26 Mars 2025

Baromètre des charges de copropriétés Matera : les charges de copropriété explosent : +4,4% en 2024, un impact significatif sur le pouvoir d'achat des propriétaires

Les chiffres à retenir :

- Augmentation moyenne des charges de 4,4% entre 2023 et 2024, soit 37€ par lot et par an.
- Les copropriétés en chauffage collectif sont les plus touchées avec une augmentation de 10,6% entre 2023 et 2024, contre 3,7% pour les copropriétés en chauffage individuel.
- On note en Ile-de-France une augmentation moyenne de 3,4%. Paris fait face à 7,5% d'augmentation en 2024.

Le pouvoir d'achat des ménages de plus en plus menacé par les charges de copropriété

Matera, 4e acteur de la gestion de copropriété en France, dévoile la seconde édition de son baromètre annuel des charges de copropriété. Basé sur **un échantillon de 4 381 copropriétés, soit 48 342 lots**, le baromètre étudie l'évolution des charges de copropriété de ses clients au cours des dernières années autour de trois axes principaux : le type de chauffage des copropriétés (chauffage individuel et collectif), la taille des copropriétés et leur zone géographique.

L'augmentation des charges de copropriété frappe désormais l'ensemble des propriétaires : on note **une augmentation moyenne de 4,4% en 2024**, soit 37€ supplémentaires par lot et par an. Cette progression résulte de plusieurs facteurs : les obligations de mise aux normes induites par la loi Climat et Résilience, la hausse des polices d'assurance, mais aussi des contrats de maintenance.

Mais l'un des postes qui impacte le plus l'augmentation des charges, c'est l'énergie. D'ailleurs, **les copropriétés en chauffage collectif subissent de plein fouet l'explosion des charges.**

Tandis que **les copropriétés en chauffage individuel doivent faire face à une augmentation des charges de 3,7% entre 2023 et 2024**, soit une moyenne de dépenses de 823€ de charges par an, **les copropriétés en chauffage collectif, elles, atteignent 10,6% d'augmentation**, soit 224€ supplémentaires par lot et par an. Les dépenses d'un copropriétaire dans un immeuble en chauffage collectif atteignent donc cette année des sommets : en moyenne, 2 347€ par lot et par an.

Cette hausse s'explique par le fait que les dépenses de chauffage ont augmenté de 13% environ, mais également d'une augmentation très importante des frais d'entretiens des systèmes de chauffage (+18%).

Pour limiter la facture, Matera recommande :

*"Il est nécessaire de **mettre en concurrence annuellement les prestataires de la copropriété via votre syndic** pour trouver le meilleur rapport qualité-prix. Nous conseillons par ailleurs **l'installation de compteurs individuels** pour que chacun paie sa propre consommation. Cela permet de responsabiliser tous les copropriétaires, mais aussi d'avoir un sentiment de répartition plus juste. Vous pouvez aussi entreprendre des petits travaux dans la copropriété, comme installer des ampoules LED, des détecteurs de présence ou encore, effectuer des travaux de rénovation énergétique.",* commente Raphaël Di Meglio, Président de Matera.

On note aussi que **la taille de la copropriété constitue aussi un facteur de disparité** avec **une augmentation moyenne de 11,6% pour les copropriétés de 16 à 50 lots** contre 4,2% pour les petites copropriétés de 15 lots et moins. Les moyennes et grandes copropriétés sont en effet plus souvent chauffées en collectif et doivent également faire face à plus de charges comme la maintenance de l'ascenseur ou la gestion des employés de la copropriété.

Hausse des charges de copropriété : Paris et la région d'Occitanie les plus touchés

Mais ce qui ressort surtout de cette seconde édition du baromètre, c'est qu'en termes de charges de copropriété, les régions ne sont pas au diapason. Tandis que certaines régions se retrouvent légèrement en dessous de la moyenne nationale **comme Provence-Alpes-Côte d'Azur (3,7%)** ou encore les **Hauts-de-France (3,6%)**, les charges de copropriétés explosent dans d'autres.

C'est le cas notamment en **Occitanie, avec une augmentation moyenne de 10%**, soit 67€ supplémentaires par lot et par an. Cela s'explique notamment par le fait que 70% des copropriétés d'Occitanie en chauffage collectif soient chauffées au gaz, qui a explosé cette année, mais aussi par l'assurance qui a augmenté dans cette région en raison des risques climatiques.

En ce qui concerne l'Île-de-France, si l'augmentation à l'échelle de la région n'atteint que 3,4%, les différences sont très importantes entre les départements.

Tandis que dans certains départements, les charges restent stables, **elles explosent à Paris avec une augmentation moyenne de 7,5%**. Cette hausse significative vient en partie du fait que le parc immobilier parisien est vieillissant et que les immeubles doivent donc s'adapter aux nouvelles mises aux normes.

Conséquence directe de cette hausse des charges : des impayés de plus en plus fréquents. C'est le résultat d'une récente étude : d'après les derniers chiffres des commissaires de justice, **un million de propriétaires ne payaient pas leurs charges en 2024, soit un total de 2 milliards d'euros.**¹

"L'augmentation des charges s'explique par la crise énergétique, certes, mais aussi par l'inflation et les nouvelles obligations qui pèsent sur les propriétaires pour faire des travaux suite à la loi Climat et Résilience. En termes de pouvoir d'achat, les propriétaires ne suivent plus. Il est donc urgent de mettre en place de nouveaux dispositifs d'aide pour soutenir les propriétaires qui doivent faire des travaux de rénovation énergétique, mais également de simplifier l'emprunt collectif en copropriété.", commente Raphaël Di Meglio, Président de Matera.

À propos de Matera

Contact Presse

Amandine Peyre

Directrice communication

amandine.peyre@matera.eu // 06.16.23.42.12

¹ [France Inter](#)