

## Les copropriétés en Nouvelle-Aquitaine

# Des copropriétés progressivement inscrites au registre – un parc néo-aquitain mieux caractérisé



Les logements en copropriétés représentent 18 % de l'ensemble du parc de logements en Nouvelle-Aquitaine (source : fichiers fonciers, 2017). Les copropriétés sont majoritairement de petite taille, composées de moins de 9 logements.

Depuis 2016, les copropriétés doivent s'enregistrer au registre national des copropriétés ce qui permet une appréciation de leur état physique et financier. En juillet 2019, 50 % d'entre elles étaient enregistrées. Ces données complètent une étude de la Dreal Nouvelle-Aquitaine réalisée en 2018 avec l'appui du Cerema sur le repérage des copropriétés en difficulté et qui avait identifié une trentaine d'intercommunalités à enjeux.

### 18 % des logements sont en copropriété en Nouvelle-Aquitaine

51 737 copropriétés sont recensées en Nouvelle-Aquitaine, représentant 630 269 logements :

- 75 % composées de 2 à 9 logements,
- 20 % de 10 à 49 logements,
- 5 % de copropriétés de plus de 50 lots.

La moitié des copropriétés se concentre en Charente-Maritime, dans Bordeaux Métropole et l'agglomération du Pays Basque pour 333 761 logements.

Les territoires de Bordeaux Métropole, la communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées, la communauté urbaine du Grand Poitiers, la Charente-Maritime et la Haute-Vienne ont un taux de copropriétés de 2 à 4 logements inférieur au niveau régional, au

profit des copropriétés de plus grandes tailles (5 à 49 logements). Les grands ensembles se localisent sur Bordeaux Métropole (284 copropriétés pour 47 873 logements) et la communauté d'agglomération du Pays Basque (106 copropriétés pour 16 392 logements).

Territoires de gestion	Nombre de copropriétés	Poids par territoire (en %)	Nombre de logements	Poids par territoire (en %)
Charente	936	2	10 118	2
Charente-Maritime	5 690	11	64 647	10
Corrèze	2 278	4	16 274	3
Creuse	364	1	2 752	0
CD Dordogne	1 688	3	16 008	3
Bordeaux Métropole	10 872	21	169 246	27
CD Gironde	4 315	8	51 581	8
Landes	4 245	8	51 743	8
Lot-et-Garonne	1 608	3	16 160	3
CA Pays Basque	9 864	19	99 868	16
CA Pau-Béarn-Pyrénées	3 038	6	44 759	7
CD Pyrénées Atlantique	1 384	3	10 701	2
Deux sèvres	862	2	10 381	2
CU du Grand Poitiers	1 744	3	25 577	4
Vienne	478	1	4 230	1
Haute-Vienne	2 371	5	36 224	6
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>51 737</b>	<b>100</b>	<b>630 269</b>	<b>100</b>

Source : Fichiers fonciers, 2017

## Habitat

Département habitat

Service habitat,  
paysage et  
territoires durables



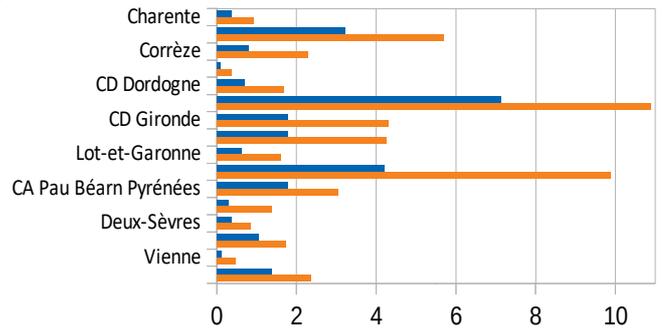
## Les copropriétés en Nouvelle-Aquitaine – Une majorité de petites copropriétés mais une majorité de logements en grandes copropriétés

En Nouvelle-Aquitaine, les copropriétés sont à 52 % majoritairement composées d'un faible nombre de logements (de 2 à 4 logements, soit 12 % des logements), cependant les copropriétés de plus de 50 logements (5 % des copropriétés) sont majoritaires en nombre de logements (40 % de l'ensemble).

Source : Fichiers fonciers, 2017

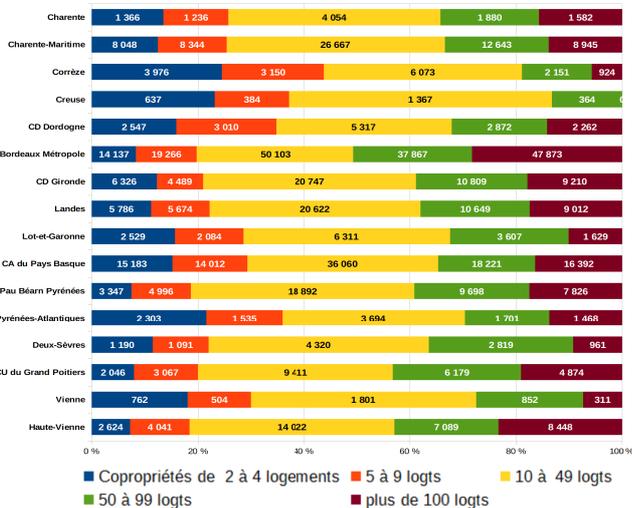
## En Nouvelle-Aquitaine, encore la moitié des copropriétés est non immatriculée

### Nombre de copropriétés non immatriculées



■ Nombre de copropriétés immatriculées au 30/06/2019 ■ Total (fichiers foncier 12/2017)  
Source : Registre national des copropriétés, 2019

### Nombre de logements par type de copropriétés et par territoire de gestion



Source : Fichiers fonciers, 2017

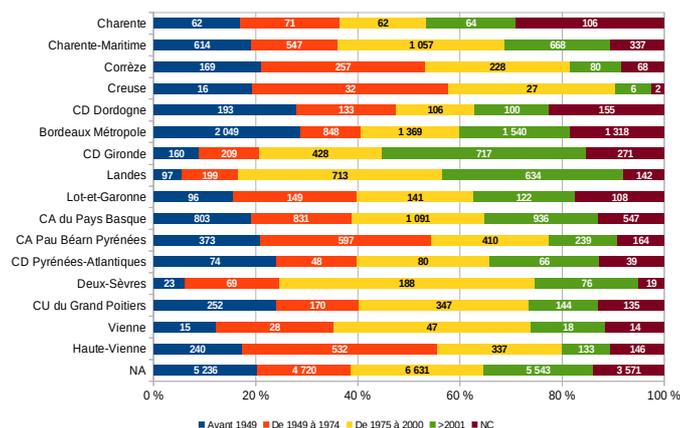
## Une répartition par âge de construction homogène au niveau régional

En Nouvelle-Aquitaine, jusqu'au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, les copropriétés étaient composées pour 63 % de moins de 10 logements. Les copropriétés plus grandes apparaissent après 1950 avec un développement des grands ensembles (plus de 50 logements) dans les années 70. Ce sont les années des premières réglementations thermiques et défiscalisations et plus récemment depuis les années 2000 (boom de la défiscalisation).

La répartition des copropriétés enregistrées par date de construction est assez homogène au niveau régional (20 % construites avant 1949, 18 % entre 1950 et 1974, 26 % entre 1975 et 2000 et enfin 22 % après 2001).

Des disparités existent et ne reflètent pas la répartition globale. L'absence de données sur la date de construction est élevée (14 % en Nouvelle-Aquitaine, elle atteint 29 % en Charente).

### Répartition des copropriétés par date de construction



En Nouvelle-Aquitaine, 25 701 copropriétés sont enregistrées au registre national des copropriétés, au deuxième trimestre 2019, soit 50 % des copropriétés, ce qui correspond au taux national. Malgré tout, en Nouvelle-Aquitaine, les enregistrements augmentent en moyenne de 20 % par trimestre entre fin 2017 et mi 2019.

Un bon niveau d'enregistrement est observé sur Bordeaux Métropole (66 %), la communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées (59 %), la communauté urbaine du Grand Poitiers (60 %) ainsi qu'en Charente-Maritime (57 %) et Haute-Vienne (59 %).

Les copropriétés de moins de 10 logements sont enregistrées à 8 %, celles de 11 à 49 logements à hauteur de 37 % et 80 % des grands ensembles (plus de 50 logements) sont immatriculés.

Les copropriétés sont immatriculées à 77 % par un syndic professionnel. Les copropriétés non enregistrées sont probablement davantage gérées par des syndicats bénévoles ou sans syndic.

## Une estimation de la performance énergétique peu connue

En 2019 en Nouvelle-Aquitaine, seulement 2 093 copropriétés ont une étiquette énergétique ce qui représente 8 % des copropriétés du registre (contre 10 % au niveau national). Ce chiffre s'explique par la non obligation réglementaire de renseigner le type de chauffage pour certaines copropriétés : moins de 50 lots et permis déposée avant le 30 juin 2017 ou si immatriculation a été réalisée par un notaire.

## Les copropriétés en Nouvelle-Aquitaine – Une majorité de petites copropriétés mais une majorité de logements en grandes copropriétés

Nombre de copropriétés disposant d'une étiquette énergétique

Territoire de gestion	Tous les bâtiments A/B/C	Au moins un bâtiment D/E/F/G	Non soumises ou non renseignées
Charente	7	19	339
Charente-Maritime	86	146	2 991
Corrèze	9	33	760
Creuse	8	11	64
CD Dordogne	14	23	650
Bordeaux Métropole	264	239	6 621
CD Gironde	113	84	1 588
Landes	89	95	1 601
Lot-et-Garonne	16	26	574
CA du Pays Basque	308	101	3 799
CA Pau Béarn Pyrénées	57	49	1 677
CD Pyrénées-Atlantiques	15	20	272
Deux-Sèvres	3	14	358
CU du Grand Poitiers	30	34	984
Vienne	3	3	116
Haute-Vienne	27	147	1 214
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>1 049</b>	<b>1 044</b>	<b>23 608</b>

Source : Registre national de copropriété

La moitié des copropriétés disposant d'une étiquette est dans une situation de fragilité énergétique, soit 1 044 copropriétés avec une étiquette énergétique entre D et G.

En Nouvelle-Aquitaine, 88 % de l'ensemble des copropriétés immatriculées sont équipées de chauffage individuel, contre 76 % en France. Selon les territoires, ce taux reste élevé et oscille de 65 % en Haute-Vienne à 94 % dans la communauté d'agglomération du Pays Basque.

150 copropriétés ne sont équipées d'aucun moyen de chauffage (soit 0,6 % des copropriétés immatriculées, un taux 2,5 fois plus faible qu'en France). Elles se localisent surtout sur Bordeaux Métropole et en Charente-Maritime.

En juin 2019, 8 917 copropriétés ont réalisé des travaux, soit 35 % des copropriétés immatriculées.

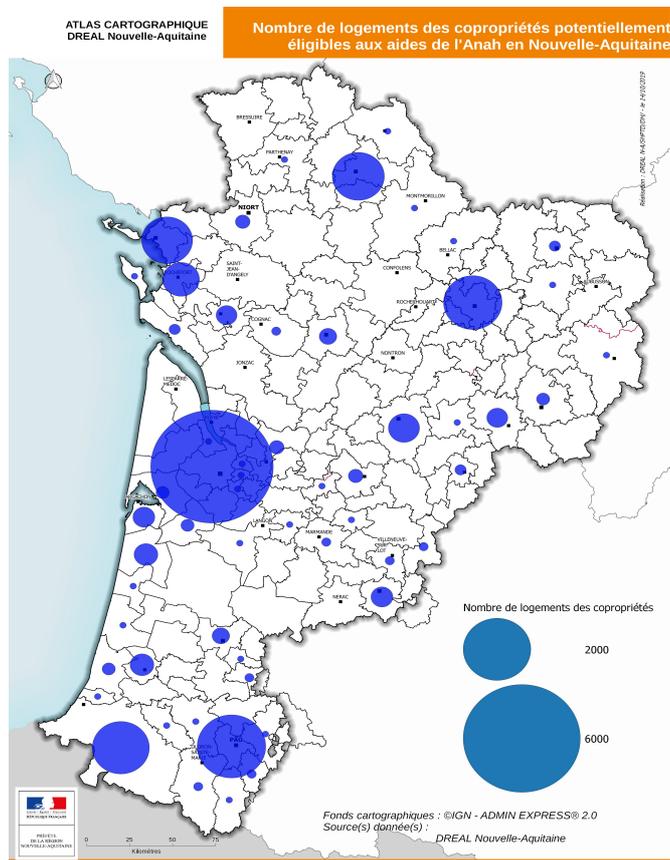
### Des syndic professionnels comme représentants légaux des copropriétaires

En Nouvelle-Aquitaine, 77 % des copropriétés immatriculées sont administrées par un syndic professionnel, 9 % par un syndic non professionnel (bénévoles et coopératifs) et 15 % par aucun syndic. Ces taux sont comparables aux chiffres nationaux mais peuvent être biaisés puisque le registre est surtout complété par les syndic professionnels.

Dans tous les territoires, la tendance est la même, les représentants légaux des copropriétés sont en large majorité des syndic professionnels, atteignant 88 % en Creuse et en Haute-Vienne. Cependant, en Gironde et en Charente, la part de copropriétés sans syndic est plus importante (18 et 19 %).

### Très peu de procédures en cours dans les copropriétés

35 copropriétés immatriculées font l'objet d'une procédure judiciaire ou administrative en Nouvelle-Aquitaine en 2019, soit 0,14 % des copropriétés immatriculées (contre 0,3 % en France). Seulement 4 font l'objet de procédures multiples et aucune ne fait l'objet d'un mandat ad hoc. Elles se répartissent sur sept territoires. Ces copropriétés sont sensibles pour l'attribution des aides de l'Anah.



Sur l'ensemble de la région, 934 copropriétés immatriculées sont potentiellement éligibles aux aides de l'Anah ce qui représente 17 420 logements.

Cinq EPCI réunissent 71 % des copropriétés fragiles enregistrées dans le registre (communautés d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées, du Pays Basque, Bordeaux Métropole, Limoges Métropole et la communauté urbaine du Grand Poitiers) soit 77 % des logements éligibles aux aides Anah en Nouvelle-Aquitaine.

La part de logements fragiles sur Bordeaux Métropole est élevée (45 % des logements totaux régionaux).

## Les sources utilisées

Les **fichiers fonciers** donnent le nombre de copropriétés présentes sur le territoire de la région Nouvelle-Aquitaine en décembre 2017. Sont analysées les copropriétés d'au moins 2 logements.

Le **registre national d'immatriculation** enregistre les copropriétés. Le registre a été mis en place en 2016. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, toutes les copropriétés à usage d'habitation devraient y être déclarées par leurs propriétaires. L'absence d'immatriculation ou la non mise à jour des données peut entraîner des sanctions pécuniaires.

Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France et prévenir la survenance de dysfonctionnements. Le registre doit être actualisé tous les ans et à l'occasion d'évènement particulier.

La **copropriété** s'entend de tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie en plusieurs personnes par lot, comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune. C'est un mélange de propriété individuelle et collective.

Le **syndic** (professionnel ou non) est le représentant légal du syndicat de copropriétaires. À ce titre, il gère l'administration et les finances de la copropriété.

## Pour aller plus loin...

- **Etude de la Dreal réalisée par le Cerema en février 2018 sur les copropriétés fragiles en Nouvelle-Aquitaine.** Elle est accessible sur le site internet de la Dreal : rubrique Aménagement Habitat Construction Sites Paysages > Habitat > Le parc privé > Les copropriétés fragiles en Nouvelle-Aquitaine,
- Mise à disposition des délégations locales de l'Anah et des maîtres d'ouvrages des programmes animés, via les DDTM(M), des **listes de copropriétés potentiellement fragiles.**

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**

**Directrice de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteur** : Elise Charpentier, Olga Cortizo, Corinne Schulz  
Service habitat, paysage et territoires durables /  
Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

**Courriel** : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

**ISSN** : 2607-8007