



Econhomes a analysé les charges de copropriétés de la ville de Lyon

Le 19 décembre 2018

Econhomes (www.econhomes.fr), « les spécialistes de l'optimisations des charges de copropriété », est une start-up lyonnaise, créée en août 2018, avec l'ambition d'améliorer la gestion des charges et de générer des économies dans les immeubles.

Econhomes intervient en complément de l'activité des syndicats pour mener un projet d'optimisation des coûts dans la copropriété.

Lien vers l'article : <https://econhomes.fr/etude-sur-les-charges-de-copropriete-a-lyon/>

Les dernières années ont vu naître une prise de conscience nationale sur le vieillissement des immeubles et la flambée des charges de copropriété.

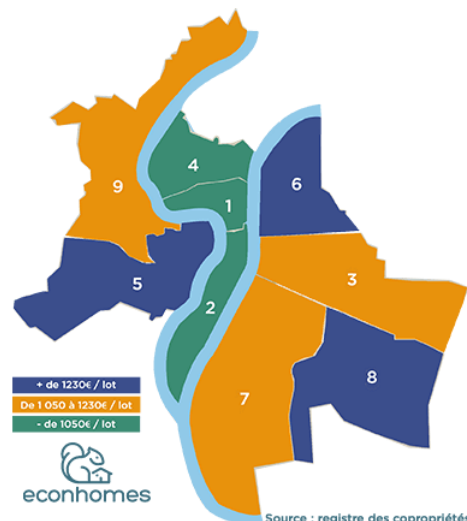
L'évolution de la réglementation, et notamment la création du registre d'immatriculation des copropriétés, a permis d'agréger des données sur l'état du parc de logements collectifs.

C'est principalement grâce à l'émergence de ces données, qui bien que partielles ont désormais le mérite d'exister, qu'une multitude de comparatifs ou autres observatoires sur les charges de copropriété en France ont été réalisés.

Nous proposons ici de focaliser notre analyse sur la ville de Lyon et de faire bénéficier de notre expertise pour interpréter ces chiffres.

Il est en effet très difficile de lire ces données sans interprétation. Ainsi, est-il bien judicieux de comparer les charges de copropriété entre un immeuble neuf, un autre des années 70 et un autre des années 30 ? Est-il cohérent de confronter un immeuble avec un niveau de service très limité avec un immeuble de haut standing proposant gardien, ascenseurs, piscine, salle de sport et chauffage collectif ?

L'analyse suivante porte sur 7 000 copropriétés immatriculées de la ville de Lyon. Cette cartographie illustre l'importance des charges de copropriété en fonction des arrondissements (coût / lot) :



Il y a un lien très étroit entre l'âge de construction d'un bâtiment et l'impact sur les charges.
Pour simplifier l'analyse, on peut considérer 4 grandes périodes caractéristiques (en ne considérant que l'impact sur les charges) :

Avant la 2^{ème} guerre mondiale

- Les immeubles disposaient d'une isolation thermique correcte en raison de l'utilisation de matériaux de construction « nobles » et la présence de murs épais
- Il existait peu de logements collectifs (qui ne sont arrivés qu'à partir du 18^e siècle) et il est rare à ces époques de proposer des équipements collectifs

€€

DES CHARGES DE COPROPRIETE PEU ELEVEES

Après-Guerre

- Besoins massifs en logement (baby-boom) et pénurie de matériaux
- Essor des logements collectifs et des services communs (gardiens, chauffage, ascenseurs, etc.)
- Arrivée des blocs bétons : construction de masse à qualité médiocre
- Très peu de considération pour l'isolation thermique : l'énergie est disponible à prix abordable (« 30 glorieuses »)

€€€€

DES CHARGES DE COPROPRIETE TRES ELEVEES

Après le 1er choc pétrolier (Fin 70')

- Flambée du coût de l'énergie !
- Réglementation de l'ETAT autour de l'isolation thermique
- Développement des équipements collectifs mais retour au chauffage individuel

€€€

DES CHARGES DE COPROPRIETE ELEVEES

A partir des années 2000

- Tendance à l'économie d'énergie
- Matériaux de bonnes qualités et caractéristiques d'isolation très performante
- Multiplication des services collectifs mais à coût maîtrisé
- Emergence des logements à « basse consommation » et à « énergie positive »

€€

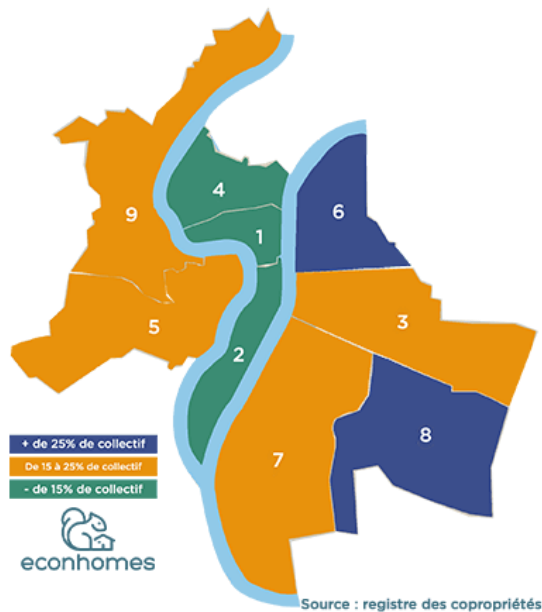
DES CHARGES DE COPROPRIETE MAITRISEES

Les arrondissements les plus « econhomes 😊 » de Lyon sont le 1er, le 2ème et le 4ème arrondissement. Ce n'est pas le fruit du hasard :

- C'est dans ces arrondissements que l'on retrouve le plus de construction « avant la 2ème guerre mondiale » (63% du parc en moyenne vs 36% dans le reste de la ville)
- Le recours au chauffage collectif y est le plus faible (9% en moyenne vs 23% dans les autres arrondissements)

A l'inverse, les arrondissements où les charges sont les plus élevées sont donc le 5ème, le 6ème et le 8ème. Qu'est ce qui peut expliquer ce constat :

- C'est dans ces arrondissements que l'on identifie le plus de logements construits avant le choc pétrolier (26% vs 18% en moyenne) : ils disposent donc de nombreux équipements collectifs et sont énergivores
- Le chauffage est collectif dans 24% des résidences vs 15% en moyenne dans les autres arrondissements



A propos d'econhomes

Econhomes est une SAS fondée en 2018 (en cours d'immatriculation). Les deux associés fondateurs, Pierre-Emmanuel COCHET et Corentin LE MOAL, sont deux professionnels du conseil en achats et en optimisation des coûts.

<https://www.linkedin.com/company/econhomes>

Contact Presse

Corentin LE MOAL
06 33 86 47 34
corentin@econhomes.fr