



PANORAMA DES COPROPRIÉTÉS À USAGE D'HABITATION DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE TOULOUSE

Observatoire partenarial
de l'habitat

septembre 2025

Cette étude met en lumière les copropriétés dans toute leur diversité (taille, âge, gestion, localisation) et leurs enjeux (rénovation énergétique, fragilités socio-économiques, vacance). Ce parc se caractérise par une forte proportion de copropriétés de petite taille et de copropriétés construites avant la 1^{ère} réglementation thermique. Composante indispensable de l'offre de logements, les copropriétés représentent plus d'un tiers des logements de l'aire d'attraction de Toulouse. L'étude souligne aussi le dynamisme du marché immobilier en copropriété, malgré des disparités territoriales marquées.

Segment indispensable du parc de logements, les copropriétés sont à la croisée d'enjeux actuels portant sur leur qualité d'usage, leur rénovation énergétique et le repérage de leurs fragilités. Une partie d'entre elles est également touchée par des dysfonctionnements multi-dimensionnels qui préoccupent habitants et collectivités et qui revêtent un enjeu des politiques nationales et locales : vieillissement ou dégradation du bâti, paupérisation des ménages, présence de propriétaires marchands de sommeil, difficultés financières ou de gestion de la copropriété, dépréciation de la valeur immobilière, environnement urbain et social déqualifié.... Longtemps représenté par les grands immeubles d'habitation construits dans les années 1960 (et en particulier par ceux qui se sont déqualifiés ou dégradés), le parc de copropriétés toulousain est en réalité davantage protéiforme.

Une meilleure connaissance du parc des copropriétés permet de définir et d'évaluer l'intervention publique qui leur est destinée. Or certains segments de ce parc demeurent difficiles à appréhender. C'est notamment le cas des petites copropriétés anciennes ou des copropriétés récentes dont une partie des acquéreurs des logements a bénéficié de dispositifs fiscaux d'investissement locatif.

L'exploration de nouvelles bases de données, Registre National d'Immatriculation des Copropriétés et CoproFF, déployées par l'Agence nationale de l'habitat et le Cerema, permet aujourd'hui de dresser un état des lieux des copropriétés de l'aire d'attraction de Toulouse et de porter un regard croisé sur le rôle et les caractéristiques de ce parc dans le marché des transactions immobilières.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	5
----------------	---

Des bases de données nationales en cours de déploiement

PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES.....	6
----------------------------------	---

ETAT DES LIEUX DU PARC DES COPROPRIÉTÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION DE TOULOUSE.....	7
--	---

- Plus d'un logement sur trois se situe dans une copropriété
- Un poids des copropriétés très marqué à Toulouse lié à la surreprésentation de logements collectifs
- Une part élevée de copropriétés construites avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1974
- Des territoires marqués par une diversification récente de leur parc de logements en copropriété
- La dualité des petites copropriétés : très nombreuses pour un faible volume de logements
- Zoom sur : Les petites copropriétés anciennes, au cœur des préoccupations actuelles
- L'essor des moyennes et grandes copropriétés à partir des années 1970
- Zoom sur : Les grandes copropriétés, composante essentielle de l'offre en logements privés
- Des copropriétés récentes non exemptes de difficultés
- Une monotypicité des logements en copropriété qui appelle à la vigilance
- Une vacance structurelle marquée dans les petites copropriétés et à Toulouse
- Copropriétaires privés et sociaux, entre mixité sociale recherchée et risques de fragilisation
- Un mode de gestion de la copropriété corrélé à sa taille
- Zoom sur les dispositifs publics d'accompagnement des copropriétés

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LES COPROPRIÉTÉS : RÔLE DANS LE MARCHÉ TOULOUSAIN ET CARACTÉRISTIQUES	21
---	----

- Une vente sur deux en 2022 se situe dans une copropriété
- L'effet prépondérant de la taille, de l'époque de construction et de la localisation de la copropriété sur le niveau de prix
- Un marché particulièrement dynamique dans les communes urbaines de l'aire d'attraction

À RETENIR	28
-----------------	----

PRÉAMBULE

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis définit la copropriété comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. »

Le régime juridique de la copropriété englobe une diversité de situations témoignant de la complexité tant dans la connaissance de ce parc que dans l'accompagnement lorsqu'il s'agit d'entrevoir des travaux, notamment énergétiques ou d'enrayer un processus de déqualification ou de dégradation.

Ainsi, une copropriété peut compter 2 lots d'habitation comme plus de 200 lots, relever d'une gestion par un

syndic professionnel ou par un syndic bénévole, voire ne pas disposer de syndic (d'autres modes de gestion moins répandus existent, comme le syndicat coopératif dans lequel le président du conseil syndical devient syndic non professionnel de la copropriété). Les copropriétés peuvent être horizontales lorsqu'elles sont constituées uniquement de maisons, verticales lorsqu'elles réunissent des logements en collectif (la configuration la plus fréquente) ou mixtes, composées alors d'un ensemble de maisons et de logements en collectif. Elles peuvent relever exclusivement de la propriété privée ou compter des logements appartenant à des organismes sociaux. Les problématiques et les enjeux qui en découlent varient également selon la période de construction de la copropriété et sa localisation.

DES BASES DE DONNÉES NATIONALES EN COURS DE DÉPLOIEMENT

Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 et piloté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC) recense les copropriétés à usage, partiel ou total, d'habitat. Les données collectées permettent ainsi une meilleure connaissance de l'état du parc des copropriétés, d'orienter et d'évaluer les politiques publiques à destination des copropriétés en fonction des dysfonctionnements et des enjeux repérés. Réalisée par le syndic de copropriété (ou par le notaire en cas de création de la copropriété, par l'administrateur provisoire en cas de copropriété sans syndic), l'immatriculation attribue un identifiant unique pour chaque copropriété. Des informations sont renseignées sur son identité, sa gouvernance (adresse, nombre et nature des lots, nom du syndic...), ses caractéristiques techniques (éléments issus des diagnostics obligatoires), sa situation financière (montant de son budget prévisionnel, impayés...) et d'éventuelles difficultés (mesures de sauvegarde ou arrêtés d'insalubrité...). Une fois la copropriété enregistrée, l'administrateur doit mettre à jour les informations annuellement. Malgré l'obligation d'immatriculation depuis le 1er janvier 2019, 1 une copropriété sur trois située dans l'aire d'attraction de Toulouse n'est pas immatriculée selon l'exploitation de la base CoproFF 2023, une tendance nationale similaire est observée par le Cerema.

Ainsi, face aux enjeux de connaissance de l'ensemble du parc de copropriétés et au constat qu'une partie d'entre elles ne sont pas immatriculées dans le RNIC, le Cerema et l'Anah ont construit un référentiel national des copropriétés, nommé CoproFF, dans l'objectif d'une connaissance aussi exhaustive que possible de ce parc. Son élaboration repose sur 3 étapes clés :

- 1- L'appariement entre deux sources de données : les fichiers fonciers et le RNIC
- 2- L'ajout de copropriétés non immatriculées et repérées avec les fichiers fonciers
- 3- L'enrichissement à partir d'autres sources : logements vacants (Lovac), DPE (Ademe), indicateur de marché de la copropriété par rapport au marché local (DV3F).

PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES

Les informations de la base de données CoproFF 2023 sont renseignées de manière hétérogène selon leur provenance : RNIC, pour les copropriétés immatriculées (7 copropriétés sur 10 recensées dans CoproFF) ou fichiers fonciers, pour celles qui ne sont pas immatriculées (3 copropriétés sur 10). Ainsi, par exemple, le nombre de lots n'est renseigné que pour les copropriétés immatriculées. Le nombre de logements, notamment pour l'analyse de la taille de la copropriété, a donc été privilégié.

La version de CoproFF analysée, comprend les variables du RNIC disponibles en libre accès. Elle diffère de celle, plus complète, accessible aux ayants droits du RNIC. Ainsi, les données jugées sensibles relevant de la gestion ou de l'état financier, et notamment les impayés et dettes, sont par exemple réservées aux ayants droits et de fait, ne nous ont pas été transmises.

Ces données, disponibles aux ayants droits des fichiers fonciers, ne sont disponibles que sur le territoire de compétences de l'organisme. Pour l'AUT, il s'agit de l'Occitanie. Des comparaisons avec d'autres aires d'attraction auraient permis d'apporter des enseignements sur les tendances locales (sont-elles spécifiques à l'aire d'attraction de Toulouse ?).

Les indicateurs de prix ont été calculés à partir des données DV3F. L'appariement de cette base de données avec la base CoproFF, a permis d'identifier les transactions portant sur les logements en copropriété. A noter que certaines copropriétés échappent à la centralisation des actes de ventes notariés, les ventes observées dans cette étude ne comprennent donc pas l'exhaustivité des ventes.

Les niveaux de prix sont basés uniquement sur les ventes simples, c'est-à-dire portant sur la vente d'un seul appartement ou d'une seule maison (hors ventes complexes). En revanche et afin d'avoir une vision plus exhaustive du marché immobilier en copropriétés, ces ventes complexes ont été conservées dans le calcul des volumes de ventes pour obtenir le nombre total de logements ayant changé de propriétaire. Un seuil de diffusion à partir de 11 transactions a été appliqué (correspondant au secret statistique du Cerema).

Ces traitements résultent donc d'un recoupement entre les trois bases de données constituées par le Cerema : CoproFF, les Fichiers Fonciers et DV3F.

D'un point de vue statistique, cette étude donne donc à voir un panorama, aussi complet que possible, du parc des copropriétés de l'aire d'attraction de Toulouse, et ce, malgré des limites et précautions méthodologiques inhérentes au recensement des copropriétés et aux bases statistiques analysées.

ETAT DES LIEUX DU PARC DES COPROPRIÉTÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION DE TOULOUSE

Plus d'un logement sur trois se situe dans une copropriété

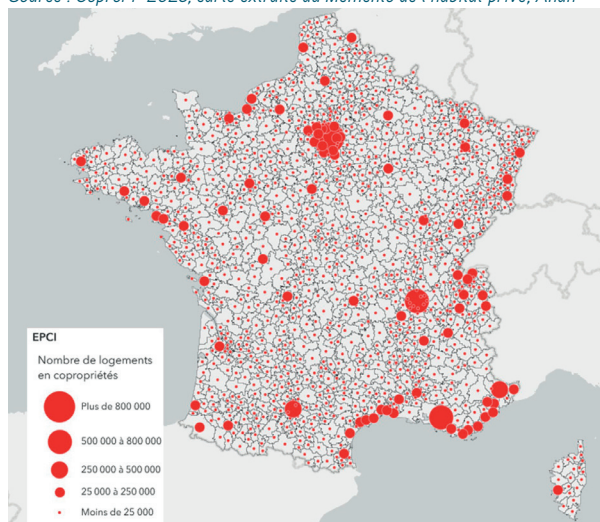
Avec 300 000 logements soumis au régime de la copropriété, ce parc représente 38 % des logements de l'aire d'attraction de Toulouse.

L'ampleur du segment des copropriétés dans le parc de logements toulousain est manifeste en comparaison avec d'autres métropoles françaises. Ainsi, Toulouse Métropole se place parmi les intercommunalités comptant le plus nombre de logements en copropriété, après la Métropole du Grand Paris, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la Métropole de Lyon et la Métropole Nice Côte d'Azur (d'après le Mémento de l'habitat privé de l'Anah).

Au sein de l'aire d'attraction toulousaine, cette proportion de logements en copropriété varie fortement entre les territoires, avec, logiquement, un taux plus élevé dans les centres urbains que dans les territoires ruraux.

Nombre de logements en copropriété par intercommunalité

Source : CoproFF 2023, carte extraite du Mémento de l'habitat privé, Anah



Un poids des copropriétés très marqué à Toulouse lié à la surreprésentation de logements collectifs

L'aire d'attraction de Toulouse compte 18 000 copropriétés réparties inégalement sur son territoire. Toulouse et l'unité urbaine présentent un taux de logements en copropriété plus important que le reste de l'aire d'attraction, du fait, d'une forte proportion d'habitat collectif. Ainsi, Toulouse concentre 62 % des copropriétés (soit 11 000 copropriétés) et 68 % des logements en copropriété (soit 200 000 unités) de l'aire d'attraction.

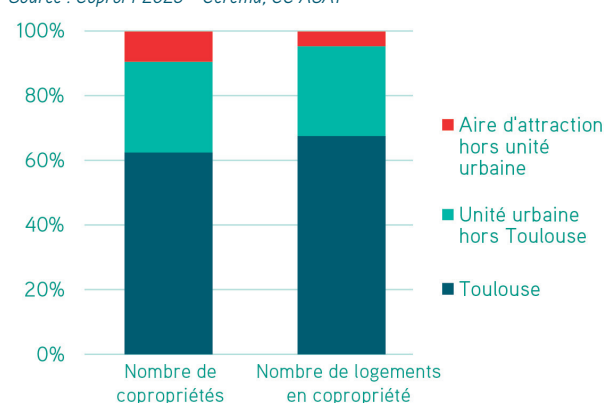
Le poids des copropriétés et des logements en copropriété dans la ville-centre place Toulouse Métropole en tête des intercommunalités de l'aire d'attraction, comprenant la part la plus élevée de logements en copropriété dans son parc de logements. Toulouse Métropole compte, en effet, plus de la moitié de ses logements en copropriété, le Sicoval en dénombre près d'un tiers et le Muretain Agglo en totalise un quart.

Dans l'aire d'attraction de Toulouse, les copropriétés sont très majoritairement de type vertical puisqu'exclusivement composées d'appartements (83 % des copropriétés). Corrélés à cette forme d'habitat, les logements T2 et T3 sont fortement représentés dans le parc de logements en copropriété (soit 2/3

des logements). Les copropriétés dites horizontales représentent une copropriété sur 10. Enfin, 7 % des copropriétés comprennent à la fois des appartements et des maisons. Ce type de copropriété a été, notamment, un produit développé par les promoteurs immobiliers de la région toulousaine, dans les années 1990 et 2000 avec l'essor des résidences fermées composées de petits collectifs et de maisons (à Toulouse, par exemple).

Répartition des copropriétés et des logements en copropriété dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : CoproFF2023 - Cerema, CC AUAT



Une part élevée de copropriétés construites avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1974

Dans cette photographie des copropriétés de l'aire d'attraction, les copropriétés anciennes, construites avant 1975, représentent une part élevée (54 %) et constituent, par les caractéristiques et l'âge de leur bâti, un potentiel important en travaux et évolutions, qu'il s'agisse d'amélioration thermique ou du confort et de la qualité d'usage des logements qu'elles offrent.

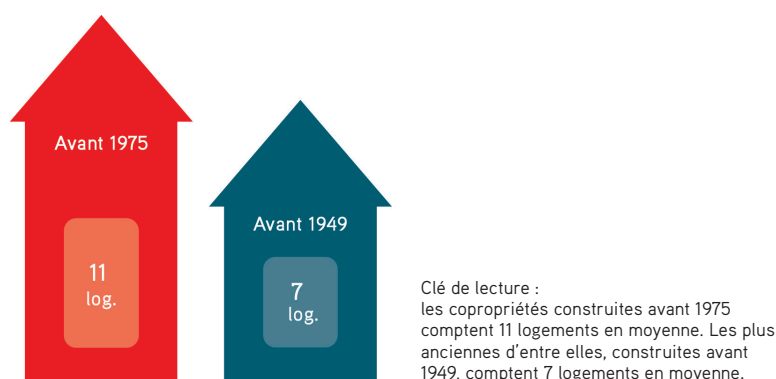
Plus de la moitié des copropriétés (soit près de 10 000 copropriétés pour 100 000 logements) ont été construites avant 1975 (instauration de la première réglementation thermique en 1974) et plus d'un tiers

d'entre elles datent d'avant 1949 (soit plus de 6 000 copropriétés pour 45 000 logements). Les copropriétés construites avant 1949, sont très majoritairement de petite taille : 82 % comptent moins de 11 logements (par comparaison, quelle que soit la date de construction, 60 % des copropriétés sont de petite taille).

Ainsi, en raison de la taille modeste des copropriétés anciennes, seul un logement sur trois a été construit avant 1975 et moins de deux logements sur dix l'ont été avant 1949. En revanche, quatre logements en copropriété sur dix datent d'après 2001.

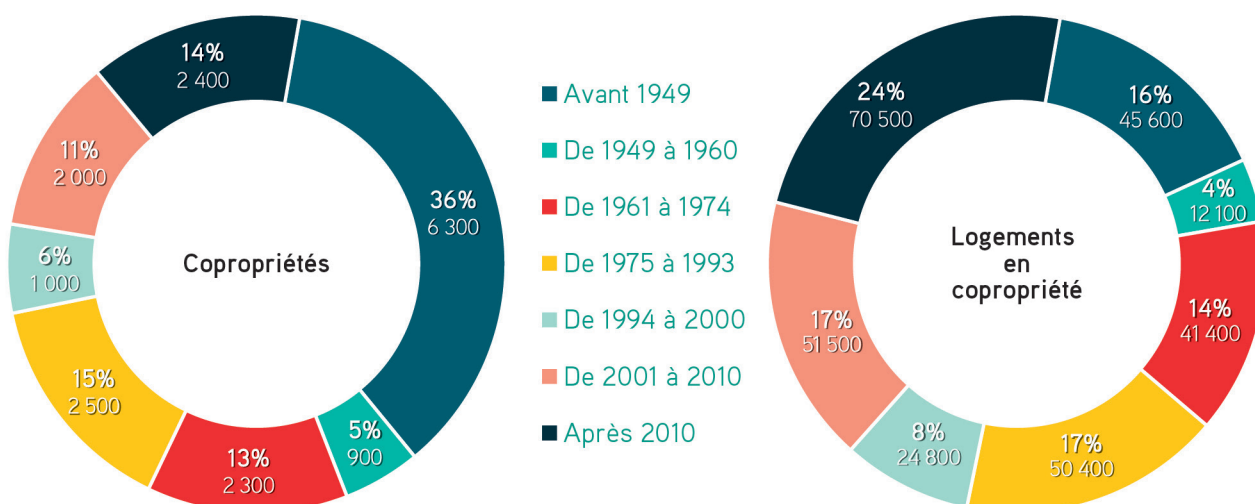
Nombre moyen de logements dans les copropriétés anciennes

Source : CoproFF2023 - Cerema, CC AUAT



Répartition des copropriétés et des logements en copropriété de l'aire d'attraction de Toulouse par période de construction (en taux, pour les copropriétés dont l'année de construction est renseignée)

Source : CoproFF2023 - Cerema, CC AUAT



Des territoires marqués par une diversification récente de leur parc de logements en copropriété

Certaines intercommunalités, comme le Grand Ouest Toulousain, le Grand Sud Tarn-et-Garonne, le Frontonnais et les Coteaux de Bellevue, se distinguent par une part importante de copropriétés construites après 2001 sur leur territoire, témoignant d'une diversification récente de leur parc de logements. Sur ces territoires, elles représentent, en effet, la moitié des copropriétés.

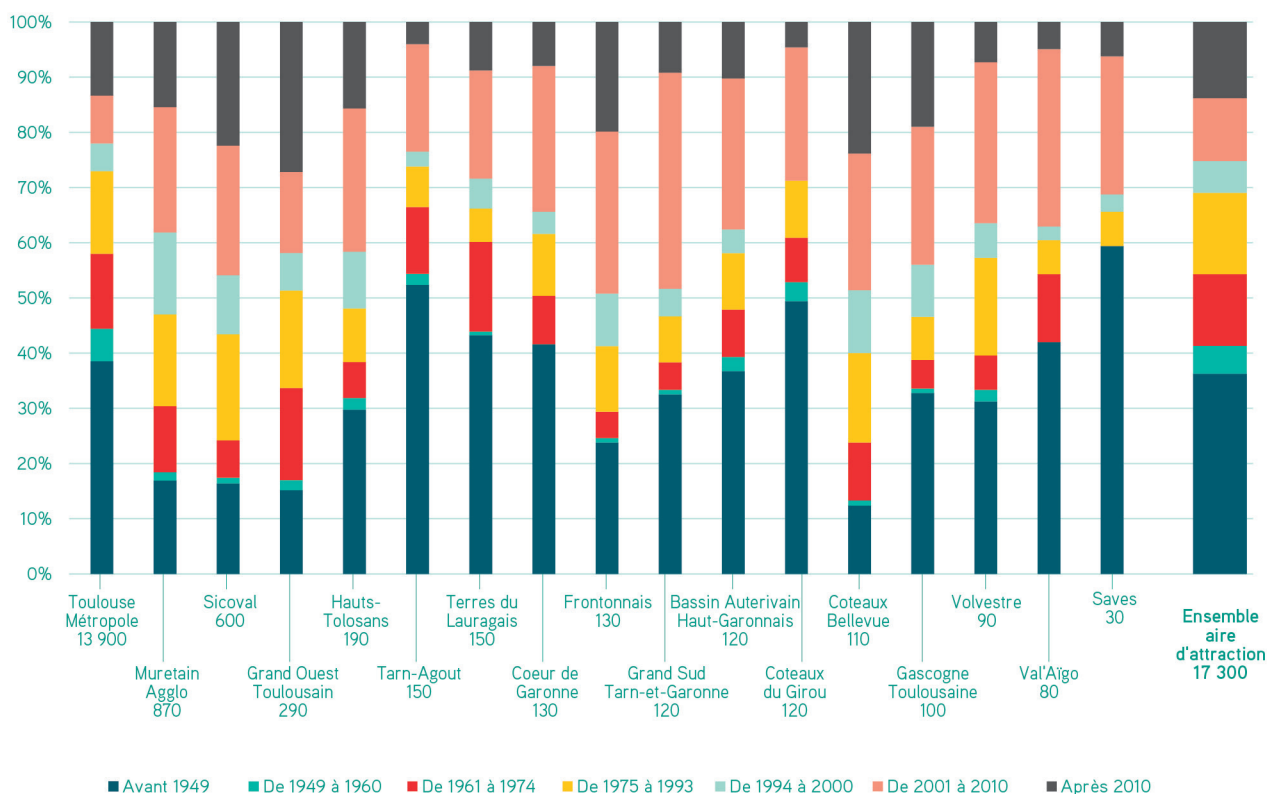
Périodes de construction des copropriétés par intercommunalité

Source : CoproFF2023 – Cerema, CC AUAT

Note méthodologique :

pour des raisons d'accès aux statistiques, les intercommunalités analysées dans le graphique ci-dessous sont celles dont le parc de copropriétés se situe intégralement ou majoritairement dans l'aire d'attraction de Toulouse.

Le nombre de copropriétés recensées est mentionné sous le nom de l'intercommunalité.



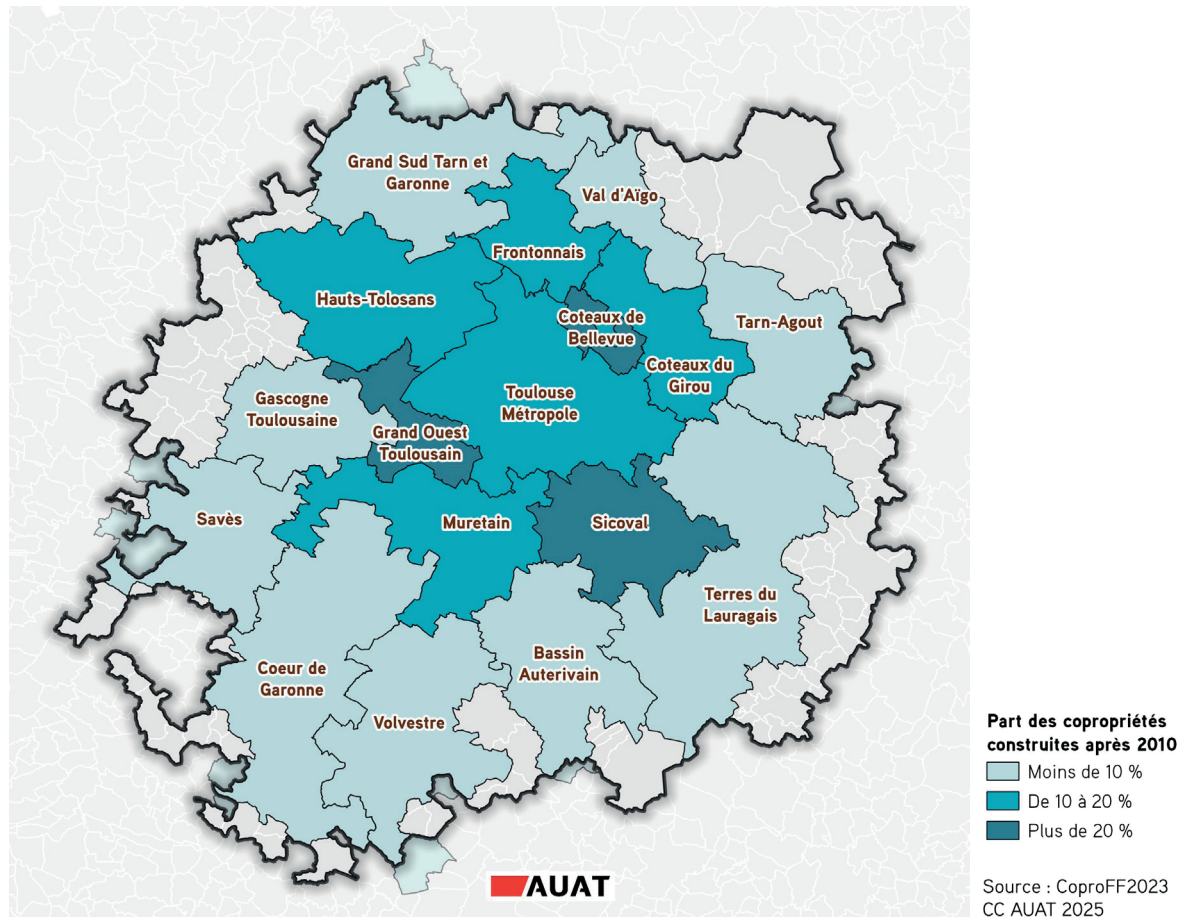
Le Sicoval, le Grand Ouest Toulousain et les Coteaux de Bellevue se démarquent des autres territoires par une part de copropriétés construites durant la dernière décennie supérieure à 20 %.

Part de copropriétés construites après 2010 dans le parc de copropriétés, par intercommunalité

Source : CoproFF2023 – Cerema, CC AUAT

Note méthodologique :

pour des raisons d'accès aux statistiques, les intercommunalités représentées ci-dessous sont celles dont le parc de copropriétés se situe intégralement ou majoritairement dans l'aire d'attraction de Toulouse



A l'inverse, les intercommunalités du Tarn-Agout, du Volvestre, des Terres du Lauragais, de Toulouse Métropole, du Savès et du Val'Aïgo se distinguent par une part de copropriétés anciennes supérieure à celle de l'ensemble de l'aire d'attraction¹. Dans ces intercommunalités, plus de la moitié des copropriétés sont antérieures à la première réglementation thermique. La part des copropriétés construites avant 1975 représente même les deux tiers du parc de la CC Tarn-Agout.

Cette forte proportion de copropriétés anciennes, voire très anciennes, laisse présumer des besoins en amélioration thermique et questionne également la qualité d'usage des logements (confort, équipements...).

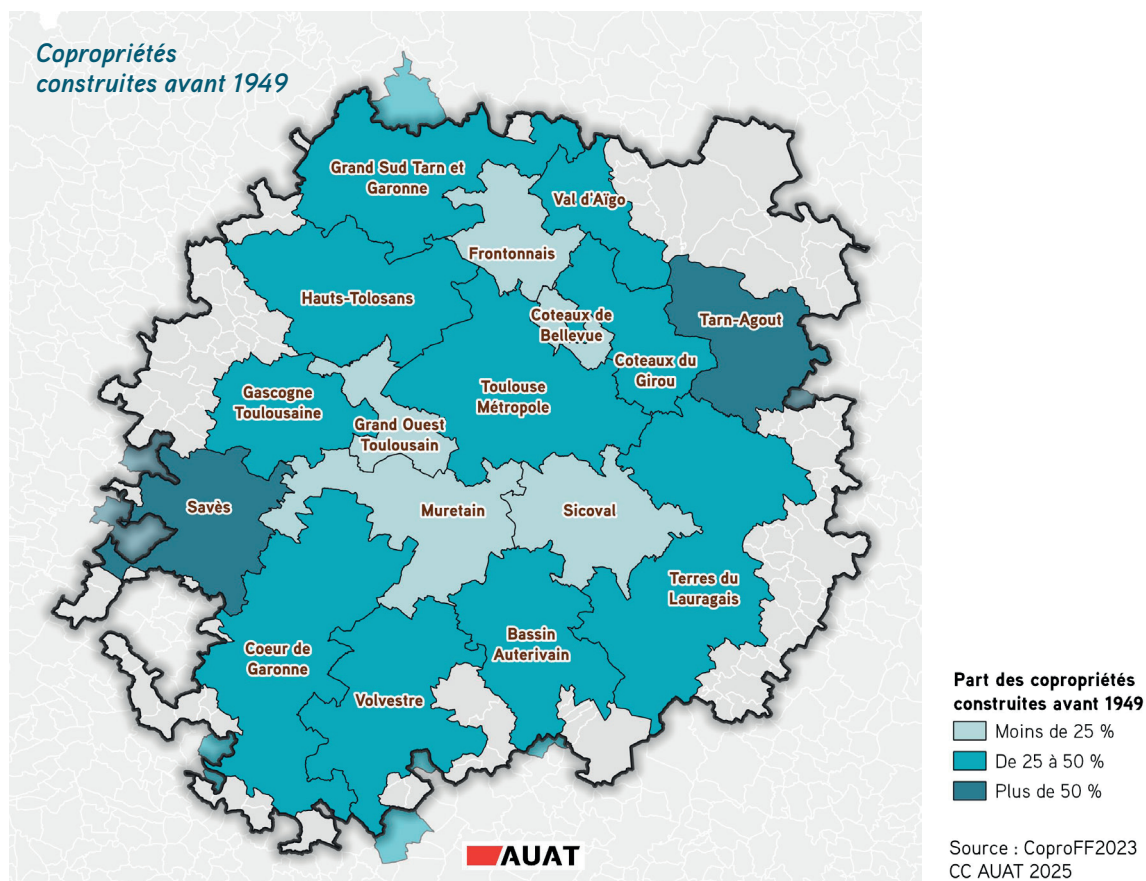
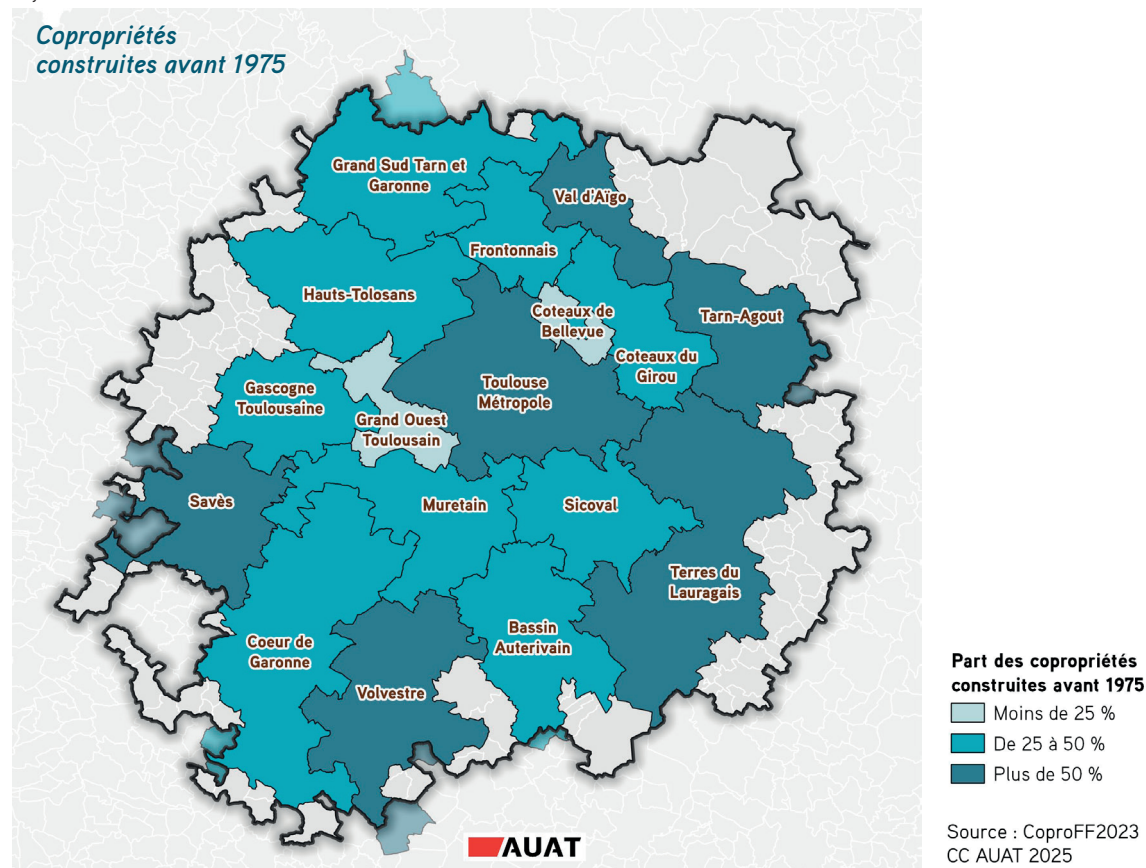
¹ Cette part des copropriétés anciennes du Val'Aïgo est calculée à partir d'un nombre de copropriétés assez restreint mais néanmoins représentatif des copropriétés du territoire, soit une quarantaine de copropriétés construites avant 1975 dont une trentaine avant 1949.

Part de copropriétés anciennes dans le parc de copropriétés, par intercommunalité

Source : CoproFF2023 – Cerema, CC AUAT

Note méthodologique :

pour des raisons d'accès aux statistiques, les intercommunalités représentées ci-dessous sont celles dont le parc de copropriétés se situe intégralement ou majoritairement dans l'aire d'attraction de Toulouse



La dualité des petites copropriétés : très nombreuses pour un faible volume de logements

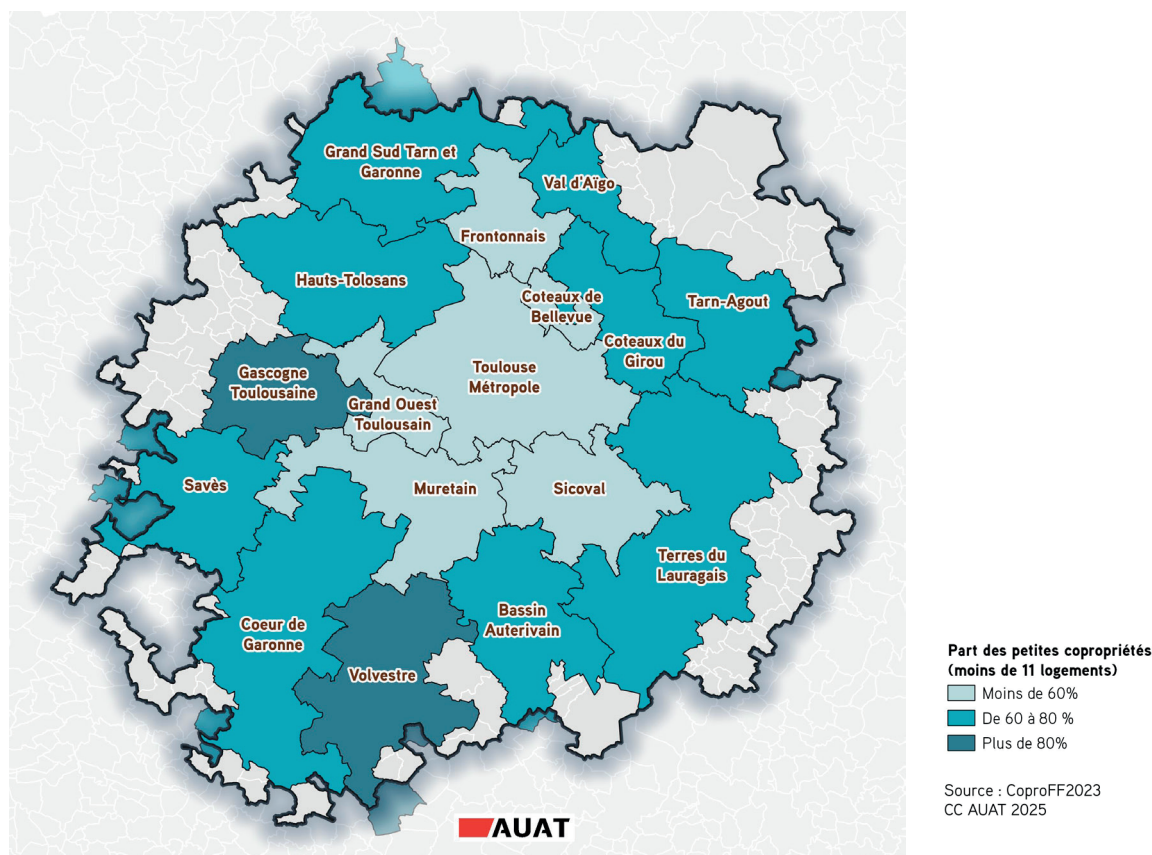
Les petites copropriétés, de moins de 11 logements, représentent 60 % des copropriétés de l'aire d'attraction (soit moins de 10 000 copropriétés) mais seulement 14 % des logements en copropriété (soit 40 000 logements). La présence de ces petites copropriétés varie selon les intercommunalités avec des proportions particulièrement marquées dans les territoires situés au-delà de l'unité urbaine.

A l'inverse, les grandes copropriétés de 50 logements et plus, représentent seulement 10 % des copropriétés (soit environ 1 500 copropriétés) mais elles représentent la moitié des logements en copropriété de l'aire d'attraction (avec 150 000 logements) et une part importante dans le parc total de logements (19 %) de l'aire d'attraction.

Part de petites copropriétés dans le parc de copropriétés, par intercommunalité

Source : CoproFF2023 – Cerema, CC AUAT

Note méthodologique : pour des raisons d'accès aux statistiques, les intercommunalités représentées ci-dessous sont celles dont le parc de copropriétés se situe intégralement ou majoritairement dans l'aire d'attraction de Toulouse



Part des copropriétés et des logements en copropriété, par taille en nombre de logements (pour les copropriétés dont l'année de construction est renseignée)

Source : CoproFF2023 – Cerema, CC AUAT

Copropriétés



Logements en copropriété



- moins de 5 logements
- entre 5 et 10 logements
- entre 11 et 19 logements
- entre 20 et 49 logements
- entre 50 et 199 logements
- plus de 200 logements



ZOOM SUR : LES PETITES COPROPRIÉTÉS ANCIENNES, AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS ACTUELLES

Pâtissant d'une méconnaissance de leur nombre, de leur état, de leur situation financière et de leur gestion et également d'un manque de visibilité, les copropriétés plus petites et plus anciennes sont longtemps restées l'angle mort des politiques publiques ciblant les copropriétés. Elles intéressent de plus en plus les acteurs publics et privés, notamment de la rénovation énergétique et s'insèrent davantage au cœur des préoccupations actuelles du fait de leurs problématiques techniques, sociales et juridiques, du nombre de logements qu'elles concernent et de la part dans le parc de logements qu'elles représentent.

Les faits d'actualité sur les effondrements d'immeubles anciens, parfois en copropriété, dans les centres-villes (comme localement, celui d'un immeuble rue St Rome à Toulouse menaçant les immeubles voisins) ont également mis en exergue la nécessité de mieux les repérer, de traiter les bâtis dégradés et de lutter contre l'habitat indigne dans ces petites copropriétés anciennes.

Les caractéristiques du bâti très ancien de ces immeubles (qui requièrent un savoir-faire, des techniques particulières) conjuguées à une gestion généralement bénévole (voire sans syndic) et à des besoins en travaux (d'entretien, de mise aux normes, d'amélioration énergétique...) peuvent laisser entrevoir des situations de déqualification et de dégradation.

Avec peu de propriétaires et une capacité d'investissement faible en cas de défaillance de l'un d'entre eux, la marge de manœuvre pour enclencher une dynamique d'amélioration peut s'avérer limitée : quote-part de diagnostics techniques ou de travaux plus élevée pour chaque propriétaire, moins d'économies d'échelle sur le coût des travaux, faible recours à un syndic professionnel pour anticiper financièrement et organiser les travaux...

Une partie d'entre elles ne figurent pas au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (76 % des copropriétés non immatriculées comptent moins de 10 logements), notamment en raison de l'absence de syndic et sont donc difficiles à repérer statistiquement.

Elles sont également, parfois difficiles à repérer par les acteurs de terrain, même si une partie d'entre elles peuvent être identifiées dans le cadre de dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat portés par l'Agence Nationale de l'Habitat et les collectivités.

Approche de la petite copropriété

L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 introduit juridiquement la notion de petite copropriété « lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € ». Néanmoins, ce seuil de 5 lots n'est pas unanimement partagé. Ainsi, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) indique un seuil pour l'accompagnement des petites copropriétés à moins de 20 lots dans le cadre d'une expérimentation qu'elle lance pour accélérer la rénovation énergétique de ce parc dans les centres-villes et centres-bourgs (délibération de l'Anah 2023-49). Le rapport de la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières, remis au Sénat le 18 juillet 2024, considère les petites copropriétés sous le seuil de 10 logements. Dans la présente étude, nous considérons une petite copropriété sous le seuil de 11 logements en portant également une attention particulière aux plus petites d'entre elles (de moins de 5 logements).

Répartition des copropriétés non immatriculées selon leur taille (en nombre de logements) dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : CoproFF2023 - Cerema, CC AUATT



L'essor des moyennes et grandes copropriétés à partir des années 1970

A partir de la Seconde Guerre mondiale, la part des petites copropriétés (moins de 11 logements) va progressivement se réduire au profit des copropriétés de taille moyenne (20 à 49 logements) et des grandes (plus de 50 logements). Ainsi, elles ne représentent plus que la moitié des constructions entre les années 1970 et la fin des années 1990 et qu'un quart des constructions récentes (après 2010).

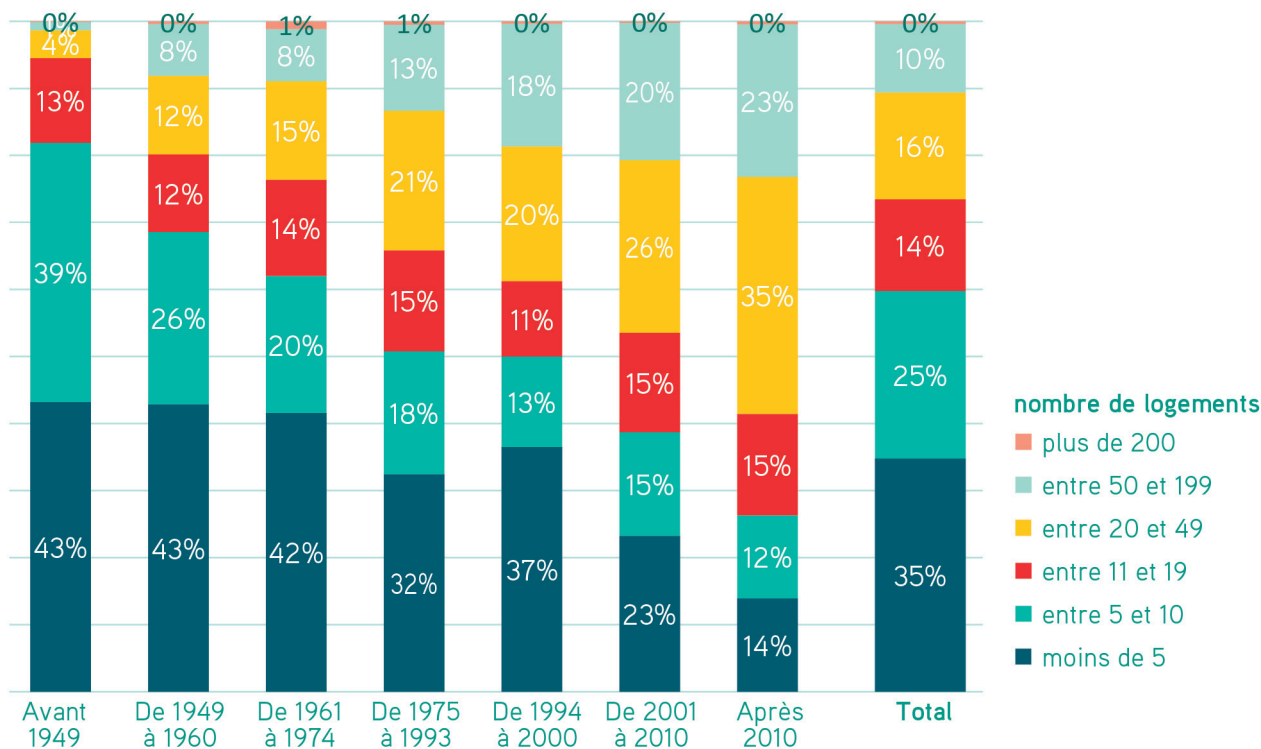
La période de l'après-guerre, par sa recherche de nouvelles solutions pour loger massivement les Français, amorce la construction d'immeubles de taille supérieure à 20 logements.

L'essor des constructions de copropriétés de taille moyenne (entre 20 et 49 logements) va réellement avoir lieu à partir du milieu des années 1970 et dans les années 1980 où elles représentent alors un quart des constructions. Leur part dans l'ensemble des constructions ne va ensuite cesser de croître (hormis à la fin des années 1990).

Parallèlement, la part des grandes copropriétés progresse continuellement pour s'établir à près d'un quart des constructions récentes. Bien que ces grandes copropriétés ne représentent qu'une copropriété sur dix de l'aire d'attraction en 2023, elles accueillent un nombre de logements très important avec 83 logements en moyenne par copropriété. Ainsi, près d'un logement sur deux sous le régime de la copropriété se situe dans l'une de ces grandes copropriétés.

Périodes de construction des copropriétés de l'aire d'attraction de Toulouse par taille (en nombre de logements pour les copropriétés dont l'année de construction est renseignée)

Source : CoproFF2023 - Cerema, CC AUAT





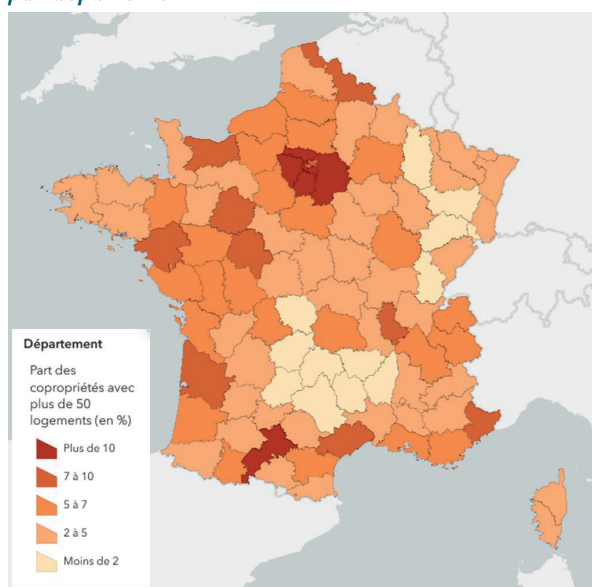
ZOOM SUR : LES GRANDES COPROPRIÉTÉS, COMPOSANTE ESSENTIELLE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS PRIVÉS

Le territoire, qu'il s'agisse du département ou d'une maille plus fine, comme celle de la commune de Toulouse, est marqué par une proportion élevée des grandes copropriétés, de plus de 50 logements, parmi l'ensemble des copropriétés. Ces grandes copropriétés constituent une composante essentielle de l'offre en logements privés de l'agglomération toulousaine.

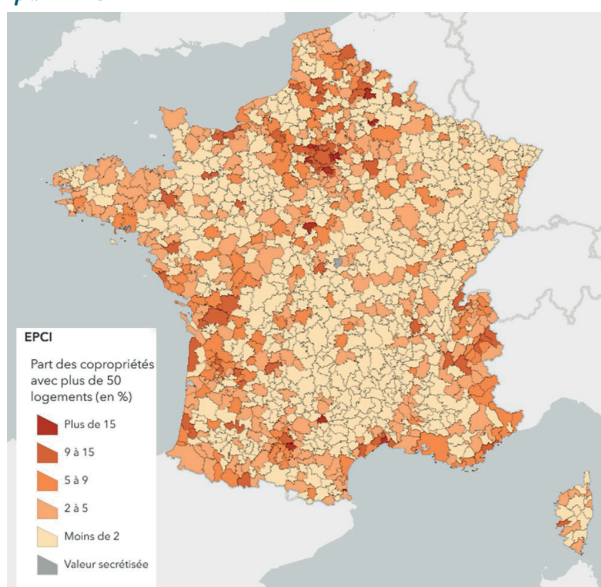
Part de copropriétés de plus de 50 logements dans le parc de copropriétés par département et EPCI

Source : CoproFF 2023, cartes extraites du Mémento de l'habitat privé, Anah

par département



par EPCI



Le segment le plus ancien de ce parc des grandes copropriétés se situe à la croisée d'enjeux actuels majeurs et fait l'objet d'interventions publiques de grande ampleur (Plan Initiative Copropriétés notamment). Le vieillissement de leur bâti et la nécessité de mise à niveau pour éviter leur décrochage sur le marché immobilier local, leur rénovation énergétique et le maintien de leur attractivité et de leur accessibilité financière, en locatif comme en accession notamment pour les primo-accédants demeurent des enjeux cruciaux pour les collectivités.

Ainsi, les grandes copropriétés anciennes (construites entre les années 1955 et 1975) de l'agglomération toulousaine constituent un parc de repli pour un grand nombre de ménages modestes et très modestes ne pouvant financièrement pas accéder à la propriété ailleurs dans un contexte local de marché de l'immobilier tendu. Ce segment du parc de logements constitue alors un parc social de fait en accession comme en locatif.

L'ancienneté du bâti et son obsolescence technique (notamment d'un point de vue thermique), les coûts de travaux et des charges, parfois très importants et non soutenables par certains ménages, les obligations liées au régime en copropriété (vote de travaux, diagnostics obligatoires...) viennent accroître les fragilités des ménages accédants modestes disposant de peu de trésorerie pour y faire face. Ces copropriétés peuvent alors entrer dans un processus de paupérisation, du fait de l'occupation et des caractéristiques de la copropriété, pouvant entraîner une dégradation de l'état du bâti lorsque les travaux ne sont pas votés ou ne sont pas réalisés à temps.

Des copropriétés récentes non exemptes de difficultés

Une exploration réalisée par l'AUAT en 2021 sur les logements dont les propriétaires ont bénéficié de dispositifs d'incitation à l'investissement locatif, montre que des copropriétés plus récentes, construites selon les dernières normes en vigueur (réglementations thermiques notamment) peuvent s'inscrire elles aussi dans un processus de paupérisation et de dégradation. Ces copropriétés récentes peuvent, en effet, être confrontées à des difficultés peu détectables par l'analyse quantitative des bases de données disponibles : localisations peu attractives, malfaçons du bâti, difficultés dans la gestion ou dans les relations

avec le syndic ou le conseil syndical, conflits au sein de la copropriété, forte représentation de propriétaires investisseurs entraînant une forte rotation des occupants, ou des reventes en fin de période de défiscalisation (entraînant une évolution importante de leurs occupants), suroffre de logements issus de dispositifs de défiscalisation dans certains quartiers ou de logements monotypés (surreprésentation de petits logements au sein de la copropriété)... autant de facteurs qui peuvent menacer l'équilibre de la copropriété et la faire entrer dans un cycle de dégradation.

Une monotypicité des logements en copropriété qui appelle à la vigilance

Le critère de monotypicité des logements, en particulier lorsqu'il s'agit de petits logements, demeure un indicateur d'alerte et appelle à la vigilance des pouvoirs publics particulièrement sur le segment des grandes ou moyennes copropriétés, situées dans des secteurs peu attractifs sur le marché immobilier et dont les prix bas (du fait de petits logements) peuvent attirer les marchands de sommeil. Dans l'agglomération toulousaine, des résidences services constituées en copropriétés de petits logements et dédiées à un public présentant des besoins de logements spécifiques (étudiants, personnes âgées...) se sont retrouvées au fil du temps en difficulté du fait d'une conjonction de facteurs : fin de la période d'engagement du gestionnaire exploitant de la résidence (garant de la pérennité de l'occupation ciblée pour laquelle la résidence a été construite) entraînant une situation sans gestionnaire unique, reventes des logements par les investisseurs à la fin de la période d'incitation fiscale, évolution de l'occupation des logements (d'un public

ciblé à d'autres types de ménages), jusqu'aux situations les plus graves de déqualification de ces résidences nécessitant l'intervention de la collectivité.

La monotypicité peut être également un critère de fragilité dans les petites copropriétés, en particulier dans les centralités, par la concentration de petits ménages fragiles ou en difficultés.

Sur l'ensemble du parc de copropriétés, environ 400 copropriétés (soit 2 %) se composent à plus de 90 % de petits logements (T1). Près de 300 d'entre elles offrent exclusivement des petits logements. Il s'agit principalement de petites copropriétés, de moins de 11 logements, dont près des trois quarts ont été construites avant 1949. Il est probable que ces copropriétés soient issues de monopropriétés qui ont connu au fil du temps des divisions en petits logements et des reventes.

Une vacance structurelle marquée dans les petites copropriétés et à Toulouse

Du fait d'un marché immobilier toulousain dynamique, le territoire est peu touché par la vacance des logements. Un enjeu demeure, cependant, sur la vacance structurelle, celle qui ne se résorbe pas spontanément, qui peut être corrélée à une dégradation des logements ou à des caractéristiques spécifiques et qui nécessite bien souvent une intervention publique ciblée.

Les causes de la vacance de longue durée dite structurelle sont hétérogènes : obsolescence du bâti et des

logements en fort décalage avec les normes d'habitabilité actuelles (vétustes, dégradés ou énergivores), rétention spéculative ou désintérêt du propriétaire, situations bloquées (problèmes de succession, propriétaires en maison de retraite...), suroffre de certains types de logements dans un même secteur, localisation peu attractive (à proximité de nuisances, secteurs déqualifiés). Une forte vacance au sein d'une copropriété peut être facteur et cause de fragilité et son ampleur s'avère fortement liée à la tension du marché immobilier local.

Dans l'aire d'attraction de Toulouse, moins de 2 % des logements en copropriété seraient vacants depuis plus de 2 ans, taux similaire à celui de l'ensemble des logements du parc privé de l'aire d'attraction et moins de 1 % seraient vacants depuis plus de 5 ans. Le

territoire, dans son ensemble, n'est donc pas touché par une vacance structurelle « anormale ». Toutefois, Toulouse concentrerait plus des trois quarts des logements vacants de longue durée.

Répartition des logements en copropriété vacants depuis plus de 2 ans dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : CoproFF2023 – Cerema, CC AUAT



Quelques tendances complémentaires peuvent être dégagées sur les copropriétés qui pourraient être les plus impactées. D'une part, les copropriétés anciennes semblent davantage touchées par cette vacance structurelle : plus d'un quart des logements vacants depuis plus de 2 ans se situeraient dans des copropriétés construites avant 1949 et presque un quart concernerait celles construites dans les années 1960-1970. D'autre part, avec environ en moyenne 3 % de logements vacants depuis plus de 2 ans, les petites (moins de 11 logements) et les très grandes copropriétés (plus de 200 logements) seraient davantage touchées que les autres copropriétés. Ces tendances interrogent sur une vacance qui impac-

terait plus particulièrement les petites copropriétés anciennes, pouvant dans certains cas, être lié à l'absence d'accès indépendant aux logements des étages lorsque le rez-de-chaussée est occupé par un local commercial.

Au-delà de ces statistiques qui donnent des ordres de grandeur sur la vacance des logements - et qui sont à considérer avec précaution - seule une analyse fine des territoires, avec une exploration de terrain sur la base d'une géolocalisation de la base de données LOVAC par exemple, permettrait de déceler une concentration de la vacance structurelle à l'échelle de quartiers, voire d'îlots.



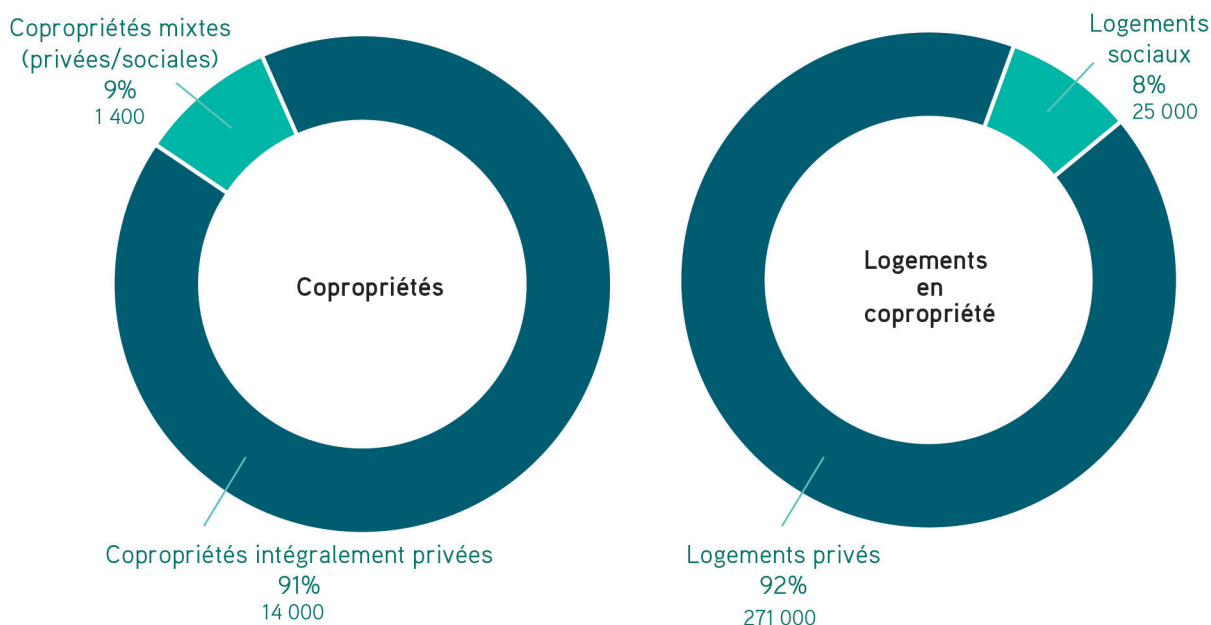
Copropriétaires privés et sociaux, entre mixité sociale recherchée et risques de fragilisation

Certaines copropriétés dites mixtes, accueillent à la fois des copropriétaires privés (logements ou locaux) et des copropriétaires bailleurs sociaux. Ainsi, 9 % des copropriétés de l'aire d'attraction comptent au moins un logement locatif social. 3 % des copropriétés comptent au moins la moitié de logements en locatif

social (soit un peu plus de 400 copropriétés) et 2 % des copropriétés ne comporteraient que des logements sociaux. Pour ces dernières, la présence de locaux privés expliquerait le régime de la copropriété. Au total, environ 25 000 logements sociaux se trouvent dans le parc de copropriétés de l'aire d'attraction.

Parc de copropriétés mixtes ou privées

Source : CoproFF2023 – Cerema, CC AUAT



Ces copropriétés mixtes sont issues de trois principales dynamiques :

- la vente par le bailleur social d'une partie de son patrimoine à des ménages, pour dégager des fonds propres et encourager l'accession sociale à la propriété,
- l'acquisition par le bailleur social de logements dans des programmes immobiliers construits par des promoteurs privés via des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) afin d'accroître son parc,
- le rachat de logements par un bailleur social dans des copropriétés en difficulté ou soumises à des dérives (marchands de sommeil notamment), incité par les pouvoirs publics afin de freiner la dégradation de la copropriété ou de faciliter son redressement.

Alors que ces copropriétés, combinant copropriétaires privés et sociaux, favoriseraient une mixité sociale sur les territoires (au sein des quartiers et des villes), elles présentent également des risques de fragilisation.

En fonction du nombre de lots qu'il possède, le bailleur social peut détenir une majorité de quotes-parts au sein de la copropriété et donc une majorité de votes lors de prises de décision pour la gestion et l'entretien de la copropriété lors des assemblées générales. Cette position du bailleur social pourrait engendrer, dans certains cas, des difficultés de gouvernance de la copropriété et d'adhésion des copropriétaires privés face aux décisions prises. Il pourrait en être de même en ce qui concerne les travaux, les stratégies patrimoniales et les moyens financiers en particulier lorsqu'il s'agit de copropriétaires modestes. Cependant, la présence d'un bailleur social représente, dans la majorité des copropriétés mixtes, un atout pour favoriser une bonne gestion financière.

Il existe enfin un risque de décrochage financier des accédants modestes de ces logements issus de la vente HLM : difficultés pour faire face aux paiements des dépenses énergétiques et des charges de copropriété ou pour financer les travaux dans le logement ou dans les parties communes (dans le cas où des travaux de mises aux normes n'auraient pas été réalisés par le bailleur social avant la mise en vente).

Un mode de gestion de la copropriété corrélé à sa taille

Plus de la moitié des copropriétés immatriculées au RNIC sont gérées par un syndic professionnel et 6 % par un syndic bénévole (non professionnel) tandis que 39 % des copropriétés immatriculées sont signalées comme étant sans syndic connu.

La gestion par un professionnel diminue très fortement pour les petites copropriétés (de moins de 11 logements). Ces dernières sont, en effet, davantage déclarées comme étant gérées par un syndic bénévole ou sans syndic connu, face à l'ensemble des copropriétés étudiées.

Ces informations sur la gestion des copropriétés sont à considérer avec précaution. D'une part, les copropriétés identifiées par les fichiers fonciers (et qui ne sont pas immatriculées au RNIC), soit 3 copropriétés sur 10, ne disposent pas d'informations sur le type de syndic. Ce taux est donc calculé pour les copropriétés immatriculées au RNIC uniquement, soit 7 copropriétés sur 10. D'autre part, malgré l'obligation d'enregistrement au RNIC, il est probable que les copropriétés peu structurées, gérées par un syndic bénévole ou sans syndic, s'enregistrent moins que celles qui

Le syndic de copropriété

Le statut de syndic de copropriété est fixé par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, article 17 notamment. Qu'il soit professionnel ou bénévole, le syndic de copropriété est mandaté par le syndicat des copropriétaires pour mettre en application les dispositions du règlement de copropriété et assurer la bonne gestion financière, comptable et technique de la copropriété.

disposent d'une gestion structurée et organisée par un syndic professionnel, ce qui occulte une part non négligeable de l'information.

L'immatriculation des copropriétés est donc déterminante pour une meilleure connaissance de leurs caractéristiques intrinsèques et de leur gestion. Dans les prochaines années, l'augmentation du nombre de copropriétés immatriculées permettra vraisemblablement de confirmer ou de réévaluer ces tendances.





ZOOM SUR : LES DISPOSITIFS PUBLICS D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

L'accompagnement des copropriétés fragiles ou dégradées s'articule autour de deux axes d'intervention portés par l'Anah :

- l'observation et la prévention des copropriétés fragiles,
- le traitement par des actions publiques lorsque les copropriétés nécessitent une intervention ciblée : réalisation de travaux d'amélioration, redressement financier, aide dans sa gestion... jusqu'au recyclage (transformation ou démolition) de la copropriété.

L'observation

Les dispositifs d'observation ont pour objectif de suivre des indicateurs sociaux sur un territoire ciblé pour détecter ou évaluer les copropriétés en situation de fragilité. Cette connaissance permet de définir et de prioriser l'action publique. Elle repose principalement sur le dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) défini par l'Anah. Localement, le Muretain Agglo dispose d'un observatoire labellisé « VOC » tandis que Toulouse Métropole et le Sicoval ont réalisé et pérennisé un observatoire « VOC » sans cette labellisation.

La prévention

Pour les copropriétés déjà identifiées comme étant fragilisées, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) vise à prévenir leur dégradation. Intervenant sur l'analyse des difficultés et la recherche de solution pour leur redressement à travers un diagnostic multi-critères analysant son fonctionnement, sa gestion, son organisation, son occupation, sa situation financière et le marché immobilier par exemple, il peut s'accompagner d'expertises comptables ou techniques complémentaires. Le département de la Haute-Garonne ne compte pas de POPAC sur son territoire.

Le traitement

Lorsque la prévention n'a pas permis d'enrayer les difficultés, un panel de dispositifs d'intervention gradué, de l'incitatif au curatif, permet le traitement des copropriétés en difficulté :

- L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) intégrant un volet spécifique aux copropriétés en difficulté,
- L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriétés en Difficulté (OPAH-CD),
- Le Plan de sauvegarde qui traite les situations sociales, techniques ou financières les plus difficiles,
- Les Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCoD).

Un programme national d'ampleur de traitement des copropriétés fragiles ou dégradées

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC) est un programme national territorialisé et planifié lancé par l'Etat en 2018 pour traiter un ensemble de copropriétés fragiles et dégradées ciblées et sélectionnées avec des moyens dédiés. Il mobilise les outils de prévention de la dégradation et de redressement des copropriétés dégradées tout en intégrant des actions de restructuration ou de démolition pour les copropriétés les plus dégradées. Localement, le Plan Initiative Copropriétés bénéficie à 52 copropriétés du Grand Mirail à Toulouse sous dispositif OPAH-CD (valant ORCoD) et 89 copropriétés en liste régionale, certaines d'entre elles se situant dans l'aire d'attraction, à Toulouse, Colomiers et Blagnac (à noter que le PIC du Grand Mirail devait prendre fin en mars 2025, les modalités d'une continuité des actions engagées sont en cours de définition au moment de la rédaction de cette publication).

L'observatoire des grandes copropriétés de l'agglomération toulousaine

Créé en 1995, cet observatoire géré par l'Auat porte sur l'observation de plus de 500 grandes copropriétés de plus de 50 logements, construites entre 1955 et 1990, représentant un parc de plus de 50 000 logements. Il répond à un double objectif : d'une part, d'analyse du marché spécifique des grandes copropriétés anciennes et d'autre part, de repérage des ensembles présentant des risques de fragilité au regard d'une décote immobilière. Il permet également le suivi des transactions immobilières des copropriétés faisant l'objet d'une intervention publique (OPAH-CD, Plan Initiative Copro...) et vient en complément des autres dispositifs d'observation.

MaPrimeRenov' Copropriété

Indépendamment de ces dispositifs, MaPrimeRenov' Copropriété permet depuis le 1^{er} janvier 2021, d'apporter une aide financière aux copropriétés sur demande du syndicat pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les parties communes.

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LES COPROPRIÉTÉS : RÔLE DANS LE MARCHÉ TOULOUSAIN ET CARACTÉRISTIQUES

Une vente sur deux en 2022 se situe dans une copropriété

Plus de 11 800 logements en copropriété ont été vendus en 2022, correspondant à la moitié des ventes de logements (maisons et appartements) de l'année dans l'aire d'attraction de Toulouse.

La baisse des volumes de ventes observée depuis 2020 s'accroît en 2022. Cette tendance peut s'expliquer par la crise de l'accession à la propriété (difficulté d'accès aux crédits immobiliers, taux d'intérêt et niveaux de prix élevés) et de la production de loge-

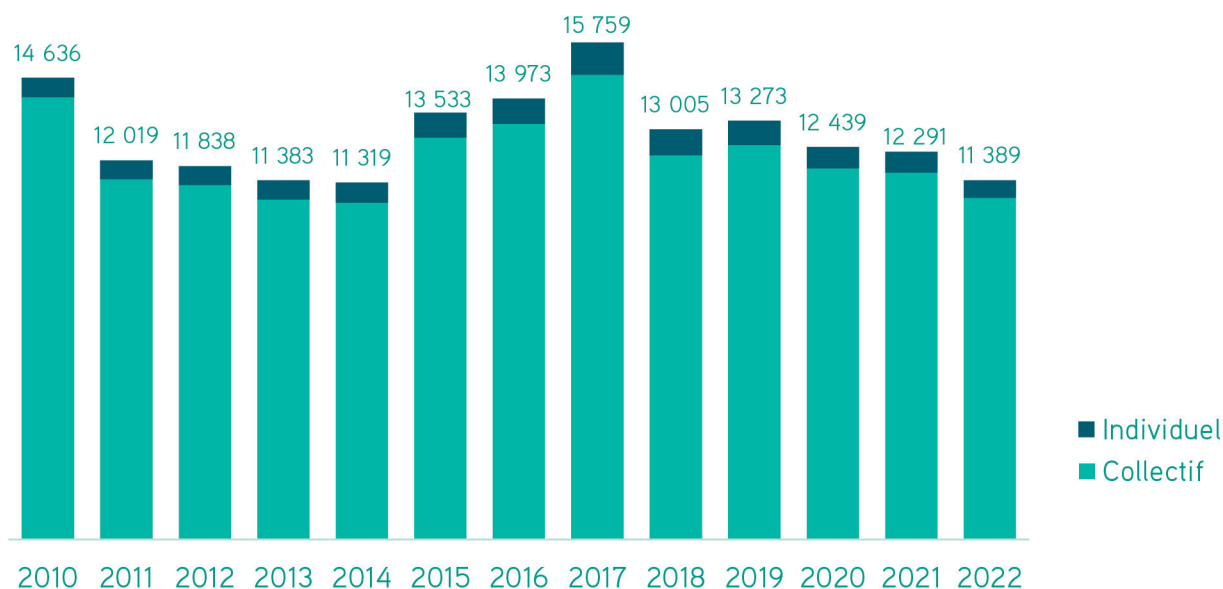
ments neufs (diminution des mises en vente).

En lien avec la structure de son parc de logements, le marché immobilier en copropriété est très largement porté par les ventes de logements collectifs (plus de 95 % des transactions).

Le marché des maisons en copropriété est, quant à lui, beaucoup plus restreint, avec en moyenne 500 logements par an sur les 10 dernières années (soit environ 5 % des logements individuels vendus).

Nombre de ventes en copropriétés entre 2010 et 2022 dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : DV3F, CC AUAT



Également corrélées à la structure de ce parc (composé de deux tiers de T2-T3), la majorité des ventes concernent un logement de 2 ou 3 pièces : 29 % de T2 et 31 % de T3 en 2022. Les logements d'une pièce représentent 13 % des transactions et les grands logements familiaux représentent un quart du marché.

Cette répartition des logements vendus par typologie varie fortement selon la période de construction. Le parc le plus ancien, concentre les ventes de petits logements : plus de la moitié sont des T1 ou T2. Ces petits logements peuvent correspondre à un premier achat immobilier par de jeunes ménages dans les centres-villes. Ce marché est également porté par les investisseurs, notamment pour répondre à la

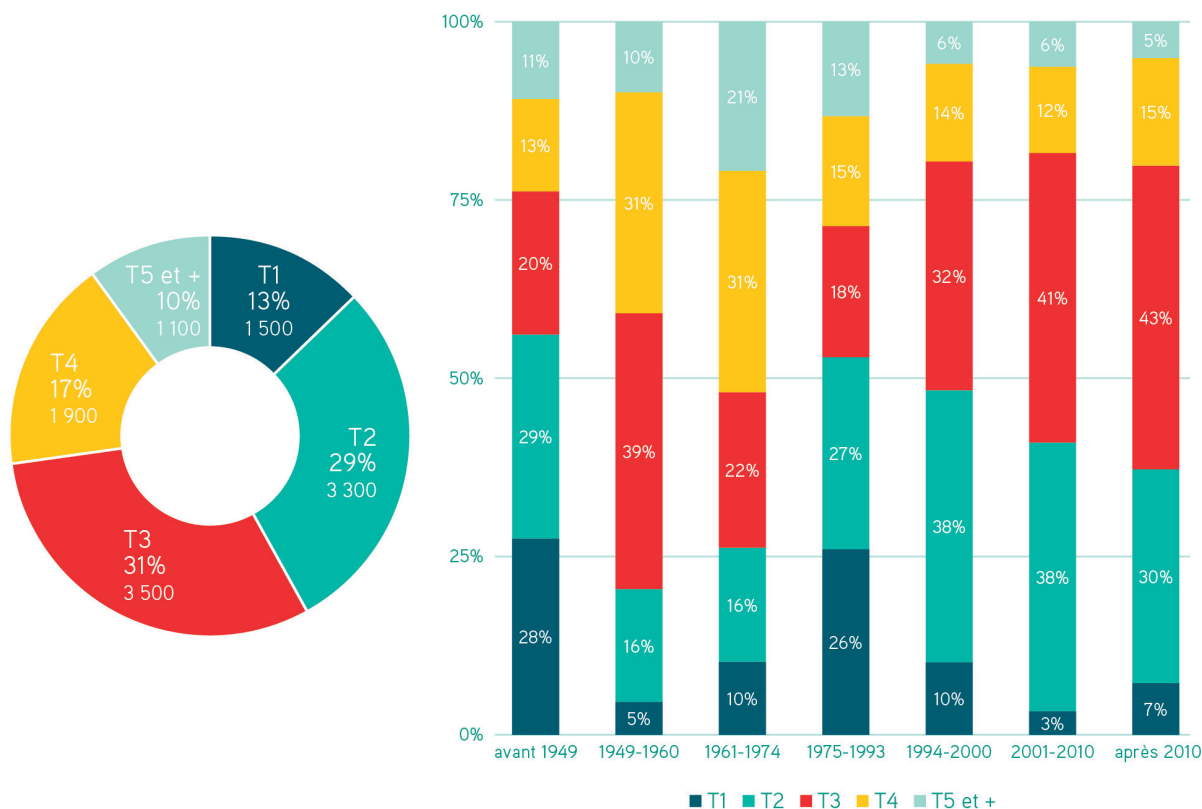
demande étudiante.

Le parc de logements construits entre 1950 et 1975, offre une proportion conséquente de grands logements qui permet de répondre aux attentes des ménages familiaux en quête d'un nombre de pièces et de superficie pouvant les loger : 50 % des transactions dans ces copropriétés ont concerné un logement de plus de 4 pièces.

Les logements construits depuis les années 1990, sont très majoritairement des T2 ou T3, typologies constituant le cœur de cible des logements vendus en défiscalisation, ce sont logiquement les logements les plus vendus dans les copropriétés de cette période.

Typologie des logements vendus en copropriété en 2022 dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : DV3F, CC AUAT

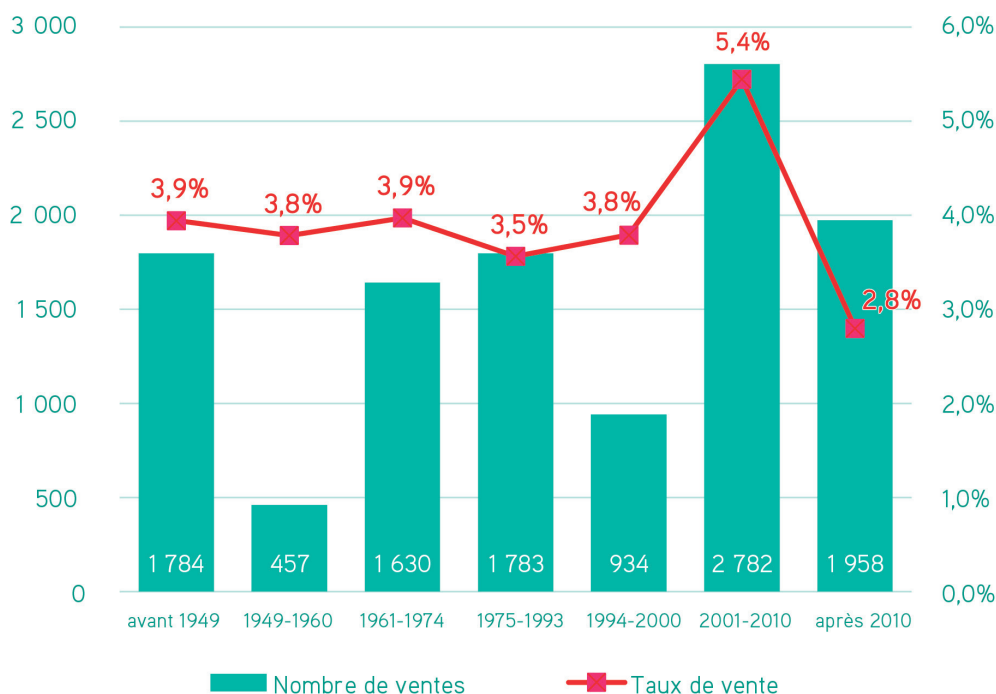


En effet, avec le succès des dispositifs de défiscalisation successifs dans l'agglomération toulousaine, le marché des logements « récents » est très actif et regroupe la majorité des ventes : 42 % des logements vendus en 2022 ont moins de 25 ans. Le pic des ventes concerne les logements construits entre 2001 et 2010, avec plus de 2 700 ventes et un taux de ventes² s'établissant à 5,4 % (par comparaison, ce taux s'élève à 3,8 % pour l'ensemble des copropriétés toutes périodes de construction confondues) : ces transactions peuvent correspondre à des reventes de logements au moment de leur sortie du dispositif de défiscalisation.

A l'inverse, la période plus récente (après 2010) présente le taux de ventes le plus modéré (2,8 %). Ces logements ayant majoritairement bénéficié du dispositif d'investissement locatif Pinel, leur période d'engagement est encore en cours. Les copropriétés construites avant 2000 présentent des taux de vente relativement homogènes : environ 3,8 % des logements ont fait l'objet d'une transaction en 2022.

Ventes de logements en copropriété (en nombre et en taux de vente) en 2022 par période de construction

Source : DV3F, CC AUAT



Clé de lecture :

457 logements construits entre 1949 et 1960 ont été vendus en 2022, représentant 3,8 % des logements construits pendant cette époque de construction.

2 Le taux de ventes des logements correspond au nombre de logements ayant muté au sein du parc de logements en copropriété.

L'effet prépondérant de la taille, de l'époque de construction et de la localisation de la copropriété sur le niveau de prix

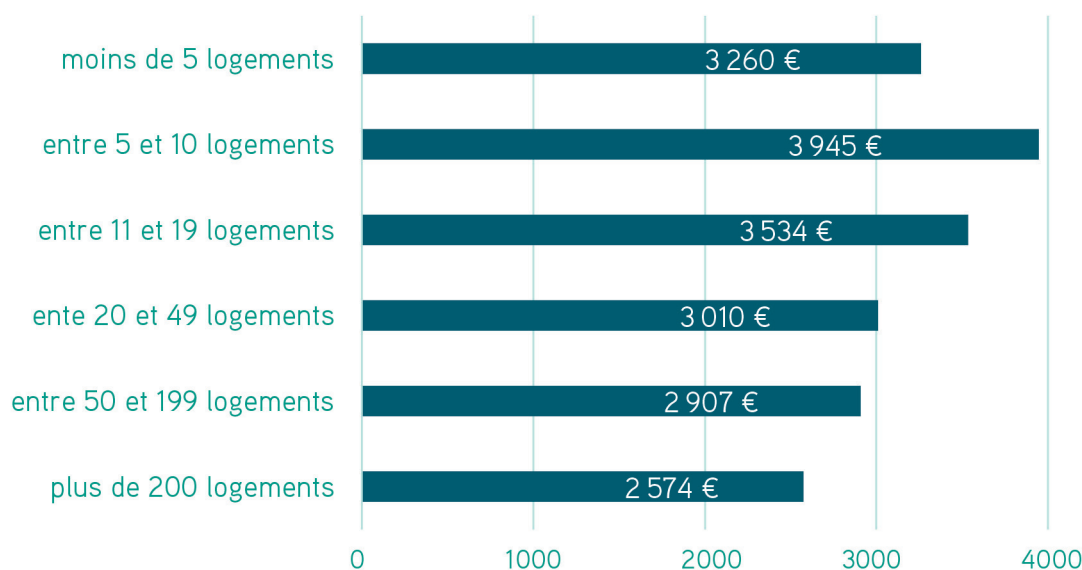
En 2022, le prix médian des transactions en copropriété s'élève à 3 000 €/m². Cependant, ce prix varie fortement en fonction de la taille de la copropriété, de sa période de construction et de sa localisation.

Plus la taille de la copropriété est réduite, plus les prix de ventes sont élevés, excepté pour les plus petites d'entre elles (moins de 5 logements). Du fait de leur localisation généralement dans les centres-villes, de leurs caractéristiques patrimoniales parfois, d'une taille considérée comme à échelle « plus humaine » et de charges de copropriétés moins élevées, les logements situés dans les copropriétés de moins de 20 logements sont parmi les plus recherchés et les plus chers, avec des prix avoisinant ou dépassant les 3 500 €/m².

En revanche, les biens situés dans les copropriétés les plus grandes (plus de 200 logements) se vendent à environ 2 500 €/m², soit une décote d'environ 30 % par rapport aux petites copropriétés. Des facteurs peuvent expliquer un niveau de prix plus faible : frais de copropriétés généralement élevés liés aux charges de fonctionnement et d'entretien des équipements communs (ascenseurs, parties communes ou espaces extérieurs, chauffage généralement collectif, provisions pour de futurs travaux par exemple), crainte de difficultés dans les prises de décisions lors des assemblées générales et morphologie souvent moins attirantes peuvent expliquer un niveau de prix plus faible.

Prix au m² médians en 2022, selon le nombre de logements composant la copropriété

Source : DV3F, CC AUAT



L'époque de construction de la copropriété joue également un rôle prépondérant dans le prix de vente des logements.

Avoisinant les 4 200 €/m² à l'échelle de l'aire d'attraction sous le poids des ventes du marché de la ville-centre (dont le prix médian s'établit à 4 450 €/m²), les logements construits avant 1949 présentent des prix très contrastés entre les territoires. Ainsi, ce segment des copropriétés anciennes apparaît plutôt décoté hors ville-centre avec des niveaux de prix inférieurs à 2 500 €/m² dans l'unité urbaine hors Toulouse et à 2 200 €/m² dans le reste de l'aire d'attraction.

Le marché des copropriétés construites entre les années 1950 et 1975, caractérisées généralement par une grande taille et une faible qualité énergétique (leur construction étant antérieure à la 1^{ère} réglementation thermique de 1974), demeure plus abordable, en particulier à Toulouse. Elles peuvent constituer un parc social de fait, permettant l'accès à la propriété de ménages achetant un logement pour la 1^{ère} fois ou pour des ménages modestes.

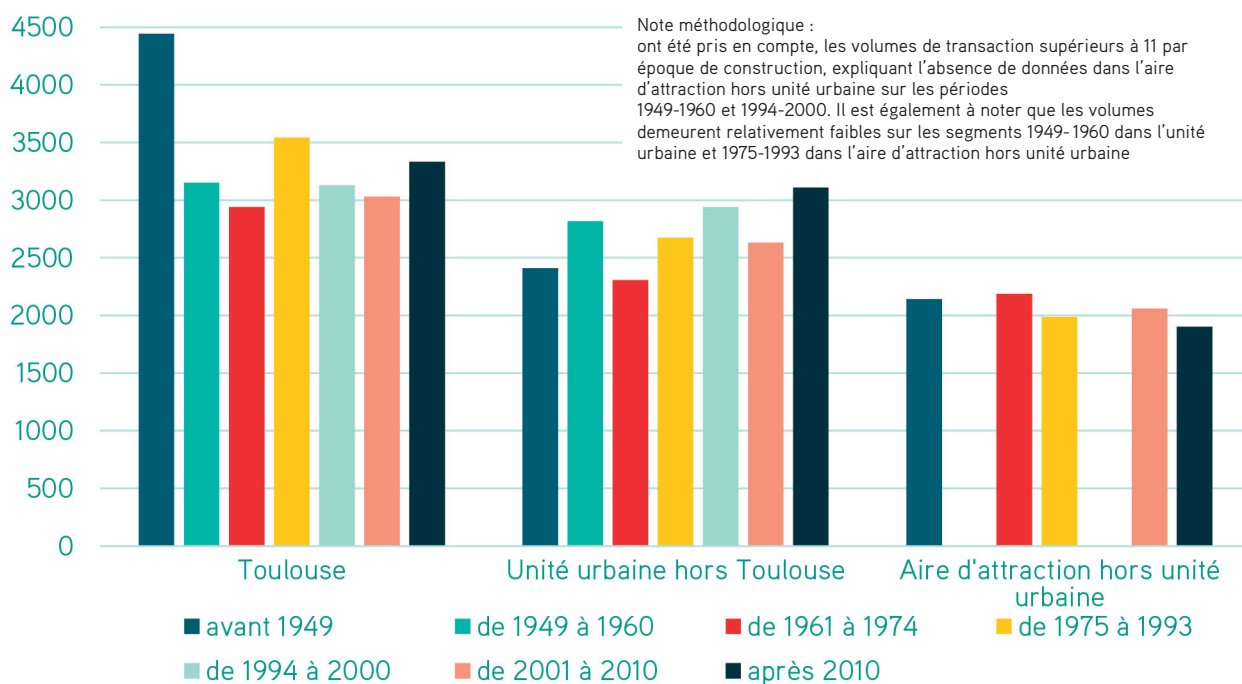
Les logements en copropriété des années 1975 à 1993, présentent des niveaux de prix relativement élevés, en particulier dans la ville-centre. Ces résidences ont été construites à la suite des premières réglementations thermiques et proposent un meilleur confort d'usage. Leur localisation, généralement à proximité des centres-villes et de leurs aménités, peut également expliquer ces niveaux de prix médians dépassant les 3 500 €/m² à Toulouse.

Les transactions dans les copropriétés construites entre 1994 et 2010, correspondent probablement à des reventes de logements initialement acquis par le biais de dispositifs de défiscalisation. Le vendeur ayant amorti son investissement lors de la période de défiscalisation de son logement, peut consentir à revendre son bien à un niveau moindre à la fin de cette période, en particulier dans des secteurs géographiques où une offre conséquente de produits similaires est mise en vente (c'est le cas dans des quartiers qui ont connu de nombreuses constructions sur une même période avec le soutien de dispositifs d'investissement locatif). De plus, les premiers travaux d'entretien ou de mise aux normes des copropriétés peuvent intervenir (ravalement de façades, travaux d'amélioration énergétique...), pouvant impacter les prix de vente dans ces ensembles immobiliers et expliquer le niveau de prix relativement faible dans celles construites entre 2001 et 2010 à Toulouse et dans le reste de l'unité urbaine.

Les ventes dans les copropriétés les plus récentes se concluent à des niveaux de prix plus élevés. Ces prix correspondent vraisemblablement à des ventes en défiscalisation auprès de propriétaires investisseurs, mais également aux premières reventes sur des biens encore peu décotés.

Prix au m² médians en 2022, selon l'époque de construction et la localisation de la copropriété dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : DV3F, CC AUAT



Un marché particulièrement dynamique dans les communes urbaines de l'aire d'attraction

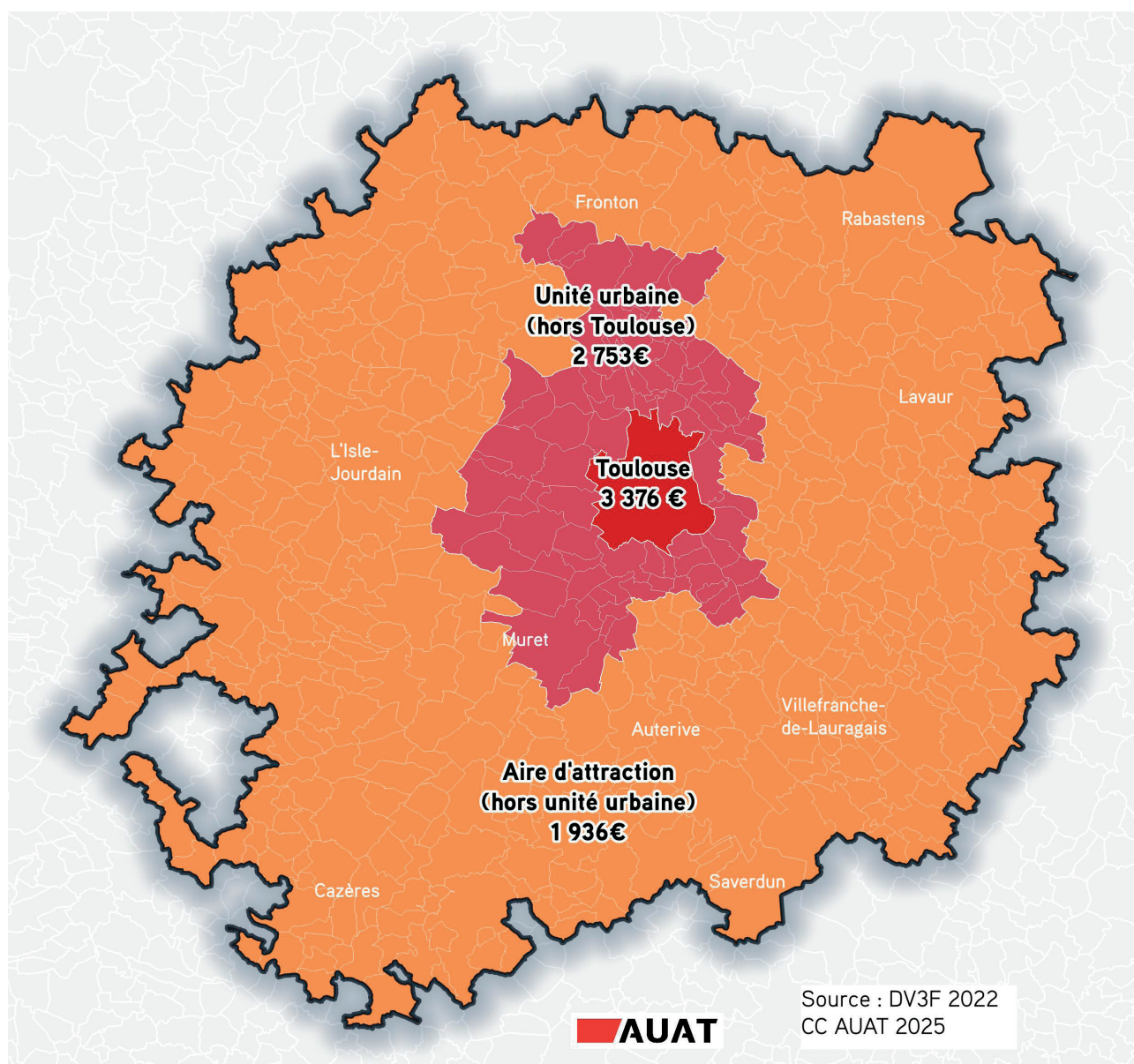
A l'instar de l'ensemble du marché immobilier toulousain, les transactions en copropriété présentent des prix décroissants en s'éloignant de la ville-centre. Les logements vendus dans la ville de Toulouse présentent un niveau de prix médian proche de 3 400 €/m² en 2022. Dans les communes des 1^{ère} et 2^{ème} couronnes (unité urbaine hors Toulouse) les prix médians s'établissent à 2 750 €/m² et se fixent à

un peu moins de 2 000 €/m² dans les communes les plus éloignées.

Le marché des copropriétés est fortement concentré dans les communes les plus urbaines du territoire. 84 % des transactions sont réalisées dans la métropole toulousaine, qui présente également les niveaux de prix les plus élevés, portés par la ville-centre et son parc ancien très valorisé.

Prix médians des logements vendus en copropriété en 2022, dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : DV3F, CC AUAT 2025

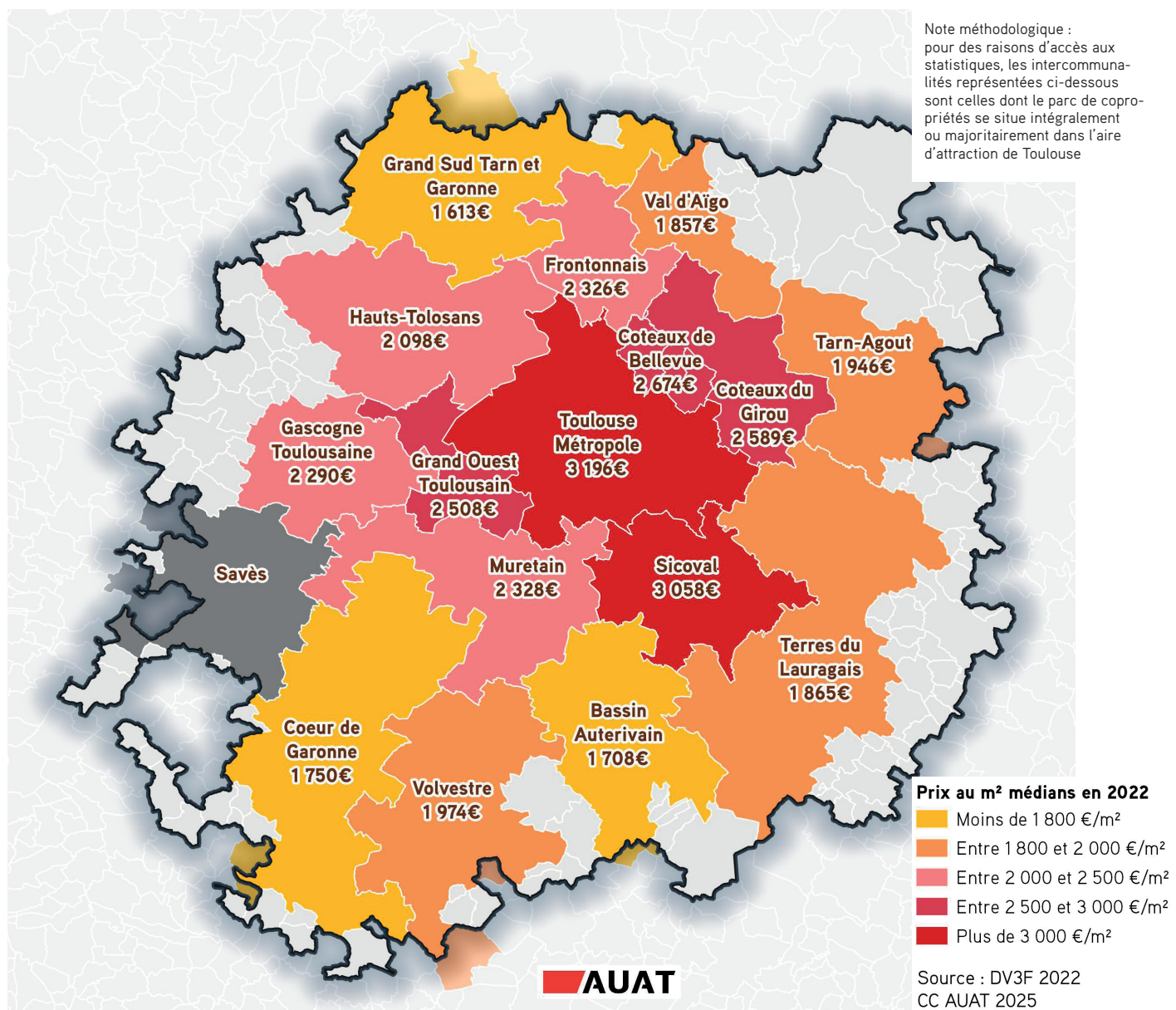


Les intercommunalités du Muretain et du Sicoval représentent également des marchés actifs sur ce segment, avec respectivement 556 et 426 ventes de logements en copropriété en 2022, soit 34 % et 46 % des ventes de logements au total, sur chacun de ces territoires (pour rappel, le Muretain compte un quart de logements en copropriété, proportion d'un tiers pour le Sicoval). En lien avec son attractivité résidentielle et son dynamisme économique, le Sicoval présente des niveaux de prix médians dépassant 3 000 €/m². A l'instar de l'ensemble du marché immobilier de son secteur géographique, le marché immobilier du Muretain en copropriété est plus abordable.

Hormis dans le Grand Ouest Toulousain qui concentre 171 ventes en 2022 (représentant 27 % des ventes de logements au total de ce territoire), le marché en copropriété est beaucoup plus restreint dans les autres intercommunalités du territoire. Les niveaux de prix baissent, assez logiquement, en s'éloignant de Toulouse et des principaux axes routiers ou ferroviaires qui structurent le territoire.

Prix médians des logements vendus en copropriété en 2022, par intercommunalité

Source : DV3F, CC AUAT 2025



À RETENIR

La commune de Toulouse concentre à elle seule 62 % des copropriétés et 68 % des logements en copropriété de son aire d'attraction.

Ce parc immobilier se distingue par sa diversité, que ce soit dans les caractéristiques des bâtiments, les occupants (répartition entre locataires et propriétaires) ou les modes de gestion.

Un parc de copropriétés conséquent et hétérogène

Les petites copropriétés sont majoritaires (60 % du parc mais ne représentent qu'une faible part des logements (14 %). Souvent anciennes, elles sont rarement immatriculées et sont fréquemment gérées par un syndic bénévole voire sans syndic identifié.

À l'inverse, les grandes copropriétés sont moins nombreuses mais concentrent la moitié des logements. Certaines, anciennes, servent même de logement social informel, accueillant des ménages modestes, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Plus de la moitié des copropriétés du territoire ont été bâties avant la première réglementation thermique de 1974. Un tiers date même d'avant 1949. Ces logements, souvent énergivores, peinent à offrir le confort et la performance énergétique attendus aujourd'hui par les habitants.

Les copropriétés présentent des profils très variés, ce qui se reflète aussi sur le marché immobilier : prix et nombre de ventes diffèrent beaucoup selon la localisation, la taille et l'âge des bâtiments. Au sein de l'aire d'attraction de Toulouse, en 2022, un logement vendu sur deux était en copropriété, avec un prix médian de 3 000 €/m².

Plusieurs enjeux clés

Les copropriétés fragiles posent trois défis principaux : mieux les connaître, repérer les risques de dégradation et aider celles en grande difficulté. Plusieurs facteurs menacent ces ensembles : bâtiments vieillissants, logements monotypés (exclusivement des petits logements par exemple), dépréciation de la valeur immobilière, environnement urbain peu qualitatif, problèmes de gestion ou ménages en précarité. Certaines souffrent même de vacance durable. Ces enjeux concernent directement les collectivités locales et l'État. Identifier les signes de fragilité est crucial, surtout pour les petites copropriétés anciennes ou certaines récentes moins visibles. Sans cette veille et la prévention, certains ensembles risquent de se dégrader.

Pour y répondre, des outils existent. Les bases de données nationales comme CoproFF et le registre national d'immatriculation des copropriétés améliorent progressivement la connaissance du parc. Les prochains millésimes devraient être enrichis, notamment avec le développement d'un indicateur mesurant la fragilité des copropriétés au regard de critères multi-dimensionnels. Ils pourraient aussi gagner en exhaustivité au fur et à mesure de l'immatriculation des copropriétés, avec pour limite la nécessité d'actualisation en continu, par les syndics, des champs renseignés dans le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés.

Parallèlement, des aides financières incitatives pour les travaux, des programmes de prévention et des plans d'urgence sont déployés selon les besoins d'intervention (exemple notamment du "Plan Initiative Copropriétés" mis en œuvre à Blagnac, Colomiers et Toulouse en vue de traiter certains ensembles en difficulté).