

Communiqué de presse. Le nouveau baromètre sur les charges de copropriété de MeilleureCopro : une « mixture inexploitable »

Paris, le 8 février 2018

La startup MeilleureCopro a publié la semaine dernière un baromètre national, qui est annoncé comme étant « d'envergure et inédit », sur les charges de copropriété.

Pour construire cet observatoire, MeilleureCopro a « brassé » des milliers de données extraites d'annonces immobilières mises en ligne par des agences ou des particuliers.

Analysons de plus près pourquoi les résultats présentés sont aberrants.

Première aberration : une analyse des résultats basés sur du déclaratif

Peut-on considérer rationnellement que le brassage de milliers de données déclaratives (donc non vérifiées) extraites d'annonces immobilières au format et au contenu disparates et non consolidés est de nature à garantir la fiabilité et la pertinence des résultats ?

Le bilan publié par MeilleureCopro montre qu'il n'en est rien et que cela conduit à des conclusions inexploitable aussi bien pour les experts du monde de la copropriété que pour les copropriétaires.

Deuxième aberration : le constat que les charges moyennes sont plus élevées à Nice qu'à Lille !

MeilleureCopro explique cet écart par un taux d'équipement en chauffage collectif bien supérieur à Nice qu'à Lille, ce qui ne correspond pas à la réalité et qui n'est pas du tout fiable du fait de son mode de calcul basé sur du déclaratif.

Quand on sait que le chauffage est la composante la plus importante des charges de copropriété et qu'il a été démontré par toutes les études qu'elles sont plus importantes à Lille qui est en zone climatique continentale H1 qu'à Nice qui est en zone climatique méditerranéenne H3 (écart de 15% d'après notre observatoire), on ne peut que douter de la crédibilité de ces résultats.

Troisième aberration : les montants de charges affichés amalgament l'ensemble des configurations des copropriétés

Alors que l'observatoire des charges de copropriété de l'ARC (OSCAR) permet de calculer, par typologie de copropriété, non seulement le montant total des charges mais aussi de présenter les résultats par poste de dépenses, les montants affichés par MeilleureCopro se limitent à une « mixture inexploitable » amalgamant l'ensemble des configurations d'immeuble.

Quatrième aberration : la contradiction entre le constat de non-conformité à la loi ALUR des annonces de vente de biens et leur exploitation pour produire ce baromètre des charges de copropriété

Les résultats affichés par MeilleureCopro sur l'analyse de la conformité à loi ALUR des annonces immobilières montrent que seulement un tiers des annonces de biens respectent les obligations légales. Cette carence montre qu'il n'est pas raisonnable de s'appuyer sur ces données qui sont par ailleurs des informations déclaratives et donc non vérifiées.

C'est pour cela que la méthodologie utilisée par l'ARC, qui consiste à prendre comme base de données les annexes comptables réglementaires jointes à la convocation d'assemblée générale, reste la solution la plus solide et efficace.

En conclusion, même si ce baromètre se présente comme « inédit », les résultats sont loin d'être concluants, se réduisant à une « mixture inexploitable » qui peut facilement être remise en question.

Gérard ANDRIEUX



Président de l'ARC

Émile HAGEGE



Directeur général .