

POINT DE MÉTHODOLOGIE

Notre étude traite uniquement de certaines charges récupérables auprès des locataires. Avec le loyer, elles composent une part importante de la dépense de logement des ménages locataires : entre 6% et 20% selon que le chauffage et la fourniture d'eau froide et d'eau chaude sont ou non collectifs (Source : Insee, enquête Logement 2013).

Dans le plan comptable des copropriétés, le montant des charges locatives a été calculé de la façon suivante :

EAU FROIDE	Comptes 601 et 613 : consommation eau froide et abonnement eau + compte 614 : contrat location répartiteurs, contrat compteurs eau
EAU CHAUDE SANITAIRE	Compte 601 : consommation eau chaude + Compte 614 : contrat compteur eau chaude ou contrat robinets eau chaude + Si chauffage collectif : compte 603 : quote-part chauffage eau chaude + Si pas de chauffage collectif : compte 614 : contrat entretien chaufferie + Compte 602 : edf chaufferie + Compte 603 : combustible chaufferie
CHAUFFAGE COLLECTIF	Compte 603 : combustible chaufferie + Compte 602 : edf chaufferie + Compte 614 : contrat entretien chaufferie + Compte 614 : location compteurs thermiques
ASCENSEUR	Compte 601 : électricité + Compte 614 : contrat entretien
GARDIEN	Compte 64 : total coût gardien (moins les avantages en nature : loge, etc.)
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES	Compte 601 : eau froide communs + Compte 602 : edf communs + Compte 604 : produits d'entretien, petits équipements, fournitures électriques + Compte 614 : contrat entretien immeuble + Compte 614 : contrat entretien vide-ordure
ENTRETIEN DES ESPACES VERTS	Compte 601 : eau froide jardin + Compte 614 : contrat location compteur jardin + Compte 614 : contrat espaces verts

Concernant la dépense d'énergie, nous avons étudié uniquement celle liée au chauffage collectif. La dépense d'énergie due à l'éclairage, à l'alimentation des appareils ménagers et au chauffage lorsque celui-ci est individuel n'a pas été prise en compte car elle n'entre pas dans les charges locatives récupérables. De même, les dépenses liées à l'eau n'ont été évaluées que lorsque l'approvisionnement en eau froide ou chaude est collectif, c'est-à-dire quand ces dépenses font partie des charges liées à l'usage du logement loué.

La consommation d'eau froide et d'eau chaude sanitaire peut varier en fonction du nombre d'occupants et du comportement des ménages locataires. Le coût du chauffage collectif dépend de la surface du logement, des comportements individuels, de la nature des équipements et de l'énergie utilisée. Les montants indiqués correspondent aux coûts mensuels observés dans l'échantillon étudié.

Le nombre de copropriétés disposant d'un gardien mais confiant l'entretien des parties communes à une société ou

un employé autre que le gardien étant trop limité dans notre échantillon, cette situation n'a pas été retenue. Dans toutes les copropriétés étudiées, le gardien effectue l'entretien des parties communes et la sortie des poubelles. Son salaire (rémunération + charges sociales et fiscales) est donc à 75% à la charge du locataire. Le coût mensuel indiqué correspond à la partie payée par le ménage locataire.

Le coût de l'ascenseur varie en fonction de la surface du logement loué et de son étage. Les locataires d'un logement au rez-de-chaussée ne paient pas de charge locative, sauf s'ils bénéficient d'une place de parking ou d'une cave en sous-sol que l'ascenseur dessert.

Au total, notre échantillon compte 930 copropriétés et 4 532 logements locatifs.

Les montants indiqués tiennent compte des régulations et correspondent aux sommes réellement payées par les ménages locataires.

DÉFINITIONS

Dépenses liées au logement : la dépense brute totale regroupe l'ensemble des dépenses liées au logement, à savoir pour les ménages locataires du secteur libre : le loyer versé, les charges locatives récupérées par le propriétaire bailleur, les dépenses liées à la consommation d'eau (chaude et froide) et d'énergie (notamment pour se chauffer), lorsqu'elles ne sont pas comprises dans les charges locatives, et la taxe d'habitation. La dépense nette est égale à la dépense totale restant à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Charges locatives : les charges locatives correspondent à trois catégories de dépenses : les frais liés à l'usage du logement loué et de l'immeuble où est situé le logement (gardien, ascenseurs, eau froide, eau chaude et chauffage collectif), les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes (intérieures ou extérieures) et les taxes locatives (par exemple la taxe d'enlèvement des ordures ménagères). La liste détaillée des charges récupérables est fixée limitativement par décret (décret n° 87-713 du 26 août 1987). La loi ELAN prévoit qu'à compter du 1^{er} juillet 2019, le décret relatif aux charges locatives sera révisé tous les 5 ans.

Pour plus d'informations :

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DES ALPES-MARITIMES
5, rue du Congrès - 06000 Nice

Contact Pôle Etudes : Stéphanie Ghibaudo, chargée d'études / pole.etudes@adil06.org

L'ensemble de nos publications est disponible sur www.observatoire-des-loyers-06.org

LE COÛT DES CHARGES LOCATIVES EN COPROPRIETE DANS LES ALPES-MARITIMES

CHIFFRES CLÉS SEPTEMBRE 2021



“ Selon l'Insee, un ménage consacre en moyenne 16,3% de ses revenus à son habitation principale, eau et énergie comprises, en comptant les éventuelles aides personnelles au logement perçues. Le budget dédié au logement occupe une place importante dans les dépenses de l'ensemble des ménages, avec les transports (16,3%), l'alimentation (16,1%), les assurances (9,6%) et les loisirs (9,4%). Cependant, ces pourcentages varient sensiblement en fonction du statut d'occupation des ménages.

Le coût du logement pèse effectivement davantage dans le budget des ménages locataires que dans celui des propriétaires. Le logement, l'eau et les énergies sont ainsi le premier poste de dépenses des ménages locataires (29%), devant ceux de l'alimentation (13,8%) et des transports (13,2%) mais arrivent uniquement en cinquième position pour les ménages propriétaires, après les transports (17,9%), l'alimentation (17,3%), les assurances (10,7%) et les loisirs (10,2%).

Dans les Alpes-Maritimes, 136 313 ménages louent dans le parc privé un logement vide. Pour les ménages locataires, le budget consacré au logement doit permettre de couvrir les loyers, les charges locatives, les dépenses d'eau et d'énergie, et les taxes liées à l'habitation. Afin de

s'assurer de sa solvabilité, professionnels de l'immobilier et propriétaires bailleurs estiment habituellement qu'un ménage locataire doit percevoir des revenus au moins égaux à trois fois le montant du loyer charges comprises.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes (ADIL 06) assure la maîtrise d'œuvre de l'observatoire local des loyers depuis 2013. Cet outil couvre l'ensemble du territoire maralpin et diffuse annuellement plus de 400 niveaux de loyers. Les résultats statistiques publiés permettent d'avoir une image précise des niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé des Alpes-Maritimes mais ne traitent pas des charges locatives et renseignent donc que partiellement sur la dépense liée au logement supportée par les ménages locataires du département.

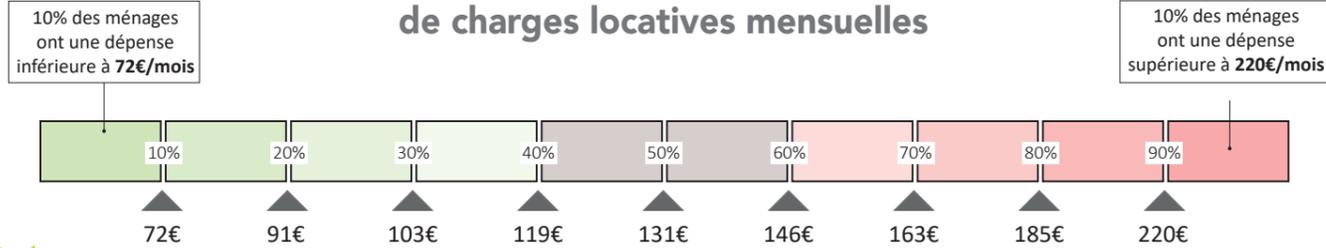
Face à ce constat, le pôle Etudes de l'ADIL 06 a souhaité s'intéresser aux charges locatives en copropriété afin d'apporter des éléments de réponse à cette question, en se focalisant sur certaines charges récupérables auprès des ménages locataires, à savoir l'approvisionnement collectif en eau froide et chaude, le chauffage collectif ou mixte, les charges liées à l'ascenseur, à la présence d'un gardien, et à l'entretien des parties communes et des espaces verts.

Source : Insee, recensement de la population 2017, enquête Budget de famille 2017

LES NIVEAUX DE CHARGES DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : ADIL 06, données 2019

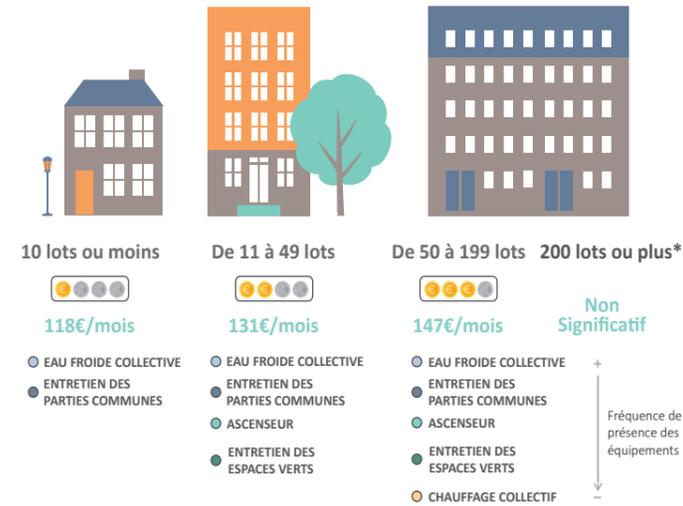
50% des ménages maralpins paient plus de 131€ de charges locatives mensuelles



Il existe un écart d'au moins 148€/mois entre les ménages payant le plus de charges et ceux en payant le moins.

Cette dispersion s'explique par le fait que les niveaux de charges dans le parc locatif privé sont fonction notamment des caractéristiques des logements, de leur occupation et des copropriétés dans lesquelles sont situés les logements loués. En particulier, concernant les copropriétés, leur taille, leur période de construction et leur taux d'équipements collectifs sont des éléments à considérer.

Plus la copropriété est petite, plus les charges locatives sont faibles... Mais moins les logements disposent d'équipements collectifs



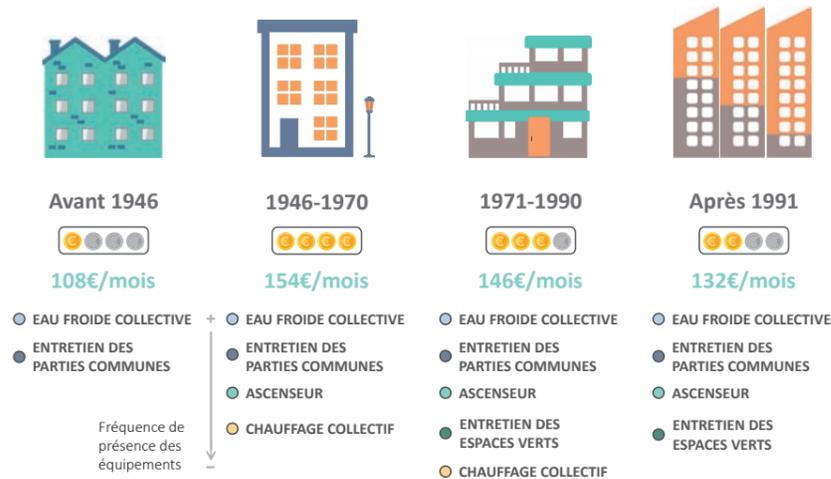
L'écart entre la dépense mensuelle de charges d'un ménage locataire vivant dans une copropriété de 10 lots ou moins et celle d'un ménage habitant une copropriété comptant entre 50 et 199 lots s'élève à seulement 29€/mois.

En copropriété, le nombre de lots ou de tantièmes détermine la quote-part de chaque ménage dans le montant global des charges. Les petites copropriétés bénéficient généralement de peu d'équipements collectifs (68% des copropriétés de 10 lots ou moins disposent seulement d'un ou deux équipements parmi ceux étudiés). Toutefois, le nombre de copropriétaires se partageant le paiement des charges est lui aussi restreint. Dans les grandes copropriétés, le nombre de copropriétaires est plus important mais le taux d'équipements est également souvent plus élevé (63% des copropriétés de 50 à 199 lots sont dotées de quatre ou cinq équipements parmi ceux étudiés), d'où des niveaux mensuels de charges locatives assez proches.

À NOTER
Les montants indiqués correspondent aux niveaux médians de charges locatives selon la taille des copropriétés
* Le nombre de copropriétés de 200 lots ou plus collectées ne permet pas de diffuser les résultats.

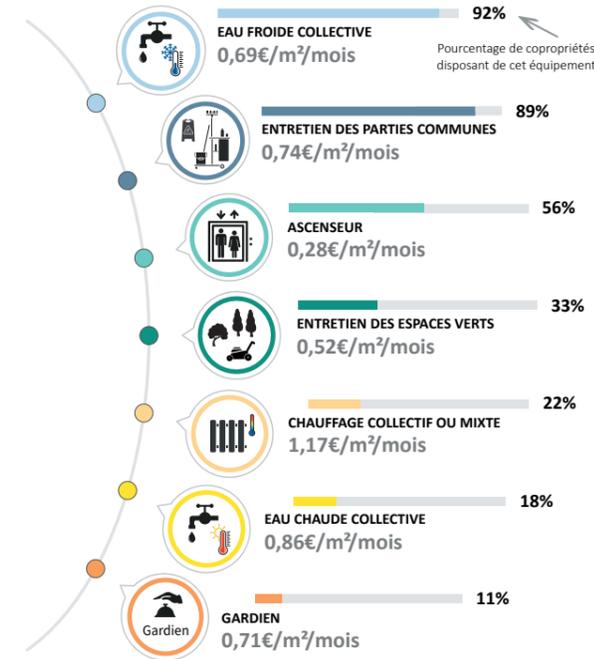
Les copropriétés bâties entre 1946 et 1970 ont le niveau de charges le plus élevé mais pas le taux d'équipements collectifs le plus important

Selon les périodes de construction, les équipements collectifs les plus courants et leur nombre ne sont pas identiques. La taille des copropriétés peut également changer. Conjugués, ces éléments expliquent pourquoi les niveaux mensuels de charges locatives observés selon les périodes de construction varient de 108€/mois pour les copropriétés bâties avant 1946 à 154€/mois pour celles datant de 1946 à 1970.



À NOTER
Les montants indiqués correspondent aux niveaux médians de charges locatives observés selon la période de construction des copropriétés.

Le coût individuel moyen des équipements collectifs varie de 0,28€/m² par mois pour l'ascenseur à 1,17€/m² par mois pour le chauffage collectif ou mixte



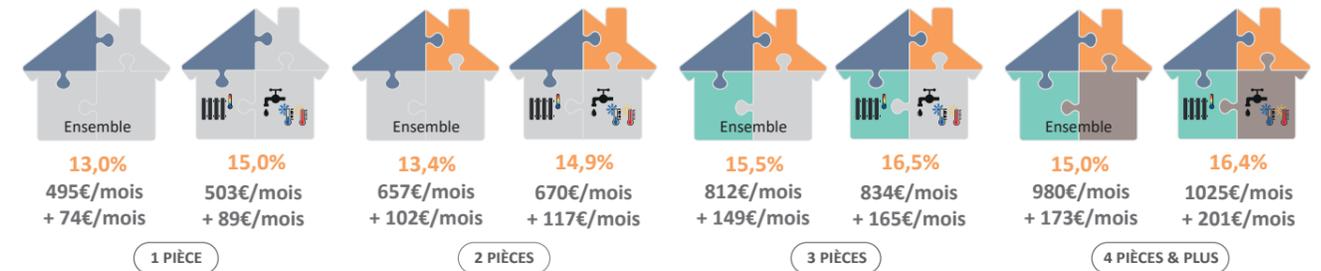
EQUIPEMENTS COLLECTIFS PRÉSENTS DANS LA COPROPRÉTIÉ	PRIX MENSUEL MOYEN OBSERVÉS
EAU FROIDE ET :	
Gardien + Eau chaude	2,50€/m ²
Gardien + Chauffage	2,42€/m ²
Gardien + Espaces verts	2,26€/m ²
Gardien + Ascenseur	2,17€/m ²
EAU FROIDE + ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET :	
Chauffage + Eau chaude	2,39€/m ²
Chauffage + Espaces verts	1,81€/m ²
Eau chaude + Espaces verts	2,20€/m ²
Ascenseur + Eau chaude	2,38€/m ²
Ascenseur + Chauffage	2,25€/m ²
Ascenseur + Espaces verts	1,93€/m ²

Dans neuf copropriétés des Alpes-Maritimes sur dix, l'approvisionnement en eau froide est collectif et l'entretien des parties communes est confié à une société ou un employé autre que le gardien. Ces équipements sont les plus répandus dans les copropriétés du département et ne sont pas liés à leur typologie (taille ou période de construction). A l'opposé, la présence d'un gardien et l'eau chaude collective sont les équipements les moins fréquents. Seules 11% et 18% des copropriétés maralpines en sont respectivement dotées. En outre, la présence d'un gardien

est généralement le fait des copropriétés de plus de 50 lots (84% des copropriétés possédant cet élément de confort sont de cette taille). Et la production collective d'eau chaude est plus spécifique aux copropriétés datant des années 1946-1990 (2/3 des copropriétés disposant de cet équipement datent de cette période).

À NOTER
Les montants indiqués correspondent aux coûts moyens observés des équipements collectifs étudiés.

Pour 50% des ménages maralpins, les charges locatives représentent plus de 13,1% de la dépense de logement (hors taxe d'habitation et taxes locales)



À NOTER
Les montants indiqués correspondent aux niveaux médians de loyers et de charges locatives observés selon le nombre de pièces des logements.

NOTE DE LECTURE

La part des charges locatives dans la dépense de logement des ménages maralpins occupant un logement d'une pièce toutes caractéristiques confondues s'élève à 13,0% contre 15,0% dans un logement d'une pièce disposant du chauffage collectif (ou mixte) et de l'approvisionnement collectif en eau froide et en eau chaude. Pour ces logements, le niveau de loyer médian observé est égal à 503€/mois auquel s'ajoutent 89€/mois de charges locatives contre 495€/mois plus 74€/mois pour un logement d'une pièce toutes caractéristiques confondues.

Lorsque la fourniture d'eau froide et d'eau chaude et le chauffage sont collectifs, la part des charges dans la dépense de logement atteint 16,9%

La présence d'équipements collectifs tels que la fourniture d'eau froide et d'eau chaude et le chauffage collectif (ou mixte) font augmenter le niveau des loyers et des charges locatives. La part de celles-ci dans la dépense de logement des ménages locataires passe ainsi de 13,1% à 16,9%. Toutefois, dans les logements dotés de ces équipements, seul le coût de l'énergie pour l'éclairage et l'alimentation des appareils ménagers s'ajoute à la dépense de logement des ménages locataires.