

Mai
2010

ANIL HABITAT ACTUALITE



Les logements en copropriété

Jean Bosvieux

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10

L'enquête logement de l'INSEE ne s'intéresse pas aux copropriétés en tant qu'unités statistiques ; cependant, elle repère et décrit les logements appartenant à une copropriété, ainsi que leurs occupants. Elle fournit également quelques éléments descriptifs des immeubles auxquels ils appartiennent.

| Un peu plus d'un quart du parc de logements français

Selon la dernière enquête, le parc de logements français comptait en 2006, sur un effectif total de 30,8 millions, 8,4 millions de logements en copropriété, soit 27,3 %, se répartissant comme suit :

Répartition des logements en copropriété en 2006 (effectifs en milliers)

Utilisation du logement	Type d'immeuble					
	Individuel		Collectif		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Résidence principale	600	71,7 %	6 104	80,6 %	6 704	79,7 %
Résidence secondaire ou occasionnelle	218	26,0 %	948	12,5 %	1 166	13,9 %
Logement vacant	19	2,3 %	521	6,9 %	539	6,4 %
Ensemble	837	100,0 %	7 573	100,0 %	8 410	100,0 %

Source : enquête logement 2006

Par rapport à 2002, année de la précédente enquête, le nombre de logements en copropriété a augmenté de 820 000 unités, ce qui représente un pourcentage d'accroissement de 10,8 %, nettement supérieur à celui de l'ensemble du parc qui n'a été, pendant la même période, que de 4,3 %. Un élément d'explication de ce constat tient à ce que, contrairement au parc de maisons individuelles, le parc collectif en copropriété s'accroît non seulement par la construction neuve, mais aussi par la mise en copropriété d'immeubles détenus précédemment par un propriétaire unique, le plus souvent consécutive à la vente d'appartements par des investisseurs institutionnels ou des organismes de logement social.

La proportion de résidences principales parmi les logements en copropriété (80 %) est moins élevée que dans l'ensemble du parc (84 %), cela en raison d'un pourcentage de résidences secondaires ou occasionnelles bien supérieur (14 % contre 10,0%). La part des logements vacants est en revanche pratiquement identique à celle constatée dans l'ensemble du parc.

| Une large majorité d'immeubles de petite taille

Les immeubles en copropriété sont de relativement petite taille : si l'on met de côté les maisons individuelles - dont l'effectif de 837 000 logements est loin d'être négligeable, 63 % des immeubles collectifs ont moins de dix logements, 2 % seulement en comptent cinquante ou plus. Leur taille moyenne est à peine de 11 logements.

Soulignons que ces éléments concernent les immeubles, et non les copropriétés elles-mêmes, dont la taille, évidemment supérieure puisqu'une même copropriété peut regrouper plusieurs immeubles, ne peut être connue à travers l'enquête logement.

Un quart des logements collectifs concernés appartient à des immeubles de moins de 10 logements, et les deux tiers à des immeubles de moins de 30 logements.

Répartition des immeubles et des logements collectifs en copropriété selon la taille de l'immeuble

Nombre de logements de l'immeuble	% logements	% immeubles
2 à 9	25 %	63 %
10 à 19	26 %	22 %
20 à 29	16 %	8 %
30 à 49	16 %	5 %
50 et plus	17 %	2 %
Ensemble	100 %	100 %

Source : enquête logement 2002

Près des deux tiers de ces logements sont situés dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants, l'agglomération parisienne à elle seule en regroupe 30 %. Au sein des agglomérations, ils sont sur-représentés dans les communes centres. Il s'agit donc d'un parc très urbain, mais relativement récent, puisque les trois quarts des logements qui le composent datent de 1949 ou après, ce qui n'est le cas que pour 68 % des logements de l'ensemble du parc.

Répartition des logements par tranche d'unité urbaine¹ selon le type de propriété

Tranche unité urbaine au RP99	Copropriété	Monopropriété	Individuel hors copropriété	Ensemble
Commune rurale	7,4 %	7,6 %	43,4 %	26,9 %
Unité urbaine de moins de 5 000 habitants	1,9 %	5,8 %	8,9 %	6,4 %
U.U. de 5 000 à 9 999 habitants	2,4 %	4,1 %	6,1 %	4,7 %
U.U. de 10.000 à 19 999 habitants	5,0 %	4,8 %	6,2 %	5,6 %
U.U. de 20 000 à 49 999 habitants	4,3 %	10,1 %	6,1 %	6,3 %
U.U. de 50 000 à 99 999 habitants	7,0 %	10,6 %	5,7 %	7,0 %
U.U. de 100.000 à 199 999 habitants	7,4 %	7,2 %	4,1 %	5,6 %
U.U. de 200 000 à 1 999 999 d'habitants	34,9 %	26,6 %	14,3 %	22,2 %
Agglomération parisienne	29,7 %	23,1 %	5,2 %	15,2 %
Ensemble	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

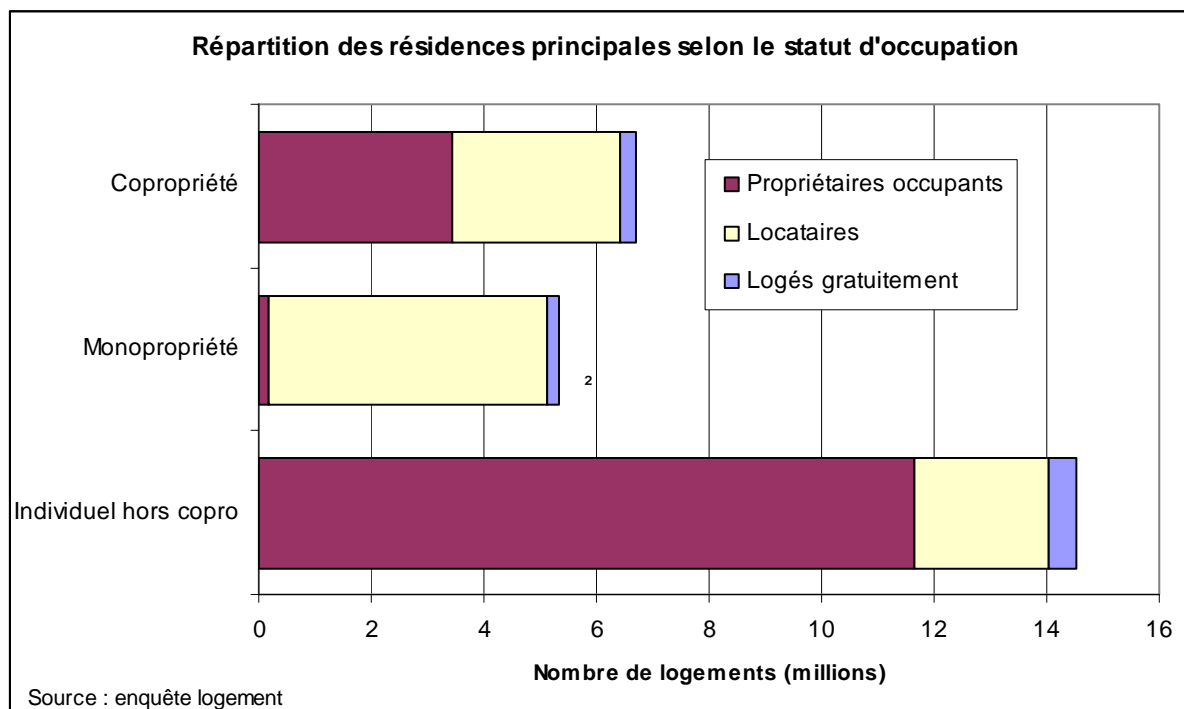
Source : enquête logement 2002

| Une moitié de propriétaires occupants

L'occupation des logements en copropriété se caractérise par la sur-représentation des locataires, qui découle bien sûr de leur localisation très urbaine : tous régimes de location confondus, y compris les meublés et la sous-location, ils représentent en effet 44 % des occupants de ce parc, contre 39 % dans l'ensemble des résidences principales. A l'inverse, la part des propriétaires est inférieure à la moyenne nationale, puisqu'elle dépasse à peine la moitié des occupants (51 %), alors qu'elle est de 56 % dans l'ensemble du parc. De fait, au sein du secteur locatif privé, les logements collectifs en copropriété sont

¹ La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat. Elle est donc assimilable à la notion usuelle d'agglomération. Une unité urbaine est un ensemble d'une ou plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants, les constructions n'étant pas séparées de plus de 200 mètres. Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine.

une fois et demie plus nombreux que les maisons, alors que les propriétaires occupants vivent en majorité dans des logements individuels.



Des différences notables au sein des propriétaires occupants, selon qu'ils occupent un logement en copropriété ou non...

Les propriétaires occupants de logements en copropriété ont des caractéristiques assez différentes de celles des autres propriétaires occupants². Si la distribution par âge des deux catégories est proche et leur âge moyen quasi identique (respectivement 56 et 57 ans), les premiers ont des revenus plus élevés que les seconds (3 223 € par mois contre 2 866 €). Comme il s'agit de ménages de plus petite taille (2,0 personnes contre 2,5), cette différence s'accuse si l'on raisonne en termes de revenu par unité de consommation³ : l'écart est alors de 28 % en faveur des copropriétaires. Ces derniers sont également plus diplômés : 42 % ont un diplôme de l'enseignement supérieur, ce qui n'est le cas que pour 21 % des autres propriétaires occupants. La proportion de cadres supérieurs est plus de deux fois supérieure chez les copropriétaires (35 % contre 17 %), alors que les agriculteurs, et les ouvriers y sont fortement sous-représentés. Enfin, les copropriétaires sont entrés dans leur logement plus récemment que les propriétaires de maisons individuelles : l'ancienneté d'occupation moyenne est respectivement de 15 ans et 21 ans. La quasi totalité d'entre eux l'ont acheté : la proportion de ceux qui l'ont hérité n'est que de 5 %, elle est nettement plus élevée (12 %) chez les autres propriétaires.

Les logements des copropriétaires occupants sont de plus petite taille que ceux des autres propriétaires : c'est sans aucun doute une conséquence de leur localisation plus urbaine. De ce fait, la proportion de logements surpeuplés⁴, quoique modérée, y est plus élevée.

² Les « autres propriétaires occupants » sont, pour la quasi-totalité, les propriétaires occupants des maisons individuelles qui ne font pas partie d'une copropriété.

³ On compte une unité de consommation pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des adultes suivants et 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans.

⁴ Définition « Division logement » de l'INSEE.

..et, parmi les occupants des logements en copropriété, entre propriétaires et locataires

Les occupants des logements en copropriété se répartissent pour l'essentiel entre propriétaires et locataires, les autres statuts ne représentant que 3,8 % de l'ensemble. Mais si leur nombre est comparable, les caractéristiques et les conditions de logement de ces deux groupes diffèrent considérablement.

Les locataires sont nettement plus jeunes (42 ans en moyenne contre 56 ans) et ont des revenus inférieurs en moyenne de 40 % à ceux des propriétaires. En termes de revenu par unité de consommation, l'écart relatif est un peu moins important en raison de la taille des ménages, un peu plus petite chez les locataires. 60% d'entre eux occupent leur logement depuis moins de cinq ans. La taille moyenne des logements loués est très inférieure à celle des logements occupés par leur propriétaire : l'écart est de plus d'une pièce (2,5 contre 3,7), alors que la différence de taille des ménages (1,8 personne contre 2,0) est faible. Il n'est donc pas surprenant que la proportion de logements surpeuplés soit à peu près cinq fois plus élevée chez les locataires (29,7 %) que chez les propriétaires.

Caractéristiques des logements en copropriété et de leurs occupants selon le statut d'occupation

	Statut d'occupation	
	Propriétaires occupants	Locataires
Caractéristiques moyennes		
Age de la personne de référence	56	42
Nombre de pers. du ménage	2,0	1,8
Revenu mensuel	3 223	1 914
Revenu par unité de consommation	2 179	1 418
Nombre de pièces d'habitation	3,7	2,5
Ancienneté d'occupation	15,0	6,6
Age de la personne de référence		
Moins de 30 ans	4,9 %	32,3 %
De 30 à 39 ans	16,1 %	22,8 %
De 40 à 49 ans	17,8 %	14,3 %
De 50 à 64 ans	28,6 %	16,9 %
65 ans et plus	32,6 %	13,7 %
Nombre de pièces		
1	2,9 %	21,6 %
2	14,3 %	33,8 %
3	31,3 %	27,7 %
4	29,1 %	12,0 %
5	13,8 %	3,7 %
6 ou plus	8,5 %	1,1 %
Ancienneté d'occupation		
Moins de 5 ans	27,3 %	60,3 %
5 à 9 ans	19,5 %	18,5 %
10 à 19 ans	22,0 %	12,1 %
20 ans ou plus	31,2 %	9,2 %
Occupation principale de la PR		
Occupe actuellement un emploi	56,6 %	63,9 %
Apprenti, stagiaire..	0,0 %	0,7 %
Etudiant	0,1 %	8,1 %
Chômeur (inscrit ou non à l'ANPE)	2,7 %	6,9 %
Retraité ou retiré des affaires ou en préretraite	37,9 %	16,2 %
Femme ou homme au foyer	1,7 %	1,4 %
Autre situation (personne handicapée, ...)	0,9 %	2,8 %

Catégorie socio-professionnelle (PCS) de la personne de référence

Agriculteurs	0,5 %	0,2 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	6,8 %	3,7 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	35,1 %	19,5 %
Professions intermédiaires	25,5 %	21,8 %
Employés	20,6 %	28,0 %
Ouvriers	10,8 %	19,7 %
Non déclaré ou sans objet	0,6 %	7,2 %

Peuplement

Sous-peuplement prononcé ou très accentué	37,1 %	7,7 %
Sous-peuplement modéré ou peuplement normal	57,0 %	62,6 %
Surpeuplement	5,9 %	29,7 %

(*) Définition « Division logement » de l'INSEE.

| Le fonctionnement des copropriétés

L'enquête fournit également quelques éléments d'information, très succincts, sur le fonctionnement des copropriétés par le biais de questions simples posées aux copropriétaires. Il faut cependant avoir à l'esprit qu'il ne s'agit là que de l'opinion des propriétaires occupants : les copropriétaires bailleurs n'ont évidemment pas été interrogés, puisque l'enquête s'adresse aux occupants. On se gardera donc d'extrapoler les résultats donnés ci-après à l'ensemble des logements en copropriété.

Le fonctionnement des copropriétés selon les copropriétaires occupants

Organisme assurant le fonctionnement de la copropriété

un syndic professionnel	87,8 %
une autre personne rémunérée	1,0 %
un bénévole	11,1 %

Tenue de l'assemblée générale

oui, tous les ans	96,5 %
oui, de temps à autre	3,5 %

Présence aux assemblées générales

oui, tous les ans	71,7 %
oui, de temps en temps	10,7 %
non, rarement ou jamais	14,4 %
a emménagé trop récemment pour pouvoir répondre	3,1 %

Existence impayés charges de copropriété

oui, nombreux et importants	4,2 %
oui, nombreux mais pas importants	3,4 %
oui, peu nombreux mais importants	10,3 %
oui, mais peu nombreux et peu importants	26,0 %
non, rarement ou jamais	44,3 %
ne sait pas	11,8 %

Opinion sur le fonctionnement de la copropriété(*)

fonctionne très mal	5,3 %
défaut de travaux d'entretien	6,6 %
défaut de travaux d'amélioration	13,4 %
fonctionnement satisfaisant	69,1 %
problèmes de relations entre copropriétaires	11,0 %

(*) Total supérieur à 100 car plusieurs réponses possibles

La gestion des logements en copropriété est assurée dans la très grande majorité des cas par un syndic professionnel. Les copropriétaires occupants sont plutôt assidus aux assemblées générales, lesquelles se tiennent presque toujours chaque année. Il existe, certes, des impayés de charges, mais le plus souvent peu nombreux et de faible montant ; 15 % des copropriétaires font toutefois état d'impayés importants. Enfin, le fonctionnement des copropriétés est jugé satisfaisant par près de sept copropriétaires sur dix. Cependant, une importante minorité (20 %) estime que les travaux d'entretien ou d'amélioration nécessaires ne sont pas assurés, et 5 % estiment que la copropriété « fonctionne très mal ».



Date de publication : 5 mai 2010
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucie Clech,
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine
Zerbib