

La DREAL PACA a confié à la CERC PACA la mission de valoriser la connaissance disponible sur les copropriétés en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans un contexte de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique notamment, les copropriétés représentent un enjeu majeur, mais relativement méconnu dans la région. Cette publication présente donc l'essentiel des chiffres permettant de décrire les copropriétés de la région.

Deux sources de données ont été analysées :

- **FILOCOM** : système d'observation statistique des logements, construit par la Direction des Finances Publiques pour les besoins du Ministère de la Cohésion des Territoires, il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les Revenus des Personnes Physiques. Il décrit le parc de logement en 2013.
- Le **Registre National des Copropriétés (RNCopro)**, instauré par la loi ALUR et tenu par l'Anah, vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Depuis le 31 décembre 2018, toutes les copropriétés ont l'obligation de s'immatriculer. Pour autant, si pour les copropriétés de plus de 50 lots on peut considérer les informations comme exhaustives, pour celles jusqu'à 50 lots dont l'obligation d'immatriculation est la plus récente, cette source ne pourra apporter pour l'instant que des éléments d'analyse qualitative, sur la base des déclarations des syndics.

La copropriété se définit comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » (article 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

129 219 copropriétés en Provence-Alpes-Côte d'Azur

représentant 1 461 600 logements



112 622 copropriétés
verticales
1 394 400 logements

- Copropriétés de logements collectifs : ensemble de logements se trouvant dans un ou plusieurs immeubles
- Copropriétés mixtes : copropriétés composées de maisons individuelles et de logements collectifs

Les copropriétés collectives et mixtes sont regroupées sous une seule entité : **CLCM** (copropriétés de logements collectifs ou mixtes), que l'on nommera **copropriétés verticales**.

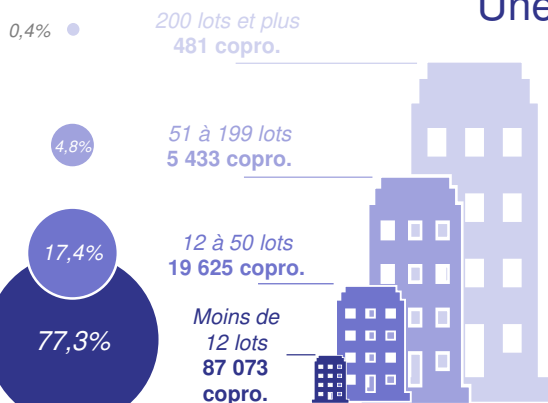


16 597 copropriétés
horizontales
67 200 logements

- Copropriétés horizontales : ensemble de maisons individuelles construites sur un terrain commun. Chaque propriétaire possède sa maison, mais la propriété du terrain est partagée.

La suite de la publication sera consacrée aux copropriétés verticales, sur lesquelles pèsent les plus forts enjeux, les copropriétaires de maisons individuelles pouvant plus librement agir sur ses parties privatives pour les entretenir ou les rénover..

Une majorité de petites copropriétés



Près de 95% des copropriétés verticales en Provence-Alpes-Côte d'Azur sont des copropriétés de **moins de 50 lots**, et **plus de 75%** sont des copropriétés de **moins de 12 lots**. Ce poids des petites copropriétés est atténué en nombre de logements, puisque chacune des tranches par taille de copropriété représente un volume de logements comparables (environ 350 000 logements).

Le Registre National des Copropriétés permet de préciser que les copropriétés immatriculées se retrouvent dans 637 des 947 communes de la région (282 communes pour les copropriétés de plus de 50 lots). Le parc de copropriétés est donc un parc largement diffus et disséminé dans l'ensemble de la région.

46% des logements de la région sont en copropriété verticale

Afin de mieux visualiser le poids de la copropriété verticale sur le parc régional, l'ensemble du parc de logements de la région est représenté par 100 points (1 point = 1% du parc régional de logements). La zone foncée encadrée représente la part des logements en copropriétés.

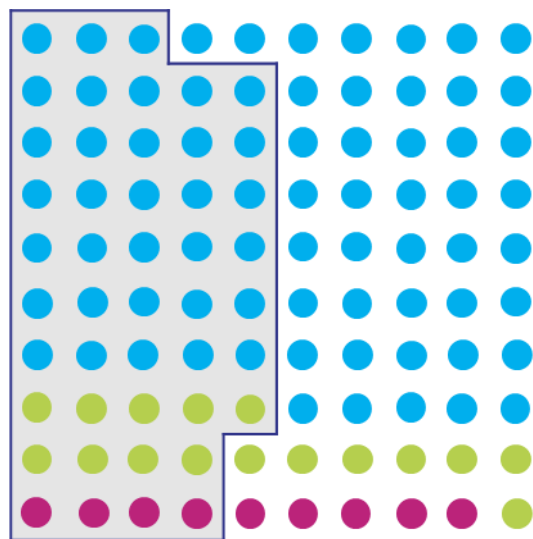
Ensemble du parc de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur

3 019 240 logements dont **1 394 400 en copropriété verticale – 46%**

Les **résidences principales** représentent 75% du parc de la région – **43% sont en copropriété verticale** (33% du parc total)

Les **résidences secondaires** représentent 16% du parc de la région – **60% sont en copropriété verticale** (9% du parc total)

Les **logements vacants** représentent 9% du parc de la région – **49% sont en copropriété verticale** (4% du parc total)



46% des logements de la région sont en copropriété verticale (en comparaison, cette proportion s'élève à 27% à l'échelle nationale). Cela représente **73% des logements collectifs** de la région (le reste des logements collectifs étant des logements sociaux pour 12% et des immeubles appartenant à des mono-propriétaires).

Dans le détail, **43% des résidences principales** de la région sont en copropriété verticale (contre 25% à l'échelle du pays). Surtout, et c'est une spécificité de la région, **60% des résidences secondaires** et **49% des logements vacants** de la région sont en copropriété verticale (contre respectivement 38% et 29% à l'échelle du pays). Ces logements représentent donc un enjeu spécifique à la région.

Le statut d'occupation en résidences principales

- Parc de logements hors copropriété verticale
- Parc de logements en copropriété verticale



54% de **propriétaires occupants** – 40% en copropriété verticale



31% de **propriétaires bailleurs** – 60% en copropriété verticale



11% en **parc social** – 14% en copropriété verticale



Les 4% restant sont essentiellement des **logements de fonction** – 30% sont en copropriété verticale

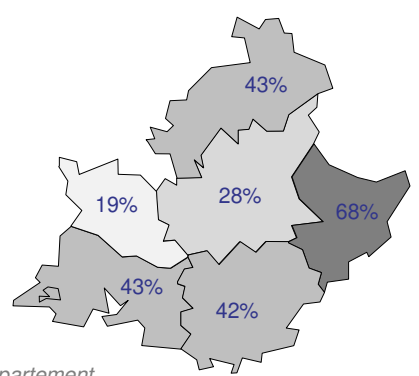
Les tailles des bulles sont proportionnelles au poids qu'elles représentent sur l'ensemble des résidences principales

Sur les résidences principales, on observe que si seulement 31% des logements sont mis en location par un bailleur privé, ce taux passe à **60% dans les copropriétés verticales**.

De même, il est intéressant de noter que **14% des logements sociaux de la région** sont intégrés dans des copropriétés (11% à l'échelle du pays).

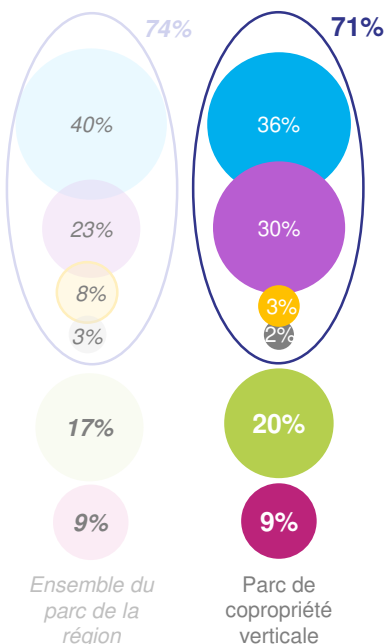
Des disparités territoriales

Le poids des copropriétés sur le parc de logements est significativement différent selon les départements. Ainsi, les logements en copropriétés verticales pèsent 68% du parc de logements dans les Alpes-Maritimes, quand ils ne représentent que 19% du parc dans le Vaucluse.



Part des logements en copropriété verticale par département

Seulement 36% de propriétaires occupants dans les logements en copropriété verticale



71% des logements en copropriété verticale de la région sont des résidences principales, dont :

- 36% occupées par des **propriétaires occupants**
- 30% louées par des **bailleurs privés**
- 3% louées par des **bailleurs sociaux**
- 2% louées par d'autres organismes publics (logements de fonction...)

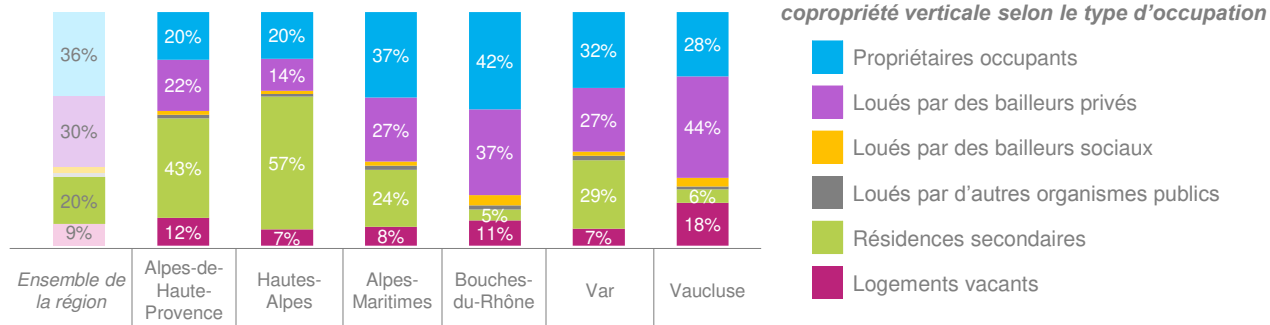
20% des logements en copropriété verticale de la région sont des **résidences secondaires**

9% des logements en copropriété verticale de la région sont des **logements vacants**

Les logements loués par les bailleurs privés sont surreprésentés dans le parc de copropriété verticale par rapport à l'ensemble du parc (respectivement 30% et 23%). De fait, seulement 36% des logements en copropriété verticale sont occupés par des propriétaires occupants.

Autrement dit, **près de deux tiers des logements en copropriété verticale de la région** sont soit occupés par des locataires, qui ne sont pas décideurs en matière de travaux sur les parties communes (toits, murs, systèmes de chauffage central), soit temporairement ou totalement inoccupés (logements vacants ou secondaires).

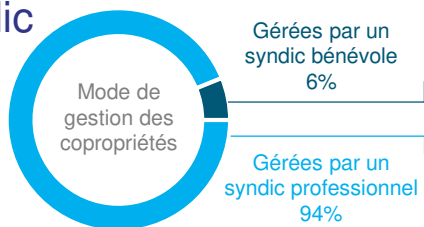
Des enjeux spécifiques à certains territoires



En matière d'occupation, on constate des spécificités selon les départements :

- dans les territoires alpins, et notamment dans les Hautes-Alpes, la majorité des logements en copropriété verticale sont des résidences secondaires, alors que la part des propriétaires occupants est relativement faible.
- dans les départements denses du littoral, les résidences principales composent la majorité des logements des copropriétés verticales, la part de logements appartenant à des bailleurs privés y est très élevée.
- enfin, le Vaucluse est marqué à la fois par une proportion élevée de logements appartenant à des bailleurs privés et de logements vacants, mais également par un parc de copropriétés verticales plutôt limité.

77% des copropriétés immatriculées sont gérées par un syndic

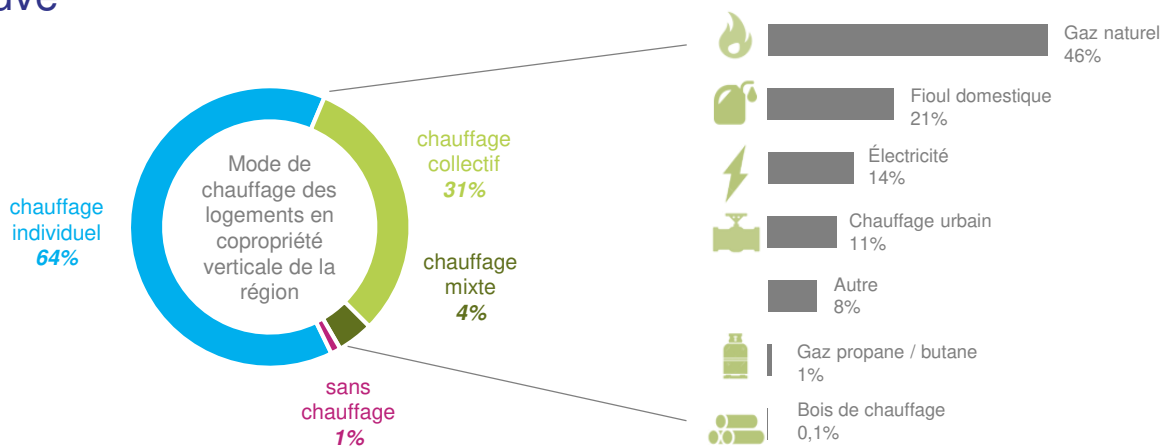


77% des copropriétés immatriculées ont indiqué disposer d'un syndic (les autres n'ont pas de mandat en cours). Il s'agit dans 94% des cas d'un syndic professionnel, et dans 6% des cas d'un syndic bénévole. La part des syndicats professionnels grimpe à 99% dans les copropriétés de plus de 50 lots.

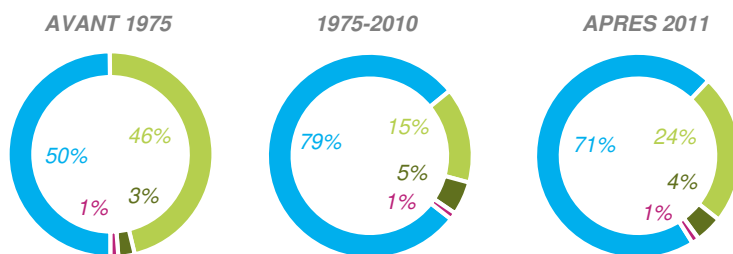
Au total, au moins 734 syndicats de copropriétés professionnels différents ont été référencés dans la région, 547 si on considère uniquement les copropriétés de plus de 50 lots. Soit une moyenne de 10 copropriétés verticales de plus de 50 lots par syndicat professionnel, ou encore 1 093 lots d'habitation.

Au moins 734 syndicats de copropriétés professionnels différents

Le chauffage collectif regagne du terrain dans la construction neuve



Par période de construction de la copropriété



Le chauffage individuel est largement répandu dans les logements en copropriété verticale de la région, et concerne près de 2 logements sur 3. Les proportions sont différentes selon la taille de la copropriété ; ainsi, 82% des copropriétés de moins de 50 lots ont recours au chauffage individuel, contre 46% des copropriétés de plus de 200 lots.

Mais elles sont aussi différentes selon la période de construction de la copropriété. Le chauffage individuel s'est presque généralisé à partir de la première réglementation thermique de 1975, représentant près de 80% des logements en copropriété verticale entre 1975 et 2010, quand il était présent dans la moitié des logements avant cette date. Toutefois, la part du chauffage collectif semble regagner du terrain depuis le début des années 2010, avec la volonté de développer les réseaux de chaleur et la production collective d'énergies renouvelables.

La source d'énergie des chauffages collectifs ou mixtes varie selon la taille des copropriétés. Ainsi, 42% des copropriétés de moins de 50 lots ont un chauffage collectif au gaz naturel, contre 73% des copropriétés de plus de 200 lots. À l'inverse, 25% des copropriétés de moins de 50 lots se chauffent collectivement au fioul contre seulement 4% des copropriétés de plus de 200 lots. L'électricité est aussi plus présente dans les copropriétés de moins de 200 lots. Le chauffage-bois reste marginal dans tous les cas.

La période de construction de la copropriété influe aussi sur la répartition des systèmes de chauffage ; ainsi, logiquement, le gaz naturel, mais aussi le fioul domestique et le chauffage urbain sont surreprésentés dans les copropriétés verticales construites avant 1975, quand l'électricité s'est fortement développé après cette date. Enfin, la part du gaz naturel, du fioul domestique et surtout de l'électricité diminue dans les logements construits à partir de 2010, au profit du chauffage urbain et d'autres sources d'énergie incluant sans doute des énergies renouvelables.

Un parc vieillissant

64% des résidences principales en copropriété verticale ont été construites avant la première Réglementation Thermique, en 1975, et peuvent donc présenter une consommation énergétique potentiellement élevée. À titre de comparaison, 54% de l'ensemble des résidences principales ont été construites avant 1975. Les logements anciens sont ainsi surreprésentés dans les copropriétés verticales.

