

Combien coûte l'entretien d'une résidence secondaire ?

Le match CANNES vs BIARRITZ

Selon la dernière enquête de l'Insee sur « Les Conditions de logement en France », notre territoire compte 3,4 millions de résidences secondaires en 2017, soit 10 % du parc total de logements. De plus, 40 % des Français interrogés qui ne possèdent pas de résidence secondaire sont désireux d'en acquérir une et 60 % d'entre eux souhaitent investir en bord de mer (selon une enquête Elabe).

Cependant, lors de cet achat "plaisir", la question du coût de l'entretien et, en particulier, des charges de copropriété, est-elle bien pesée ? Le futur acquéreur a-t-il conscience de ce que représente cet engagement financier sur le long terme, et qu'il existe des différences notables entre les villes ?

Des charges de copropriété 75% plus élevées à Cannes (malgré un prix d'achat au m² équivalent*) !

L'analyse de 27 000 annonces immobilières portant sur les biens cannois conduite par **MeilleureCopro****, société experte en analyse et réduction de charges de copropriété, a permis d'établir un coût moyen de 1 800€/lot contre 995€/lot pour la ville de Biarritz sur les 6 800 annonces analysées. Ces statistiques, confortées à + ou - 5% près par les données du Registre des copropriétés*** (charges à 1 710€/lot à Cannes et à 1 056€/lot à Biarritz), conduisent à un coût annuel de charges de **28€/m²/an à Cannes**, contre **16€/m²/an pour Biarritz** (la taille moyenne étudiée d'un lot entre ces villes est la même, soit 63m²). Soit **805€/an d'écart** sur les charges de copropriété !

Ces chiffres peuvent sembler surprenants quand on sait que le coût du chauffage collectif est plus élevé à Biarritz, de par son exposition à la côte atlantique : d'après MeilleureCopro, la différence de température a été de 1,1 degré en moyenne sur les 10 dernières années entre les deux villes. Pour une copropriété équipée en chauffage, cet écart se traduit par une différence du coût du chauffage collectif de 7,9€/m²** pour Cannes et 8,7€/m²** pour Biarritz.

Oui mais c'est sans compter qu'il n'y a en réalité que très peu de copropriétés équipées en chauffage collectif sur Biarritz : à peine 3% d'entre elles pour la ville des Pyrénées-Atlantiques, contre près de 30% des copropriétés cannoises, d'après le registre national des copropriétés. Cette différence d'équipement en chauffage collectif s'explique notamment par le fait que 30% du parc immobilier cannois ait été construit principalement entre les années 60 et 75, période durant laquelle le chauffage collectif était la norme, contre 21% pour le parc immobilier de Biarritz, toujours sur la base des données du registre des copropriétés.

En analysant les autres équipements qui pourraient expliquer la différence de charges, il en ressort que la proportion de copropriétés avec ascenseur est proche entre les deux villes (40% à Biarritz vs 47% à Cannes), d'après MeilleureCopro. En revanche, environ 12% des copropriétés cannoises propose un service de gardiennage, quand celui-ci est quasi inexistant à Biarritz, avec à peine 2% des copropriétés.

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>



Privilégier une copropriété avec peu de services collectifs pour une résidence secondaire

La différence de charges entre Biarritz et Cannes, s'expliquant principalement par le taux d'équipement en services (chauffage collectif, gardiennage, ascenseur...) des résidences, rappelle le poids considérable des charges de copropriété au quotidien.

L'existence de services peut justifier des charges plus élevées pour une résidence principale. Mais notre raisonnement doit-il être le même pour une résidence secondaire, occupée généralement l'été, période pendant laquelle le chauffage collectif n'est pas allumé et pendant laquelle le gardien est souvent en congé, remplacé par une société de nettoyage ne délivrant pas le même niveau de services ?

Payer les charges d'un bien avec des services collectifs, c'est en réalité supporter la mutualisation du coût des services plus utilisés hors période estivale.

À bon entendeur...

***Estimateur de prix MeilleursAgents au 13 juillet 2018**

On constate une stabilité des prix du marché immobilier cannois sur les dix dernières années. (à peine 1,6% d'augmentation en 10 ans !), et cette tendance ne semble pas vouloir s'inverser, si l'on s'en réfère à l'indicateur de tension immobilière MeilleursAgents (0.8/3 au 16/07/18). Les prix de vente pour les appartements varient entre 3 352 € et 7 389 € du m² avec un prix moyen de 4 962 € du m².

Biarritz a connu une sévère correction sur la période, avec des prix en chute de 12%. Là aussi, cette tendance ne semble pas vouloir se retourner, si l'on s'en réfère à l'indicateur de tension immobilière MeilleursAgents (0.7/3 au 16/07/18). Un bien immobilier à Biarritz s'achète aujourd'hui entre 3 800 € et 7 601 € du m² pour un prix moyen 2% plus élevé qu'à Cannes, à 5 067 € du m².

****Baromètre national des charges MeilleureCopro 2018**

*****Registre des copropriétés deuxième trimestre 2018**

Pour en savoir plus sur la méthodologie de calcul du baromètre de charges de copropriété :

<https://www.meilleurecopro.com/methodologie-barometres>

Estimer en 2 minutes les charges que vous devriez payer ici : <https://www.meilleurecopro.com/estimation-charges-copropriete>

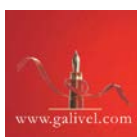
À propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, MeilleureCopro est une société accompagnant les 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 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 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 BtoB.

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>