

Les provisions pour charges locatives

Exploitation complémentaire de la base de loyers 2021

L'Olap recueille les provisions pour charges lors de ses enquêtes pour s'assurer que l'enquêté fournit bien le loyer hors charges et non charges comprises.

L'Olap a réalisé une exploitation de ces provisions sur la dernière collecte exploitée, soit les données au 1^{er} janvier 2021.

Les charges étudiées sont celles récupérables sur les locataires et non l'ensemble des charges de copropriété supportées par le logement. Les caractéristiques du logement collectées et ayant une influence sur les charges sont la présence d'un ascenseur, d'un gardien et le type de chauffage.

Méthodologie

Les résultats reposent sur les observations de la base loyer pour lesquelles la provision pour charges est renseignée ayant fait l'objet d'une pondération.

Seuls les appartements ont été retenus pour le traitement. Le champ géographique est limité à Paris et la petite couronne.

L'étude porte sur 7 216 observations à Paris et 6 976 en petite couronne.

Résultats

Les provisions pour charges mensuelles sont de 2,5 €/m² pour un loyer hors charges de 24,5 € à Paris et de 2,4 €/m² pour un loyer hors charges de 17,7 €/m² en petite couronne.

Les charges au m² dépendent fortement de l'équipement de l'immeuble (ascenseur, gardien) et du logement (type de chauffage). D'autres charges s'appliquent à l'ensemble des immeubles : assurance, syndic... Elles varient de 1 à 2 en fonction de la présence ou non des trois équipements étudiés.

Contrairement aux loyers, elles dépendent peu de la localisation.

Le chauffage est l'équipement ayant le plus d'impact sur le niveau des charges.

Montant mensuel de provisions pour charges selon l'équipement à Paris et en petite couronne

Equipement	Paris (€/m ²)	Petite couronne (€/m ²)
Chauffage, ascenseur, gardien	3,3	3,0
Chauffage, ascenseur	3,2	2,8
Chauffage, gardien	3,1	2,7
Chauffage	2,9	2,6
Ascenseur, gardien	2,3	2,1
Ascenseur	2,0	1,9
Gardien	1,8	2,0
Aucun	1,8	1,6
Ensemble	2,5	2,4

L'équipement diffère sensiblement selon l'époque de construction du logement. Ainsi les époques 1946-1970 et 1971-1990 comportent des logements disposant le plus souvent des trois équipements. A l'inverse les logements d'avant 1946 sont les plus nombreux à ne disposer d'aucun équipement. Et les logements d'après 1990 disposent dans la très grande majorité des cas d'un ascenseur (96 % à Paris et 87 % en petite couronne).

Répartition des équipements selon l'époque de construction (en %) – Paris

Équipement	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Chauffage, ascenseur, gardien	13	65	57	12
Chauffage, ascenseur	3	11	11	8
Chauffage, gardien	2	2	1	0
Chauffage	2	1	1	0
Ascenseur, gardien	17	6	18	50
Ascenseur	16	6	9	26
Gardien	15	2	0	1
Aucun	32	7	3	3
Ensemble	100	100	100	100

Répartition des équipements selon l'époque de construction (en %) – Petite couronne

Équipement	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Chauffage, ascenseur, gardien	10	38	40	7
Chauffage, ascenseur	4	13	14	22
Chauffage, gardien	4	10	4	0
Chauffage	8	9	6	1
Ascenseur, gardien	5	4	11	14
Ascenseur	7	5	13	44
Gardien	8	2	3	1
Aucun	54	19	9	11
Ensemble	100	100	100	100

NB : Ces tableaux sont établis à partir de l'échantillon pondéré de l'Olap et peuvent donc s'écarter légèrement des vraies valeurs.