

3.3 Copropriétés

En 2013, 28,1 % des logements du parc métropolitain sont en **copropriété**. Le reste relève du parc social (11,8 %) ou du secteur libre en mono-propriété (60,1 %). La quasi-totalité des logements en copropriété sont des appartements (94,3 %), et dans le collectif près de la moitié sont des résidences principales occupées par leur propriétaire. Les autres sont occupés à titre de résidence principale par des locataires, ou sont des résidences secondaires ou encore des logements vacants. Dans l'habitat individuel, très peu sont en location : ils sont en quasi-totalité occupés par leur propriétaire, à titre de résidence principale ou secondaire.

La grande majorité des copropriétés sont de taille assez réduite : 54,0 % dans le collectif et 90,8 % dans l'individuel comptent 5 logements ou moins. Le parc est relativement ancien : près des deux tiers des copropriétés dans le collectif ont au moins un appartement construit avant 1970 (contre un logement sur deux dans l'ensemble du parc collectif), dont la moitié ont été bâtis avant 1914. Le constat est plus nuancé pour les maisons individuelles, avec seulement 50,5 % des copropriétés dont la maison la plus ancienne a été construite avant 1970.

Parmi les ménages propriétaires de leur résidence principale, 94,5 % de ceux qui vivent en appartement sont aussi en copropriété, alors que c'est rarement le cas des proprié-

taires de maisons (3,3 %). Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic pour être administrée. Le syndic peut être un intervenant rémunéré ou un bénévole. Dans le collectif, en 2013 comme en 2001, parmi les ménages copropriétaires de leur résidence principale, neuf sur dix recourent à un syndic professionnel. Dans l'individuel, en 2001, la répartition était relativement équilibrée entre intervenants rémunérés et bénévoles, mais depuis, la part des bénévoles a baissé (41,7 % en 2013).

Les **charges de copropriété** concernant les résidences principales sont beaucoup plus réduites dans l'habitat individuel, où la moitié des copropriétaires payent moins de 266 euros par an, que dans le collectif où la charge annuelle médiane est de 1 800 euros. 43 % des ménages en copropriété déclarent l'existence d'impayés de charges dans leur copropriété, ces impayés étant cependant peu nombreux dans la majorité des situations. Deux copropriétaires sur trois sont satisfaits du fonctionnement de leur copropriété. 4,8 % des copropriétaires dans le collectif estiment toutefois que la copropriété fonctionne très mal et que les prestations correspondant au fonctionnement courant ne sont pas assurées. Par ailleurs, un copropriétaire sur dix déclare des problèmes de relations entre copropriétaires. Ils sont plus nombreux dans l'individuel (14,4 % dans l'individuel, 11,1 % dans le collectif). ■

Définitions

Copropriété : possession par plusieurs entités (personnes physiques ou morales) d'un ensemble de bâtiments comprenant des espaces privatifs, notamment des logements, et des parties communes. La copropriété implique la mise en place de procédures de gestion coordonnées qui sont encadrées par des dispositifs légaux (publication de documents types, appels d'offre concurrentiels pour le choix des prestataires, etc.).

Charges de copropriété : charges collectives payées pour le fonctionnement de la copropriété. Elles s'opposent aux charges individuelles acquittées directement par le ménage (factures d'eau ou de combustibles). Les impôts locaux ne doivent pas non plus être confondus avec les charges de copropriété.

Pour en savoir plus

- « La copropriété en forte progression », *Données sociales : la société française*, Insee, édition 2002.

Copropriétés 3.3

1. Part des copropriétés dans le parc de logements

	en %
Logements du parc social	11,8
Autres logements	88,2
Logements en copropriété	28,1
Logements en mono-propriété	60,1
Ensemble	100,0

Champ : France métropolitaine.

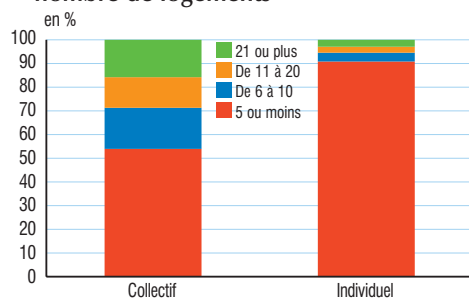
Lecture : 28,1 % des logements appartiennent à une copropriété, hors parc social.
Source : Filocom 2013.

2. Occupation du parc des copropriétés

	en %		
	Collectif	Individuel	Ensemble
Propriétaires occupants	45,5	74,9	47,4
Locataires ou autres statuts d'occupation	32,3	3,0	30,5
Résidences secondaires	12,5	17,2	12,8
Logements vacants	9,7	5,0	9,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ensemble des logements en copropriété.
Lecture : parmi les logements en copropriété dans le collectif, 45,5 % sont habités par des propriétaires occupants.
Source : Filocom 2013.

3. Répartition des copropriétés selon leur nombre de logements



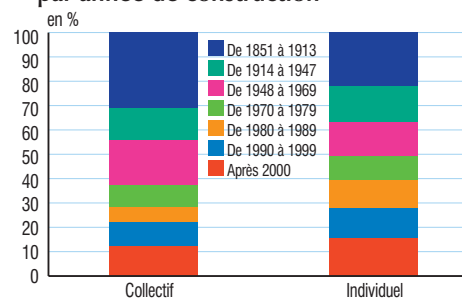
Champ : France métropolitaine, ensemble des copropriétés.

Lecture : 54,0 % des copropriétés dans le collectif comptent 5 appartements ou moins.

Note : dans le cas des copropriétés qui comprennent à la fois des maisons et des appartements, le choix a été fait de séparer ces deux types de logement dans les statistiques, ce qui augmente le nombre de copropriétés, mais pas le nombre de logements.

Source : Filocom 2013.

4. Répartition du nombre de copropriétés par année de construction



Champ : France métropolitaine, ensemble des copropriétés.

Lecture : 31,0 % des copropriétés dans le collectif comprennent des appartements dont le plus ancien a été construit entre 1851 et 1913.

Note : quand les logements d'une copropriété n'ont pas été construits en même temps, l'année de construction retenue est celle du logement le plus ancien.

Source : Filocom 2013.

5. Nature de l'organisme de gestion selon le type d'habitat

	en %			
	Collectif		Individuel	
	2001	2013	2001	2013
Syndic professionnel	87,3	90,7	47,0	56,4
Autre personne rémunérée	1,2	0,7	2,5	2,0
Bénévole	11,5	8,7	50,5	41,7

Champ : France métropolitaine, ensemble des logements, en copropriété, occupés à titre de résidence principale par des propriétaires.

Lecture : en 2001, parmi les copropriétés dans le collectif, 87,3 % sont gérées par un syndic professionnel.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

6. Distribution des charges annuelles de copropriété par type d'habitat

	en euros	
	Collectif	Individuel
Premier quartile	1 115	120
Médiane	1 800	266
Troisième quartile	2 700	550

Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements en copropriété, occupés à titre de résidence principale par des propriétaires.

Lecture : 25 % des propriétaires en copropriété dans le collectif acquittent moins de 1 115 euros annuels de charges de copropriété.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

7. Fréquence des impayés de charges de copropriété

	en %		
	Ensemble	Individuel	Collectif
Existence d'impayés de charges de copropriété	43,0	32,0	44,1
dont : nombreux et importants	4,4	3,0	4,6
nombreux mais pas importants	3,5	4,3	3,4
peu nombreux mais importants	10,9	4,5	11,5
peu nombreux et peu importants	24,2	20,2	24,6
Pas d'impayés de charges de copropriété	45,0	56,5	43,8
Ne sait pas	12,0	11,4	12,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements en copropriété, occupés à titre de résidence principale par des propriétaires.

Lecture : 43 % des propriétaires en copropriété déclarent qu'il y a des impayés de charges dans leur copropriété.

Source : Insee, enquête Logement 2013.