ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé Les copropriétés



LES COPROPRIÉTÉS EN PACA

La région PACA compte 129 219 copropriétés soit 18 % des copropriétés françaises. À titre de comparaison, l'Île-de-France en compte 19,7 % pour une population 2 fois supérieure (FILOCOM 2013 –MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH). En excluant les copropriétés horizontales composées uniquement de logements individuels (ex : pavillons avec voie privée en copropriété), la région PACA avec 112 622 copropriétés dites « copropriétés de logements collectifs ou mixtes » totalise encore 17,5 % des copropriétés françaises (19,2 % pour l'Île-de-France).

Son parc de copropriétés est donc très important mais également très diversifié. On retrouve de très nombreuses petites copropriétés de centres anciens et de grands ensembles issus de la reconstruction (ex : centres portuaires de Toulon ou Marseille) ou des constructions des années 60 qui ont notamment permis d'accueillir les rapatriés venus des anciennes colonies françaises. Ainsi, plus des 3/4 des copropriétés sont constituées de moins de 12 logements et moins de 2 % de plus de 100 logements.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES CHIFFRES CLÉS DES COPROPRIÉTÉS EN RÉGION PACA AU 1ER JANVIER 2013

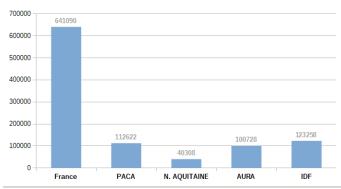
Au 1er janvier 2013, les copropriétés de logements collectifs ou mixtes (CLCM) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont au nombre de 112 622 copropriétés.

La région PACA est la deuxième région de France en nombre de copropriétés derrière l'Île-de-France et concentre plus de 17 % des copropriétés.

À titre de comparaison, la région Nouvelle-Aquitaine dont le nombre d'habitants est comparable à celui de PACA ne compte que 40 308 copropriétés (6 %).

Nombre de copropriétés CLCM en France et quelques régions

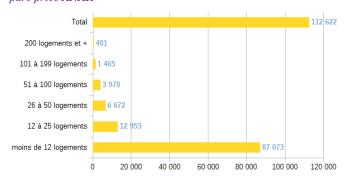
Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



DÉFINITION

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 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Nombre de copropriétés (CLCM) en PACA Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH

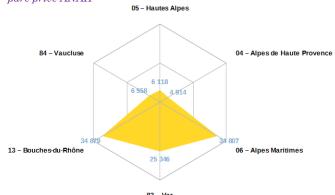


Le parc des copropriétés de PACA est majoritairement composé de petites copropriétés de moins de 12 logements (77 %) tandis que les très grandes copropriétés de plus de 200 logements sont au nombre de 481 (0,40 %).

L'arc littoral méditerranéen, plus urbanisé et plus peuplé, concentre plus de 80 % des copropriétés de la région avec une égalité presque parfaite entre les départements des Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes.

Nombre de copropriétés (CLCM) par département

 $Donn\'ees: FILOCOM~2013-MCT~d'après~DGFiP, fiche~de~synth\`ese~parc~priv\'e~ANAH$



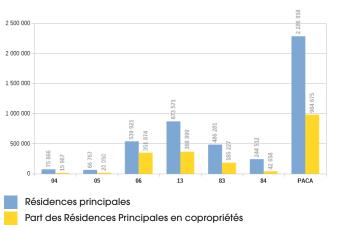
LE PARC DE LOGEMENTS EN RÉSIDENCE PRINCIPALE EN COPROPRIÉTÉS

Au 1er janvier 2013, 1 394 397 logements relèvent du régime de la copropriété (CLCM) et 984 675 sont occupés à titre de résidences principales.

La part des résidences principales en copropriété varie de 17 % dans le Vaucluse à 65 % dans les Alpes-Maritimes pour une moyenne de 43 % à l'échelle régionale.

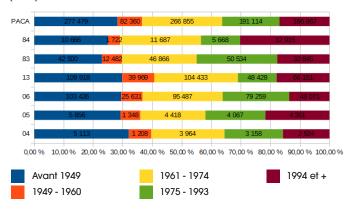
La part des résidences secondaires en copropriété est encore plus importante (60 % pour PACA) notamment dans les départements alpins et particulièrement dans les Alpes-Maritimes (77 %). Plus de 60 % du parc a été construit avant la première réglementation thermique (1975).

Part des résidences principales en copropriété Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



Année de construction des résidences principales en copropriété en PACA

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



DES COPROPRIÉTÉS SOUVENT FRAGILES

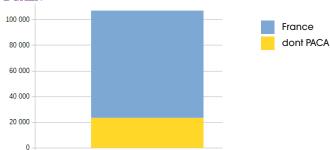
Les copropriétés de PACA sont marquées par une fragilité socio-économique forte puisqu'au 1er janvier 2013 selon l'ANAH, 23 540 copropriétés représentant 207 131 logements sont identifiées comme très fragiles, contre 23 534 pour 413 359 logements en Île-de-France.

La région PACA représente 22 % des copropriétés les plus fragiles identifiées en France et 17,3 % des logements.

Les copropriétés construites avant 1949 sont surreprésentées puisqu'elles représentent plus des 2/3 de ces copropriétés les plus fragiles.

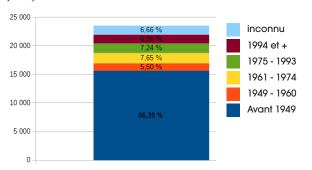
Nombre de copropriété en classe D

Données : FILOCOM 2013 - MCT d'après DGFiP, Fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH / DGALN



Période de constuction des copropriétés les plus fragiles de PACA

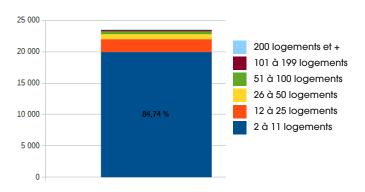
Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



Les petites copropriétés de moins de 12 logements sont les plus fragiles. Moins de 16 % de ces copropriétés sont constituées de copropriétés de plus de 11 logements et seulement 0,38 % sont constituées de 200 logements et plus.

Taille des copropriétés les plus fragiles de PACA

 $Donn\'ees: FILOCOM~2013-MCT~d'après~DGFiP, fiche~de~synth\`ese~parc~priv\'e~ANAH$

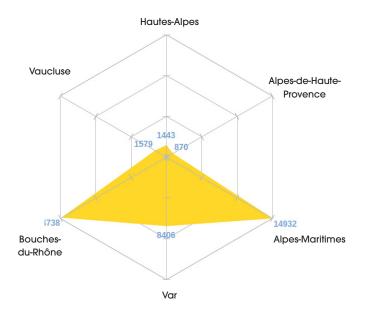


L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Depuis la loi ALUR, les syndics ont l'obligation d'immatriculer les copropriétés au registre national des copropriétés. À début décembre 2018, 41 968 copropriétés de PACA représentant 1 266 061 logements sont immatriculées. À terme toutes les copropriétés (y compris les copropriétés horizontales) devront être immatriculées et actualiser annuellement leurs données.

Nombre de copropriétés immatriculées en PACA - Septembre 2018

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS

Instauré par la loi ALUR, le registre des copropriétés vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat afin d'améliorer la connaissance de ce parc, de permettre aux pouvoirs publics de mieux comprendre les processus de fragilisation des copropriétés et de mettre à disposition des syndics ou futurs copropriétaires des éléments comparatifs (charges, impayés, étiquettes énergétique...). Il est tenu par l'ANAH.

Délais de déclaration des immeubles au registre d'immatriculation des copropriétés

Taille de la copropriété > 200 lots de copropriété > de 50 lots et jusqu'à 200 lots de copropriété Jusqu'à 50 lots de copropriété

Date limite d'immatriculation 31 décembre 2016 31 décembre 2017

31 décembre 2018

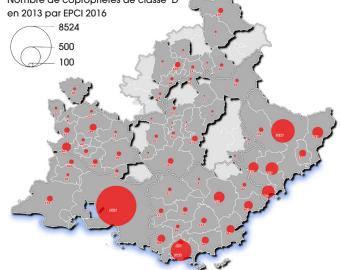
Les données du registre : données concernant le représentant légal du syndicat (syndic professionnel et administrateur provisoire : raison sociale, numéro SIRET, code APE, commune ou syndic bénévole et syndicat coopératif : civilité, nom et prénom) ; données relatives à la durée du mandat ou la date de fin du dernier mandat et données de la copropriété (identification, procédures administratives et judiciaires, données techniques, données financières).

Ces données géolocalisées sont complémentaires de celles pouvant être obtenues par d'autres sources (ex : Fichier Majiic, Fichier locaux vacants, etc.) et ont l'avantage de permettre un accès facile aux informations de gestion ainsi qu'aux informations de base indispensables au repérage des copropriétés.

Nombre de copropriétés classées D en PACA en 2016

Données : FILOCOM 2013 - MCT d'après DGFiP, Fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH / DGALN





Taux de copropriétés dont les impayés sont compatibles avec le nouveau régime d'aide de l'ANAH

Données : registre national des copropriétés - 01/01/2019

Part d'impayés dans les copropriétés de plus de 50 lots par EPCI

