, doit inclure les honoraires du notaire, les charges courantes et les provisions travaux de la copropriété rattachées aux lots et, éventuellement, le coût du crédit.

Cette information doit être évaluée sur dix ans, sachant que le *turnover* moyen d'un copropriétaire d'un lot est de huit ans.

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

Par ce procédé, le copropriétaire sera conscient du réel coût de revient du logement qu'il souhaite acquérir, devant intégrer dans son plan de financement du logement les charges courantes et celles relatives aux travaux.

Cela est essentiel sachant que cette donnée est loin d'être anodine.

En effet, dans certaines villes, sur une période de dix ans, le coût réel d'un logement serait plus que doublé si on intégrait l'ensemble des charges, c'est-à-dire les honoraires de notaire, les dépenses courantes et de travaux, ainsi que le coût du crédit.

Pour mettre en évidence l'impact financier, l'ARC a procédé à deux études parallèles, sur la base de deux hypothèses.

La première intègre sur dix ans les honoraires de notaire, l'estimation des charges courantes qui évoluent de 3 % par an et de travaux calculés à partir de notre observatoire national des charges : OSCAR.

La seconde calcule en plus le coût du crédit qui est en moyenne sur 17 ans sur la base d'un montant de 164 000 euros, ce qui représente un montant de crédit de 39 553 euros.

Dans la première hypothèse, pour une ville comme Paris, où le prix du mètre carré est très élevé (9 353 €/m²), l'évolution du coût réel du logement serait tout de même de 14,08 %, faisant passer le prix moyen de revient d'un appartement de 62,5 m² de 585 497 euros à 667 941 euros.

Autrement dit, sur dix ans après s'être acquitté des honoraires du notaire, avoir payé les charges courantes et provisionné les charges pour travaux, le coût de revient serait de 667 941 euros.

Sur Marseille, le prix de revient évoluerait de 23,37 %, faisant passer le prix de revient moyen de 157 888 euros à 194 685,78 euros.

Et sur Saint-Etienne, le coût est encore plus important puisqu'il passe de 62 200 euros à 97 251,70 euros, soit une augmentation de 56,35 %.

Pour la seconde hypothèse, ces chiffres deviennent encore plus spectaculaires.

La différence de prix atteint sur Paris 20,84 % ; sur le Havre, 69,95 % ; sur Saint-Etienne, elle dépasse les 100 % (119,94 %).

Autrement dit, sur cette dernière ville, lorsque le prix moyen d'achat du logement est de 62 200 euros, au bout de dix ans, le prix de revient moyen s'élève à 136 805 euros (voir le montant par ville ci-dessous).

Voilà pourquoi toutes les incitations à l'accession à la copropriété doivent être accompagnées d'une véritable information claire et compréhensible sur le véritable prix de revient d'un logement, à défaut de se retrouver avec des copropriétaires et des copropriétés en difficultés.

Gérard Andrieux,

Emile Hagège

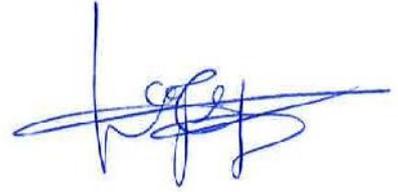
Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63 - www.arc-copro.fr

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

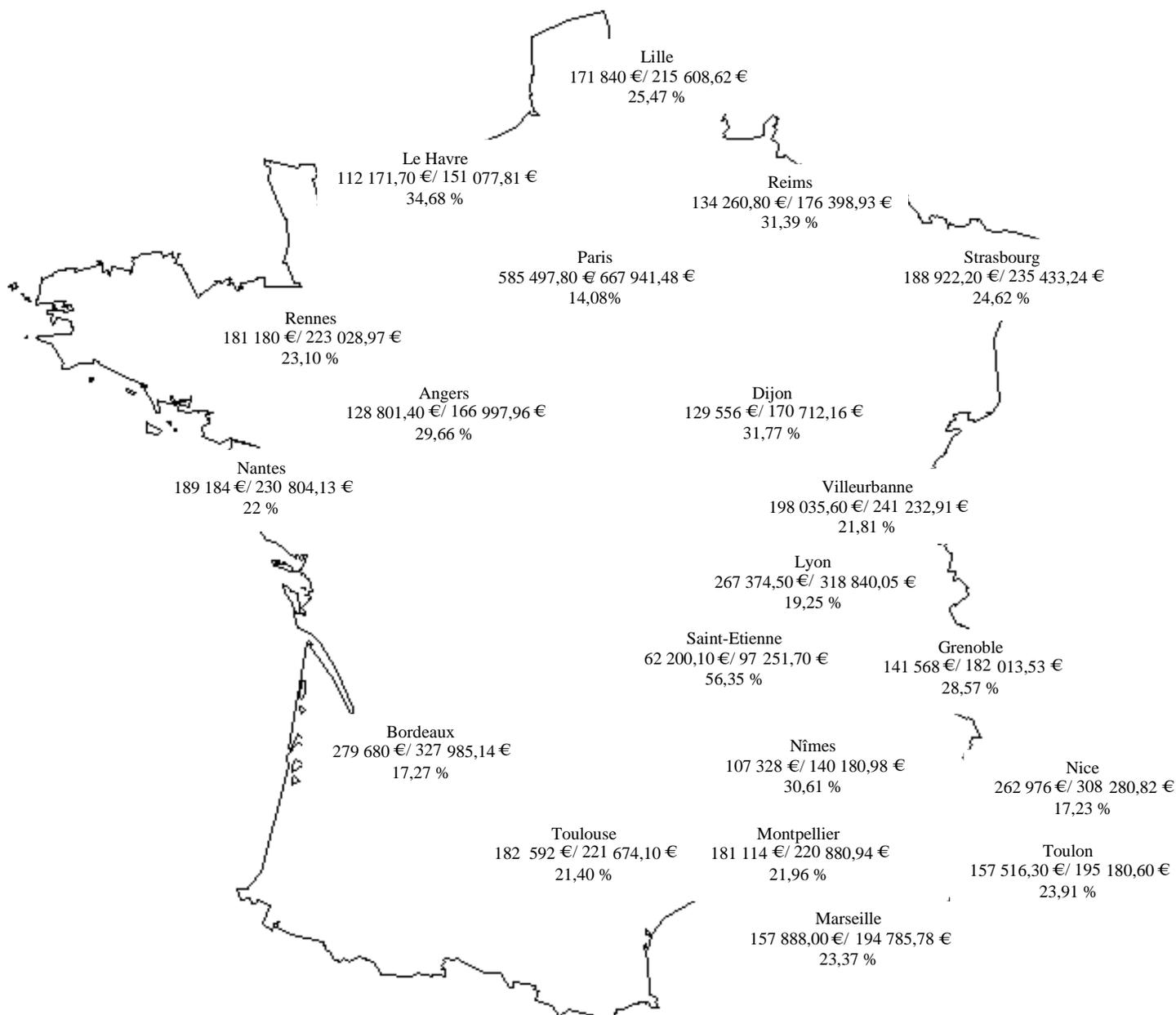
Président de l'ARC

Directeur général de l'ARC



ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

Comparatif du prix initial par rapport au coût de revient si on intègre les honoraires du notaire, les charges courantes et de travaux sur dix ans

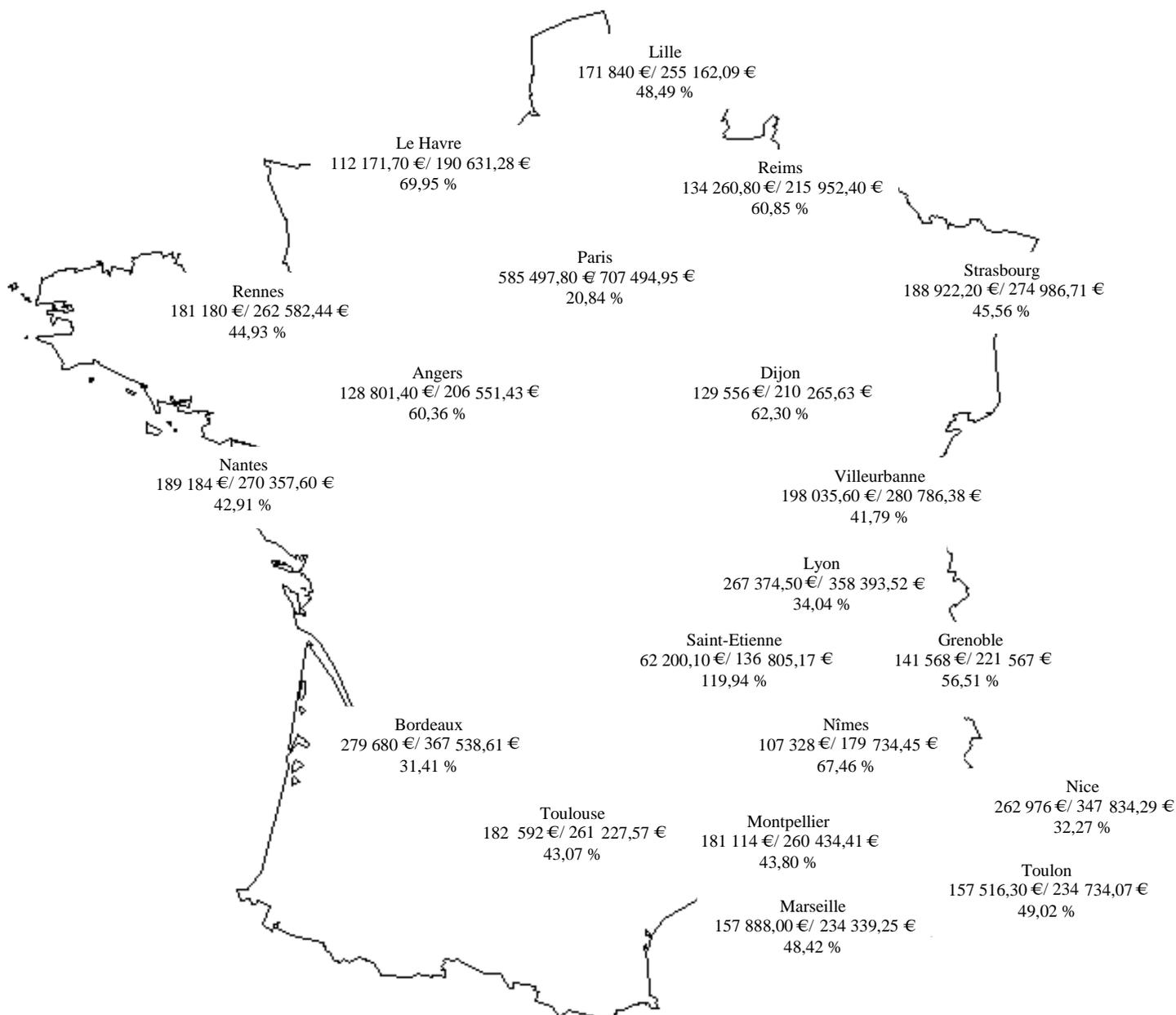


Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63 - www.arc-copro.fr

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

Comparatif du prix initial par rapport au coût de revient si on intègre les honoraires du notaire, les charges courantes et de travaux sur dix ans ainsi que le coût du crédit



Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63 - www.arc-copro.fr

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

Ville	Prix m2 moyen appartement	superficie moyen appartement en m ²	prix moyen de l'appartement	honoraire notaire :8%	charges courantes /m ² /an	charges travaux /m ² /an (35% des charges courantes)	charges globales pour l'appartement / an	charges globales / 10 ans	prix global de l'achat /10 ans	différence de prix
Paris	9 353 €	62,6	585 497,80 €	46 839,82 €	42,13	14,75 €	3 560,39 €	35 603,86 €	667 941,48 €	14,08%
Marseille	2 467 €	64	157 888,00 €	12 631,04 €	28,09	9,83 €	2 426,67 €	24 266,74 €	194 785,78 €	23,37%
Lyon	4 045 €	66,1	267 374,50 €	21 389,96 €	33,70	11,80 €	3 007,56 €	30 075,59 €	318 840,05 €	19,25%
Toulouse	2 853 €	64	182 592,00 €	14 607,36 €	28,33	9,91 €	2 447,47 €	24 474,74 €	221 674,10 €	21,40%
Nice	4 109 €	64	262 976,00 €	21 038,08 €	28,09	9,83 €	2 426,67 €	24 266,74 €	308 280,82 €	17,23%
Nantes	2 956 €	64	189 184,00 €	15 134,72 €	30,65	10,73 €	2 648,54 €	26 485,41 €	230 804,13 €	22,00%
Strasbourg	2 803 €	67,4	188 922,20 €	15 113,78 €	34,51	12,08 €	3 139,73 €	31 397,26 €	235 433,24 €	24,62%
Montpellier	2 740 €	66,1	181 114,00 €	14 489,12 €	28,33	9,91 €	2 527,78 €	25 277,82 €	220 880,94 €	21,96%
Bordeaux	4 370 €	64	279 680,00 €	22 374,40 €	30,01	10,50 €	2 593,07 €	25 930,74 €	327 985,14 €	17,27%
Lille	2 685 €	64	171 840,00 €	13 747,20 €	34,75	12,16 €	3 002,14 €	30 021,42 €	215 608,62 €	25,47%
Rennes	2 741 €	66,1	181 180,10 €	14 494,41 €	30,65	10,73 €	2 735,45 €	27 354,47 €	223 028,97 €	23,10%
Reims	1 992 €	67,4	134 260,80 €	10 740,86 €	34,51	12,08 €	3 139,73 €	31 397,26 €	176 398,93 €	31,39%
Le Havre	1 697 €	66,1	112 171,70 €	8 973,74 €	33,54	11,74 €	2 993,24 €	29 932,37 €	151 077,81 €	34,68%
Saint-Étienne	941 €	66,1	62 200,10 €	4 976,01 €	33,70	11,80 €	3 007,56 €	30 075,59 €	97 251,70 €	56,35%
Toulon	2 383 €	66,1	157 516,30 €	12 601,30 €	28,09	9,83 €	2 506,30 €	25 062,99 €	195 180,60 €	23,91%
Grenoble	2 212 €	64	141 568,00 €	11 325,44 €	33,70	11,80 €	2 912,01 €	29 120,09 €	182 013,53 €	28,57%
Dijon	1 960 €	66,1	129 556,00 €	10 364,48 €	34,51	12,08 €	3 079,17 €	30 791,68 €	170 712,16 €	31,77%
Angers	1 911 €	67,4	128 801,40 €	10 304,11 €	30,65	10,73 €	2 789,25 €	27 892,45 €	166 997,96 €	29,66%
Villeurbanne	2 996 €	66,1	198 035,60 €	15 842,85 €	30,65	10,73 €	2 735,45 €	27 354,47 €	241 232,91 €	21,81%
Nîmes	1 677 €	64	107 328,00 €	8 586,24 €	28,09	9,83 €	2 426,67 €	24 266,74 €	140 180,98 €	30,61%

Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63 - www.arc-copro.fr

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

integration d'un credit sur 17 ans sur la base d'un montant de 164 000€ avec un taux d'interet à 1,4% et taux d'assurance à 0,36% SOIT 39 553,47€ DONT 11 808,80€ d'assurance	difference de prix
707 494,95 €	20,84%
234 339,25 €	48,42%
358 393,52 €	34,04%
261 227,57 €	43,07%
347 834,29 €	32,27%
270 357,60 €	42,91%
274 986,71 €	45,56%
260 434,41 €	43,80%
367 538,61 €	31,41%
255 162,09 €	48,49%
262 582,44 €	44,93%
215 952,40 €	60,85%
190 631,28 €	69,95%
136 805,17 €	119,94%
234 734,07 €	49,02%
221 567,00 €	56,51%
210 265,63 €	62,30%
206 551,43 €	60,36%
280 786,38 €	41,79%
179 734,45 €	67,46%

Erreur ! Liaison incorrecte.

Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63 - www.arc-copro.fr