

# Les copropriétés en Normandie

Mars 2020

## Objectifs

La rénovation du parc bâti, la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne font partie des enjeux majeurs pour l'Etat. Les copropriétés sont de fait concernées.

De leurs côtés, les collectivités normandes les plus urbanisées développent leurs politiques locales de l'habitat en intégrant désormais les copropriétés.

Aussi, il apparaît nécessaire de valoriser les connaissances disponibles sur les copropriétés en Normandie. La DREAL Normandie a confié à la CERC Normandie cette étude qui a pour objet de dresser un portrait du parc des copropriétés normandes.

## Les sources utilisées

**FILOCOM (2017)** : Le fichier FILOCOM (Fichier des Logements par COMMune) est construit par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour les besoins du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL). Il est constitué par le regroupement des fichiers relatifs à la taxe d'habitation, au foncier (propriétés bâties), aux propriétaires et à l'impôt sur le revenu.

**Le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (janvier 2020)** : Il vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, d'accéder à un annuaire et à des données statistiques.

**Les deux sources d'informations sont complémentaires.**

A noter que le registre des copropriétés n'est pas exhaustif, il couvre environ 63 % des copropriétés pour environ 95 % des logements en copropriété. Les petites copropriétés sont sous-représentées. Néanmoins, même si les données sont partielles et basées sur du déclaratif, leurs traitements permettent de compléter l'image du parc de copropriété donnée par la base FILOCOM.

## Données de cadrage

La copropriété est définie comme tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. (Article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

**Au 31/12/2017, la Normandie comptait 1 827 628 logements dont 303 581 logements en copropriété** répartis dans plus de **21 000 copropriétés** dont 94% dans des copropriétés verticales (soit 284 489 logements) et 6% dans des copropriétés horizontales (soit 19 092 logements). Cette répartition est proche de la moyenne nationale.

Toutefois, la part normande de logements en copropriété est inférieure à la moyenne nationale (17% contre 29% - Source : FILOCOM).

Une copropriété verticale est composée soit de logements collectifs situés dans un ou plusieurs immeubles soit d'un mixte de maisons individuelles et de logements collectifs.

Une copropriété horizontale est composée de maisons individuelles sur un même terrain avec une partie du terrain en propriété partagée.

**La suite du document ne sera consacrée qu'aux seules copropriétés verticales pour les données FILOCOM. En effet, l'enjeu est ici de favoriser les processus de rénovation du bâti ce qui est nettement plus simple pour les copropriétaires de maisons individuelles que pour les copropriétaires en collectif.**

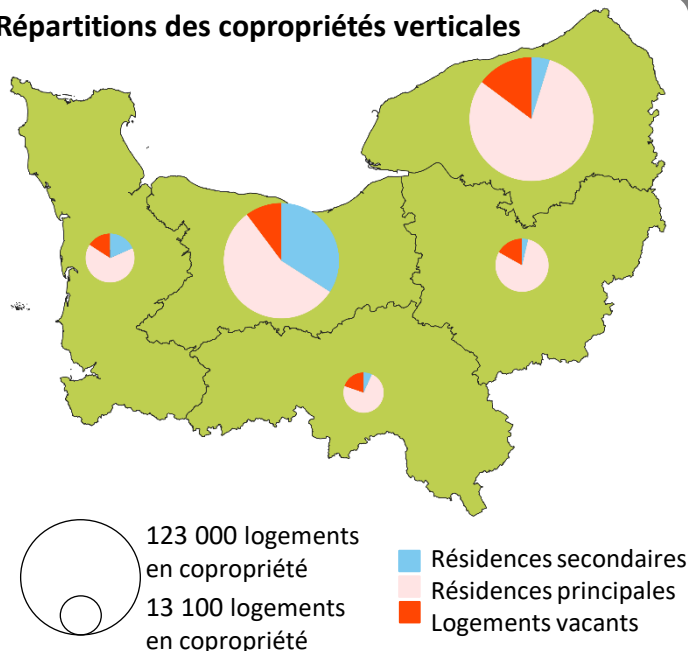
## Localisation

La répartition des logements normands en copropriété est largement concentrée sur la Seine-Maritime (42%) et le Calvados (38%). Viennent ensuite l'Eure (8%), la Manche (7%) et l'Orne (5%).

La part de logements en copropriété varie également selon les départements. Elle est plus importante sur le Calvados (28%) et la Seine-Maritime (20%). Le Calvados et la Manche se caractérisent par la proportion élevée des logements en copropriété en résidence secondaire (respectivement 34% et 18%). La part de logements vacants en copropriété vacance n'est pas homogène sur la Normandie. La Calvados a la plus faible (10%) et l'Orne la plus forte (20%).

Source : FILOCOM 2017, MEDD d'après DGFIP - Traitement CERC Normandie

## Répartitions des copropriétés verticales



## Nombre de logements par copropriétés

Les 284 489 logements normands en copropriété verticale se répartissent pour **21 % dans les copropriétés de moins de 10 logements**, 36% dans des copropriétés de 11 à 49 logements et 43% dans les copropriétés de 50 logements et plus (respectivement 18%, 40% et 42% pour la France métropolitaine).

Source : FILOCOM 2017, MEDD d'après DGFIP - Traitement CERC Normandie

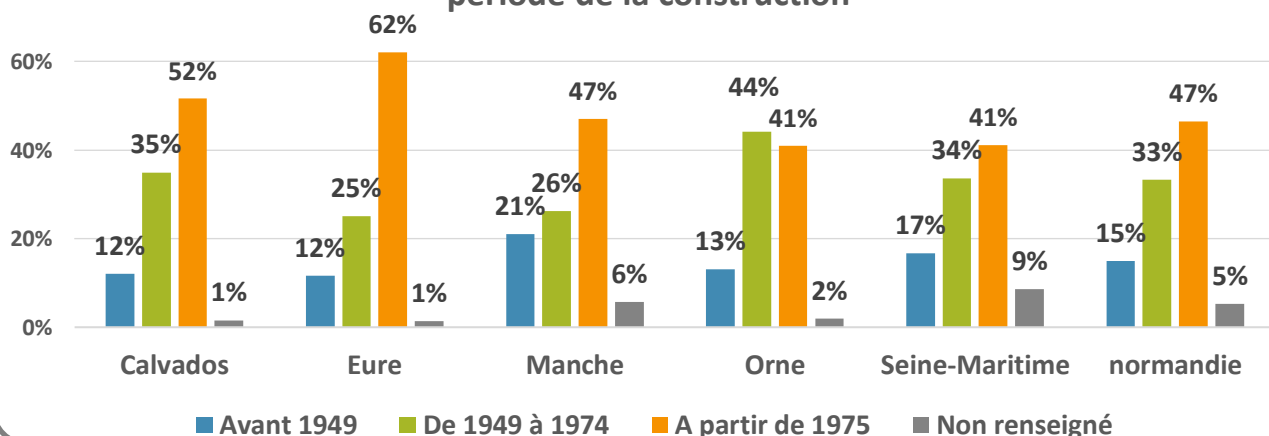
## Période de construction

Le parc normand de résidences principales en copropriété diffère sensiblement par rapport à celui de la France métropolitaine sur deux points. D'une part, il est plus « récent » que celui de la moyenne nationale (52 % pour la Normandie construit après la 1ère réglementation thermique de 1975 contre 43 % pour la France métropolitaine). D'autre part, pour la Normandie, 15% de ce parc a été construit avant 1949 et 33% entre 1949 et 1974 contre respectivement 36% et 21% pour la France métropolitaine.

La répartition varie également entre les 5 départements normands (comme le montre l'illustration ci-dessous).

Source : FILOCOM 2017, MEDD d'après DGFIP - Traitement CERC Normandie

## Répartition des résidences principales en copropriété selon la période de la construction



## Statut d'occupation

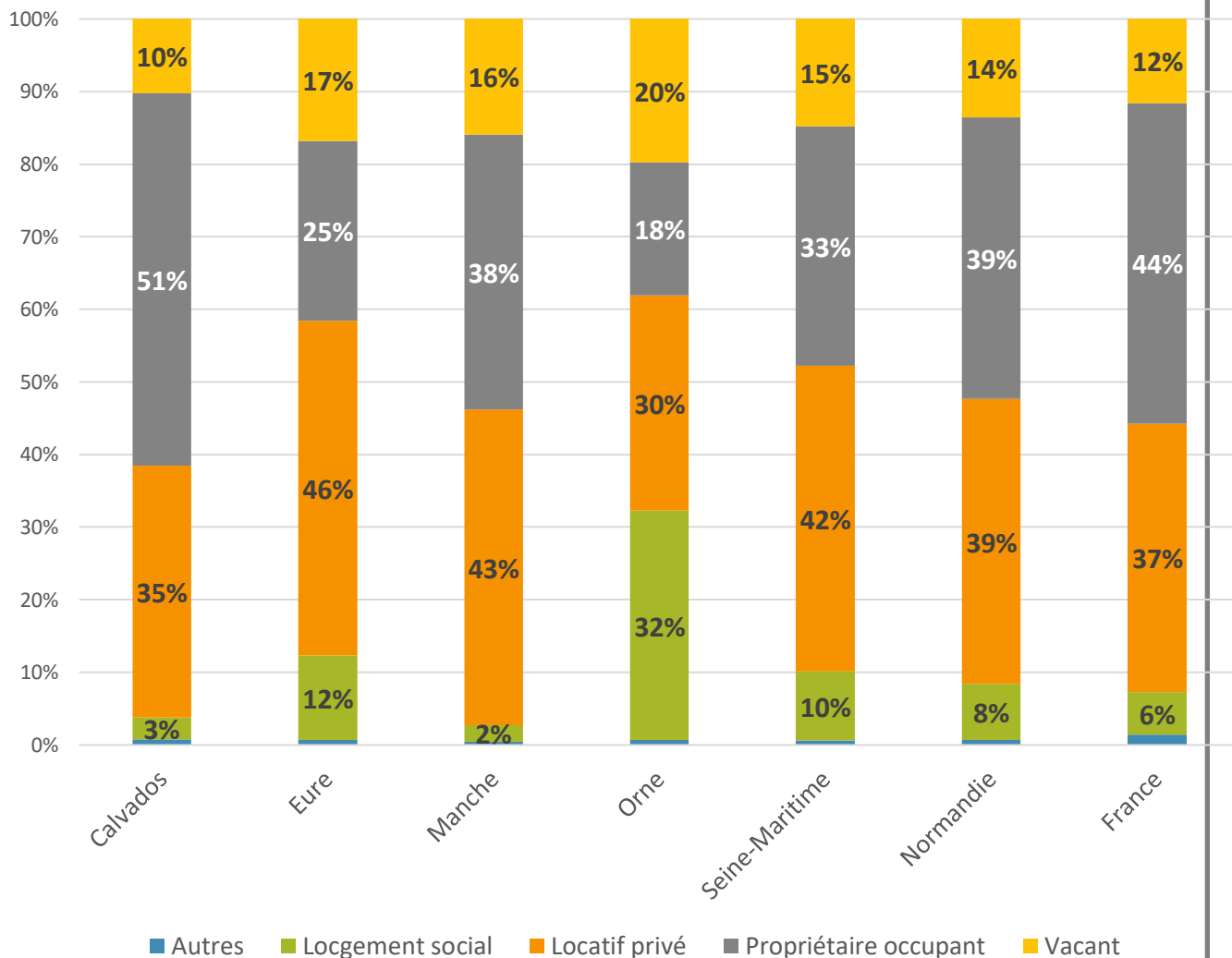
Le parc de logements en copropriété en Normandie présente un taux de propriétaire occupant plus faible que la moyenne métropolitaine. Il est à noter toutefois que la Normandie se démarque par l'égalité entre le nombre des propriétaires occupants et celui des propriétaires bailleurs privés.

Certains départements se distinguent :

- Le Calvados a la part de propriétaires occupants la plus élevée (51%).
- L'Eure est devant les autres départements pour la part du locatif privé (46%).
- La Manche a la proportion la plus faible (2%) de logement social tandis que l'Orne a la part la plus forte (32%).

Source : FILOCOM 2017, MEDD d'après DGFIP - Traitement CERC Normandie

### Statut d'occupation des logements en copropriété



## La gestion des copropriétés

Au moins 73 % des copropriétés immatriculées sont gérées par des syndicats (69 % de professionnels et 4% de bénévoles).

Plus le nombre de logements augmente, plus ce pourcentage augmente. Ainsi, pour les copropriétés de 12 logements et plus, la part des syndicats professionnels passe à 77 % et celle des syndicats bénévoles à 1 %.

Source : Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires - Traitement CERC Normandie

## Le chauffage

Le chauffage en copropriété peut être collectif, individuel ou mixte (système de chauffage collectif au sein duquel l'un des copropriétaires dispose d'un système individuel).

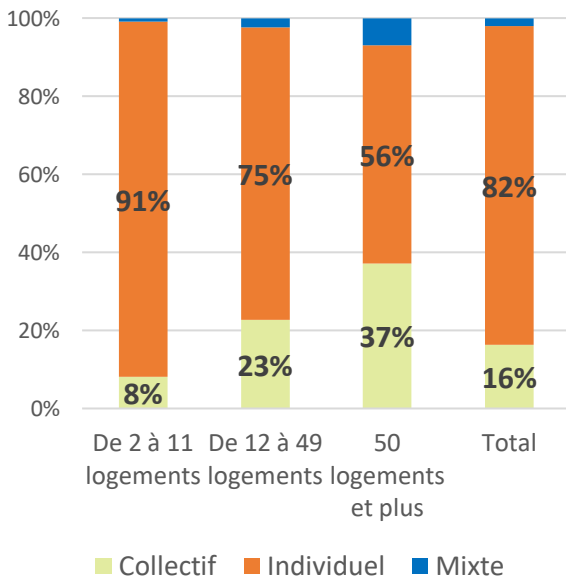
**La part des copropriétés avec chauffage collectif augmente avec le nombre de logements.**

**Au-delà de l'effet taille, la période de construction a un impact sur la part de chauffage collectif comme le montre l'illustration ci-dessous.**

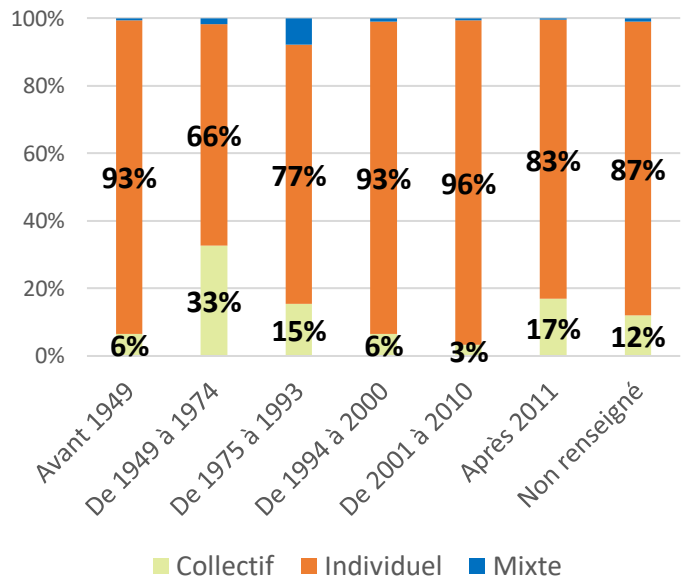
**Le chauffage collectif est majoritairement non urbain c'est-à-dire non relié à un réseau de chaleur urbain (85% des copropriétés soit 81% des logements).**

Source : Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires - Traitement CERC Normandie

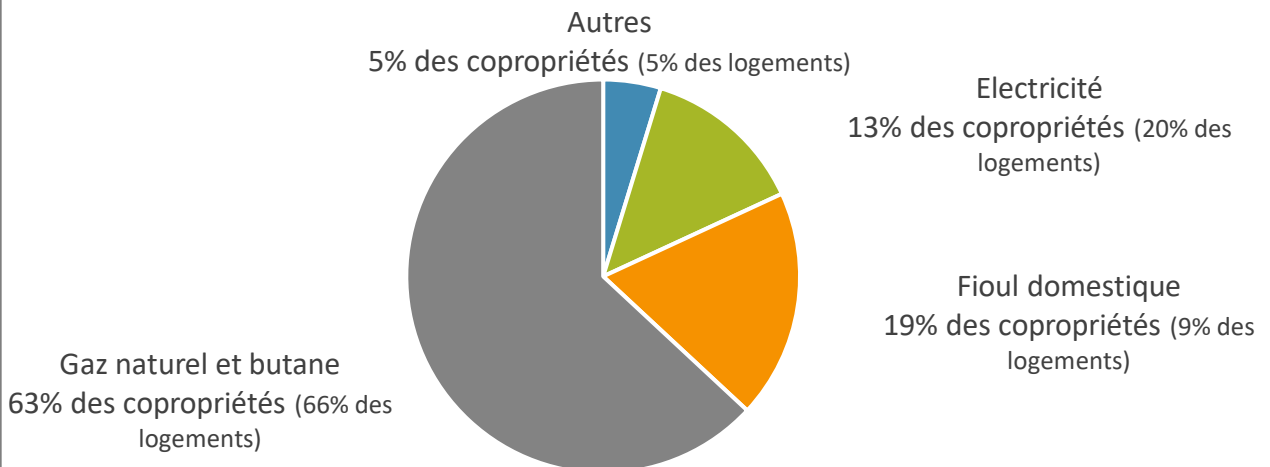
Répartition des copropriétés selon le nombre de logements



Répartition des copropriétés selon la période de construction



Répartition des copropriétés en chauffage collectif et mixte non urbain selon le type d'énergie



### Evolution du cadre réglementaire

Tout immeuble équipé d'un chauffage collectif ou d'une centrale de froid doit comporter une installation permettant de déterminer la consommation de chauffage ou de refroidissement de chaque logement. Cette obligation n'est pas exigée lorsque l'installation est techniquement impossible ou qu'elle entraîne un coût excessif au regard des économies attendues. La date de mise en service des appareils doit avoir lieu au plus tard le 25 octobre 2020.