
Introduction

Contexte historique

Quatre éléments sont essentiels pour comprendre la façon dont les copropriétés privées ont été construites entre 1950 et 1984 :

- la très forte implication de l'État dans la politique de construction des logements ;
- le passage à des conceptions architecturales modernes ;
- l'organisation et l'industrialisation du secteur du bâtiment ;
- le positionnement des promoteurs-constructeurs.

Prépondérance du rôle de l'État

Création du MRU

L'effort de reconstruction en France porte prioritairement sur les infrastructures du pays et le rétablissement des outils de production. Très rapidement, le parc immobilier français, déjà vétuste avant-guerre et en partie démolé par les bombardements, nécessite lui aussi la mise en place d'actions prioritaires. Ces actions visent d'une part à reloger les sinistrés et d'autre part à lutter contre l'insalubrité héritée d'avant-guerre (14,5 millions de logements dont la moitié sans eau courante, les trois-quarts sans WC et à quatre-vingt-dix pour cent sans salle de bains).

Pour tenter de faire face à la crise des mal-logés et se donner les moyens non seulement de reconstruire, mais aussi d'accroître le nombre de logements, l'État crée en 1944 le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU). Face à l'ampleur de la tâche, il faut moderniser l'industrie du bâtiment. En outre, la destruction des infrastructures urbaines permet de se dégager des contraintes du parcellaire et du bâti ancien. Ainsi, le ministère prône et encourage tous les projets permettant de rationaliser les techniques de construction par une normalisation des surfaces et l'utilisation de matériaux préfabriqués. Des chantiers expérimentaux sont mis en place par le biais de concours où architectes, entrepreneurs et urbanistes sont incités à travailler ensemble dans le but d'améliorer le

confort de l'habitat tout en abaissant les coûts de revient, sans sacrifier la qualité architecturale.

Relance de la construction de logements sociaux

En juillet 1950, les habitations à bon marché (HBM) deviennent des habitations à loyer modéré (HLM). L'État délègue au mouvement HLM la responsabilité de la mise en œuvre d'une nouvelle stratégie : la construction massive de logements sociaux.

En 1953, Pierre Courant, ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, fait adopter une loi pour une relance massive de la construction. Les ressources d'épargne sont mobilisées pour la création du 1 % logement, la réforme des primes et prêts du Crédit Foncier, la mise en place de l'épargne logement, etc.

Plusieurs facteurs poussent l'État à accélérer la production de logements, comme le terrible hiver de 1954 et les campagnes de défense des sans-abris et des mal-logés menées par l'Abbé Pierre, l'exode rural, la transformation de la société vers un modèle plus urbain et industriel, l'afflux d'une population immigrée qui, faute de mieux, se logeait dans des bidonvilles, ou encore le retour des rapatriés de l'ancien empire colonial.

L'accélération de la construction a été rendue possible par :

- l'adoption de règlements définissant précisément de nouvelles normes de construction ;
- le déploiement d'aides à l'investissement locatif social et privé ainsi que d'aides à l'accession à la propriété ;
- la création fin 1958 des zones à urbaniser en priorité (ZUP), qui visent à regrouper les logements à construire ;
- la possibilité de passer des marchés triennaux apportant des garanties de financement de l'État aux opérations comportant au moins 500 logements.

Grands ensembles et villes nouvelles

Au début des années soixante, en complément d'immeubles urbains situés sur des parcelles de surface relativement modeste, apparaissent de grands ensembles immobiliers, constitués de tours et de barres, situés en

périphérie, ou à l'intérieur des villes lorsque le foncier le permet. La grande majorité des immeubles d'habitation est édifée sur ce modèle. De plus, le développement de l'automobile favorise des localisations éloignées des centres urbains, dans des secteurs où l'industrie est en développement.

Les villes nouvelles sont lancées en 1966. L'année suivante, la loi d'orientation foncière (LOF) met une nouvelle fois à plat toutes les procédures, notamment d'expropriation et d'acquisition foncière, en remplaçant les ZUP par un instrument beaucoup plus souple, la zone d'aménagement concerté (ZAC). Les partenariats entre collectivités publiques et investisseurs sont ainsi encouragés.

Innovation et qualité

Au début des années soixante-dix, les grands ensembles ne sont plus considérés comme un modèle. La circulaire Guichard de 1973 met fin à la construction de nouveaux grands ensembles de plus de 500 logements.

Un intérêt nouveau pour l'environnement et la qualité de la vie, dont la prise en compte ne pouvait plus être différée, a pour conséquence un sentiment de rejet de plus en plus grand des Français envers l'habitat collectif.

La création du Plan-construction, favorisant l'innovation et la qualité, ainsi que le développement de l'utilisation des composants, modifie la conception et la réalisation des chantiers de construction.

Deux initiatives de l'État ont apporté une grande contribution à l'amélioration de la qualité des constructions :

- la mise en place progressive d'un corpus de réglementation technique : ventilation (1969), acoustique (1969), incendie (1978), thermique (1974) ;
- l'institution du contrôle technique des constructions à partir de la loi Spinetta (1978).

Retour à l'idéal de la maison individuelle

La loi Barre de 1977 fait passer la priorité de l'aide gouvernementale de la construction collective à l'aide aux ménages, avec l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires du logement social ou les accédants à la propriété bénéficiant de prêts conventionnés. La maison individuelle redevient alors l'idéal d'habitat familial pour les classes moyennes et se développe de façon très importante : 39 % des nouveaux logements construits en 1968 sont des maisons individuelles, 63 % en 1978 et 69 % en 1984.

Choc pétrolier et économies d'énergie

À la fin des années soixante-dix, le ministère de l'Environnement nouvellement créé intègre l'architecture et l'équipement, publie de nouvelles règles de construction

(limitant par exemple la hauteur des immeubles dans les centres-villes) et développe les villes nouvelles. Le choc pétrolier et la crise financière consécutive mettent un frein à la production intensive de logements et favorisent l'émergence de textes réglementaires intégrant les notions d'économies d'énergie. La conception même des bâtiments s'en trouve alors modifiée.

Innovations organisationnelles

Pendant les années quatre-vingt, l'État intervient fortement, non plus sur la conception architecturale mais sur les structures professionnelles, les méthodes de construction et les financements. L'objectif est de réaliser des économies d'échelle par une innovation organisationnelle. En 1980, l'année du patrimoine et la création de l'Institut français d'architecture, sous les auspices du Président de la République, témoignent d'un intérêt renouvelé pour le bâti.

Enfin, le début des années quatre-vingt est marqué par la décentralisation, option fondamentale d'aménagement du territoire, qui décharge l'État d'une partie de sa responsabilité en matière d'architecture et d'urbanisme au profit des collectivités territoriales.

Renouveau architectural

Expérimentations à grandes échelles et modèles de construction

La direction ministérielle chargée de l'architecture, notamment de l'enseignement et de l'organisation de la profession d'architecte, est créée en 1959 et rattachée au ministère de la Culture.

Reconstitution des filières de production et définition de prototypes

Les premières années de la reconstruction, à la fin des années quarante et au début des années cinquante, sont consacrées à la réflexion, d'autant que les métiers sont désorganisés et que les matières courantes font défaut : il est nécessaire de reconstituer des filières de production pratiquement inexistantes. Par rapport à d'autres matériaux, le béton s'avère alors relativement facile à produire en grosses quantités.

Cette volonté de promouvoir le « tout béton » s'illustre par exemple par l'important concours lancé en 1950 pour la construction d'un ensemble de 800 logements à Strasbourg, le quartier Rotterdam, où toutes les hypothèses de construction s'affrontent : en collectif, en individuel, avec différents niveaux de recours à la préfabrication, etc.

Dans le cadre du premier plan quinquennal de l'après-guerre, le ministère de la Reconstruction et de l'Urba-

nisme (MRU) lance la « politique des modèles », consistant à définir des édifices exemplaires, des prototypes, et à susciter la répétition partout en France. Quelques chantiers expérimentaux permettent de tester ces prototypes. Une recherche parallèle, prolongeant celle des architectes modernes au sein des congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) dans les années trente, élabore des « normes d'habitabilité » et des surfaces minimales relativement généreuses.

Industrialisation et abaissement des standards de construction

Au milieu des années cinquante, la crise du logement est telle que le MRU met en place une politique plus active de soutien à l'industrialisation du bâtiment et facilite l'expropriation destinée à la construction d'habitat à loyer modéré, au travers du Plan Courant notamment.

Afin de pouvoir construire plus et de produire à moindre coût, les normes de surfaces et de finitions sont abaissées et, en 1953, un logement type, le « logement économique normalisé », est défini, avec un niveau de confort souvent inférieur à celui de l'avant-guerre – on renonce ainsi parfois au chauffage en Île-de-France.

Les zones à urbaniser en priorité (ZUP) sont créées pour répondre à la difficulté de mobiliser rapidement les vastes terrains nécessaires à ces nouveaux ensembles d'habitations. Il s'agit souvent des crêtes et des plateaux autour des villes qui, mal desservis, sont restés ruraux plus longtemps que les vallées proches. Pendant dix ans, les ZUP représentent donc le cadre privilégié du développement de la construction.

Toutefois, les quartiers historiques centraux, souvent en très mauvais état, sont également la cible d'opérations de démolition-reconstruction à grande échelle. Le ministre de la Culture, André Malraux, fait voter en 1962 la loi qui porte son nom pour définir, dans les centres des villes, des secteurs sauvegardés dotés de plans d'urbanisme.

Diversité et qualité

Avec la création du Plan-construction en 1971, une nouvelle réflexion portant sur les apports de la technique à une construction de qualité est mise en place. Les mots clés sont alors variété, flexibilité et diversité. Comme vers 1950, les architectes sont invités à une contribution théorique et expérimentale. L'idée d'une préfabrication plus légère permettant de réaliser d'importantes économies prévaut désormais. Une première politique des « modèles innovation », engagée en 1972, ne produit toutefois que peu de résultats.

À partir de 1976, les constructeurs et entrepreneurs participent en proposant la standardisation de petits éléments. Les villes nouvelles sont le terrain d'exposition

des premières réalisations témoignant de cette politique. L'accession sociale à la propriété est encouragée à travers les prêts pour l'accession à la propriété (PAP), pour la maison individuelle mais aussi en copropriété privée (notamment dans les villes nouvelles).

En 1977, la première « loi sur l'architecture » est votée. La notion de qualité devient prépondérante : un décret de 1978 crée dans chaque département un conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).

Architectes des années 50-84

Architectes de la reconstruction

L'après-guerre est une période de grandes réalisations dans le but est la reconstruction des centres-villes détruits par les bombardements, dont par exemple :

- le port de Marseille par Auguste Perret et Fernand Pouillon ;
- la frontale du port de Toulon par Jean de Mailly ;
- le centre-ville du Havre par Auguste Perret ;
- le centre-ville de Maubeuge par André Lurçat ;
- le centre-ville de Royan par Claude Ferret.

Architectes des années soixante

Au cours des années soixante, la production intensive, privilégiant la quantité et la préfabrication, détruit en partie le savoir-faire artisanal traditionnel et n'encourage pas les architectes soucieux de développer leur art. Un certain nombre d'architectes parvient pourtant à innover durant cette période productiviste :

- les grands anciens, liés à l'avant-garde architecturale internationale « moderne » : Jean Ginsberg, Eugène Beaudouin, Auguste Perret, André Lurçat, Marcel Lods, Georges-Henri Pingusson, Pierre Vago, Le Corbusier, Jean Prouvé ;
- la nouvelle génération : Guillaume Gillet, Fernand Pouillon, Jean Bossu, Paul Bossard, Émile Aillaud, Bernard Zehrfuss, Édouard Albert, André Bruyère, Georges Candilis, Alexis Josic, Claude Parent, Jean Balladur.

D'autres architectes interviennent plus localement :

- en Rhône-Alpes : François-Régis Cottin, René Gagès, Jean Zumbrennen, Maurice Novarina ;
- à Marseille et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur : André-Jacques Dunoyer de Segonzac, Louis Olmetta, Jean-Louis Sourdeau, Louis Poutu et Joseph Lajarrige, Paul Franceschini et Paul Yard, Roger Boileau et Jacques Henri-Labourdette, Fernand Boukobza.

L'école post-moderne

Après 1968, le rejet des opérations de bétonnage du paysage débouche sur l'abandon des ZUP au profit des villes nouvelles, sur la création des unités pédagogiques

d'architecture (UPA) et sur la mise en œuvre de nouvelles politiques visant notamment à détecter de nouveaux talents.

On assiste alors à l'émergence d'une école « post-moderne » qui se caractérise entre autres par :

- une valorisation de la forme architecturale ;
- une diminution d'échelle ;
- le respect du tissu parcellaire.

En plus des architectes déjà évoqués interviennent Ricardo Bofill, Henri Ciriani, Roland Castro, Henri Gaudin, Christian de Portzamparc, Jean Nouvel.

Industrialisation de la construction

À la fin de la seconde guerre mondiale, la situation du bâtiment en France est catastrophique :

- le prix du mètre carré construit est très élevé par rapport aux ressources des français ;
- les matériaux et le matériel se raréfient ;
- la main d'œuvre qualifiée manque ;
- les techniques de construction traditionnelles, telles que la maçonnerie de pierres ou de briques, ne présentent qu'une faible productivité.

Sitôt rétablies les infrastructures de base nécessaires à la production et à la commercialisation des matériaux de construction, il apparaît que seules l'industrialisation et la préfabrication en usine permettent de construire beaucoup, rapidement, à moindre coût et sans avoir recours à une main d'œuvre qualifiée.

Préfabrication et coffrages-outils métalliques

Les opérations visant à la production de logements s'inspirent alors du processus industriel, au travers :

- du recours à la préfabrication en usine ;
- du développement de la phase des études ;
- d'un volume important de la commande permettant l'amortissement des investissements et la continuité de la production.

En concurrence avec les procédés de préfabrication, une autre technique se développe, mettant à profit la possibilité de couler le béton en place : la technique des coffrages-outils métalliques consiste à déplacer les machines sur le chantier. Certains de ces coffrages, de type table, banche ou tunnel, sont de très grandes dimensions. Comme en préfabrication, le processus est intégré et dirigé par un entrepreneur de gros œuvre ou un bureau d'études techniques. Les éléments du second œuvre sont incorporés au moment du coulage du béton.

La création des zones à urbaniser en priorité (ZUP) favorise le développement d'un urbanisme de grands plans de masse très géométriques avec des tours et des barres, connu sous le nom d'« urbanisme de chemin de grue », très

favorable à l'utilisation des procédés de préfabrication ou de grands coffrages outils.

Les années cinquante à soixante-dix constituent la principale période d'application des « modèles constructifs » reproductibles intégralement d'un site à l'autre.

Composants et systèmes constructifs

Au début des années soixante-dix, un certain rejet des formes très standardisées se traduit avec de plus en plus de force par des changements importants dans l'architecture du logement :

- rupture avec les formes simples ;
- développement de terrasses ;
- flexibilité par l'utilisation de structures poteaux-poutres.

En opposition aux « modèles » qui traitent un immeuble entier, les systèmes d'assemblages de composants sont progressivement développés, induisant une façon très différente de concevoir les bâtiments. Le composant est un élément du bâtiment fabriqué en atelier indépendamment d'un projet particulier et intégré à l'ouvrage sans avoir à subir de mise en forme ni de façonnage sur le chantier. Il s'agit de rechercher une production de masse de composants capables de s'intégrer dans des conceptions multiples de projets architecturaux, ce qui mobilise les architectes, les bureaux d'étude, les entreprises et les fabricants de produits.

L'État encourage la production de composants autonomes, indépendants d'un système et susceptibles ainsi de bénéficier d'une commercialisation plus large. Les organisations professionnelles ont alors créé l'association construction et composants (ACC) afin de coordonner les initiatives en faveur des composants. Des règles et conventions de compatibilité sont élaborées et diffusées pour permettre de construire en associant des composants de provenances différentes.

En 1983, le lancement de l'action Produits industriels et productivité (PIP), visant à promouvoir la fabrication et la vente de composants dans un marché ouvert, accentue la politique en faveur des composants autonomes et mobilise directement les industriels et les fabricants.

Grandes évolutions de la promotion immobilière

Développement de l'activité de promotion immobilière

L'observation du comportement de la profession de promotion immobilière entre 1950 et 1984 permet de mieux comprendre les flux de production d'immeubles d'habitation en copropriété.

En effet, à partir des années cinquante, la promotion immobilière privée se définit comme une activité qui

consiste à concevoir, organiser et réaliser la construction d'immeubles de logements destinés à être vendus en copropriété à des souscripteurs qui financent l'opération.

L'activité de promotion immobilière implique des compétences particulières :

- pour la phase de montage d'un programme : trouver un terrain, vérifier ses conditions de constructibilité, définir le projet en termes techniques et financiers, constituer éventuellement une société *ad hoc*, demander le permis de construire, établir le bilan financier prévisionnel, réunir les capitaux nécessaires, conclure des contrats avec des maîtres d'œuvre et des marchés de travaux avec des entrepreneurs et enfin chercher des acquéreurs ;
- pour la réalisation de l'opération : suivre des travaux et la relation entre l'offreur et le demandeur, pouvant entraîner des modifications de délais et de coûts.

La complexité croissante du montage d'opération est à l'origine du développement de la promotion immobilière privée. Une profession à part entière naît à partir de 1953 quand le nombre de nouveaux promoteurs devient significatif.

De 1961 à 1965, les créations de nouvelles sociétés de promotion immobilière se multiplient. Cette expansion est portée par le financement de la construction grâce au développement rapide des prêts aidés par l'État puis, en fin de période, par le financement non aidé.

Un retournement conjoncturel se produit en 1965, avec la première crise de surproduction de l'après-guerre. Pour la première fois, les logements produits ne peuvent plus être vendus. Au cours de la récession, de 1965 à 1968, l'activité des promoteurs privés se reporte sur des opérations issues du financement public. En effet, contrairement à une idée reçue, les promoteurs privés peuvent aussi construire des logements sociaux aidés. Dès lors, à partir de 1966, la naissance de nouveaux promoteurs est considérablement ralentie.

La sortie de la crise de 1965 est assurée par un appel important au crédit privé. Les années 1968 à 1974 sont marquées par une reprise de l'activité. Toutefois, rares sont les créations de nouveaux organismes de promotion.

Dans les années soixante et soixante-dix, le rythme de construction de copropriétés ne concerne pas uniquement les résidences principales mais aussi les résidences secondaires, notamment en front de mer et dans les stations de ski, en lien avec le développement du tourisme et des loisirs.

La création en 1971 de la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs (FNPC) vise à une meilleure organisation de la profession. La loi du 3 janvier 1967 réglemente les ventes d'immeubles à construire et la loi du 16 juillet 1971 crée le contrat de promotion immobilière, obligatoire lorsque la société construit à usage d'habitation.

Une nouvelle crise survient en 1974, en même temps que la rupture de la croissance générale, lors du premier choc pétrolier. La récession est beaucoup plus dure que la précédente, car la crise économique générale a un caractère structurel. Cette longue phase de ralentissement, puis de baisse de l'activité, entraîne une restructuration importante de la promotion privée, avec la disparition de nombreux organismes et la tendance à la concentration des entreprises.

Promotion immobilière et architecture

Les copropriétés réalisées dans le cadre de la reconstruction sont plutôt l'œuvre de coopératives de reconstruction pour des propriétaires sinistrés. Les dommages de guerre qu'ils ont perçus sont le plus souvent regroupés en une seule opération. Les bâtiments qui en résultent se présentent sous de multiples formes architecturales : copie d'ancien type Haussmannien, architecture « ville bombardée », architecture moderne.

Dans la période qui suit la reconstruction, certaines mesures financières prises par les pouvoirs publics (primes à la construction, prêts spéciaux, épargne logement), pour des particuliers ou des groupements en sociétés immobilières de construction, encouragent de manière quasi-industrielle la production de logements locatifs privés ainsi que l'accession à la propriété. La construction s'en trouve plus majoritairement standardisée.

Les programmes de copropriétés privées se distinguent alors par :

- leur implantation urbaine ou péri-urbaine ;
- leur niveau de standing recherché et le mode de financement de l'opération ;
- la taille des opérations ;
- le caractère architectural « normal » ou inhabituel (demande d'innovation formulée auprès d'un architecte).

Dans les années soixante-dix, la création d'une promotion institutionnelle et, à partir de 1975, la crise économique, n'incitent pas à la création architecturale. Les programmes sont de moindre échelle et bénéficient des avancées réglementaires et technologiques mais la vigilance sur les coûts amène l'immeuble privé à être gagné par une certaine banalisation des partis architecturaux et des choix techniques qui se confirme dans les années quatre-vingt. D'autant que les promoteurs immobiliers encouragent, derrière des façades d'apparence flatteuse, une organisation des immeubles au meilleur de la rentabilité – la taille moyenne des logements diminue, par exemple.

Deux années charnières ressortent de cette approche des quatre éléments de contexte sur la période étudiée : 1960 et 1975. Elles marquent donc les limites d'une répartition du parc des copropriétés des années 1950-1984 en trois grandes périodes de construction.

Statistiques

Principales caractéristiques des copropriétés des années 1950 à 1984

Les développements suivants reposent essentiellement sur l'analyse d'une extraction du fichier Filocom⁽¹⁾ demandé par l'Anah spécialement pour le présent ouvrage.

En combinant les éléments de contexte qui précèdent et les données du fichier Filocom, trois grandes périodes ressortent :

- **Période 1**, de 1950 à 1959 : reconstruction des centres-villes bombardés, éradication des taudis et densification des villes
- **Période 2**, de 1960 à 1974 : production de masse de logements « confortables » et des grands ensembles
- **Période 3**, de 1975 à 1984 : réorientation de la construction suite à la crise qui se caractérise par une réduction de la taille des opérations, la réglementation thermique et la libéralisation de la conception

Ces périodes sont reprises pour l'ensemble du travail d'analyse.

Plus de 145 000 copropriétés construites en trente-cinq ans

Entre 1950 et 1984, 145 600 copropriétés ont été construites. Elles représentent 3,5 millions de logement dont 2,8 millions de résidences principales.

En 2011, la France métropolitaine dénombre 617 000 copropriétés (hors copropriétés horizontales, c'est-à-dire composées de logements individuels) ce qui représente 8,9 millions de logements dont 6,9 millions de résidences principales.

Les copropriétés du champ de l'étude représentent donc 23 % des copropriétés métropolitaines, et 40 % des résidences principales en copropriété.

Trois régions rassemblent 61 % du parc étudié

L'examen des données Filocom a montré que le parc étudié se répartit de manière inégale sur les vingt-deux régions de France métropolitaine.

Trois régions sont en effet très fortement représentées et totalisent 61 % des résidences principales en copropriété construites entre 1950 et 1984 :

- L'Île-de-France totalise ainsi 855 577 résidences principales au sein de copropriétés construites entre 1950 et 1984, soit 31 % du parc étudié ;
- La Provence-Alpes-Côte-d'Azur totalise, quant à elle, 437 894 résidences principales au sein de copropriétés construites entre 1950 et 1984, soit 16 % du parc étudié ;
- Le Rhône-Alpes totalise enfin 402 894 résidences principales au sein de copropriétés construites entre 1950 et 1984, soit 14 % du parc étudié.

Taille des copropriétés : émergence des grandes copropriétés

La taille moyenne d'une copropriété est constante entre 1950 et 1984, soit 24 logements.

L'essentiel des grandes copropriétés que l'on trouve à l'heure actuelle a été construit entre 1950 et 1984 : 54 % des copropriétés de 51 à 199 logements et 79 % des copropriétés de plus de 200 logements datent de cette époque.

Au niveau national, l'ensemble du parc en copropriété est composé à 95 % par des copropriétés de taille inférieure à 50 logements dont une très forte proportion (69 %) de petites copropriétés de moins de 10 logements.

Parallèlement 88 % des copropriétés des années 1950 à 1984 possèdent moins de 50 logements, dont 56 % moins de 10 logements.

Le boom immobilier des années soixante

Le rythme de construction a suivi des évolutions différentes suivant les périodes :

- La période 1 (1950- 1959) a été marquée par la construction de petites copropriétés : 75 % des copropriétés de 2 à 10 logements, représentant 24 % des résidences principales (RP). À cette époque, très peu de copropriétés (0,3 %) possèdent plus de 200 logements tout en représentant près de 10 % des résidences principales en copropriété. Durant ces dix ans, plus de 3 600 copropriétés, correspondant à plus de 35 000 résidences principales, ont été construites en moyenne par an ;
- La période 2 (1960 -1974) a été marquée par une forte augmentation des constructions et un accroissement de la taille des copropriétés. Par rapport à la période précédente, le nombre de copropriétés est multiplié par 2,11 et par 4,82 en termes de résidences principales (RP). Près

1. Le fichier des logements par commune (Filocom) est construit par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) d'après la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Cette base de données est constituée par le regroupement des fichiers relatifs à la taxe d'habitation, à la taxe foncière des propriétés bâties, au fichier des propriétaires et à l'impôt sur le revenu.

Nombre de copropriétés selon leur taille et leur époque de construction

	Nombre de copropriétés de 2 à 10 logements	Nombre de copropriétés de 11 à 50 logements	Nombre de copropriétés de 51 à 199 logements	Nombre de copropriétés de plus de 200 logements	Nombre total de copropriétés
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	27 200	7 454	1 340	102	36 096
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	39 686	26 188	9 233	12 225	76 332
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	14 497	12 711	5 395	6 02	33 205
Total des copropriétés construites entre 1950 et 1984	81 383	46 353	15 968	1 929	145 633
Ensemble du parc des copropriétés en France métropolitaine en 2011	425 110	155 597	33 045	2 492	616 564

Source: Filocom MEDDE d'après DGFIP

Part des copropriétés selon leur taille et leur époque de construction

	Pourcentage de copropriétés de 2 à 10 logements	Pourcentage de copropriétés de 11 à 50 logements	Pourcentage de copropriétés de 51 à 199 logements	Pourcentage de copropriétés de plus de 200 logements
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	75,40 %	20,70 %	3,70 %	0,30 %
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	52,00 %	34,30 %	12,10 %	1,60 %
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	43,70 %	38,30 %	16,20 %	1,80 %
Total des copropriétés construites entre 1950 et 1984	55,90 %	31,80 %	11,00 %	1,30 %
Ensemble du parc des copropriétés en France métropolitaine en 2011	68,90 %	25,20 %	5,40 %	0,40 %

Source : Filocom MEDDE d'après DGFIP

des 2/3 des RP construites à cette période font partie de copropriétés de plus de 51 logements. Le nombre de copropriétés de plus de 200 logements est multiplié par 12. Durant ces quinze ans, plus de 5 copropriétés, correspondant à plus de 113 000 résidences principales, ont été construites en moyenne par an ;

– La période 3 (1975-1984) a été marquée par un ralentissement des constructions de copropriétés. Les construc-

tions sont de tailles plus petites. Les constructions de plus de 200 logements croissent moins vite, au profit de constructions de taille plus réduite. Durant ces dix ans, plus de 3 300 copropriétés, correspondant à près de 72 000 résidences principales, ont été construites en moyenne par an.

Nombre de résidences principales selon la taille et la période de construction des copropriétés

	Nombre de RP en copropriété de 2 à 10 logements	Nombre de RP en copropriété de 11 à 50 logements	Nombre de RP en copropriété de 51 à 199 logements	Nombre de RP en copropriété de plus de 200 logements	Nombre total de RP en copropriété
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	84 822	134 345	101 130	33 769	354 066
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	126 745	520 597	696 312	364 398	1 708 052
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	43 727	223 978	332 054	118 387	718 146
Total des RP en copropriétés construites entre 1950 et 1984	255 294	878 920	1 129 496	516 554	2 780 264

Source : Filocom MEDDE d'après DGFIP

Part des résidences principales selon la taille et la période de construction des copropriétés

	Pourcentage de RP en copropriété de 2 à 10 logements	Pourcentage de RP en copropriété de 11 à 50 logements	Pourcentage de RP en copropriété de 51 à 199 logements	Pourcentage de RP en copropriété de plus de 200 logements
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	24,00 %	37,90 %	28,60 %	9,50 %
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	7,40 %	30,50 %	40,80 %	21,30 %
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	6,10 %	31,20 %	46,20 %	16,50 %
Total des RP en copropriétés construites entre 1950 et 1984	9,2 %	31,6 %	40,6 %	18,6 %

Source : Filocom MEDDE d'après DGFIP

Appréciation qualitative du parc de copropriétés

Le classement cadastral des logements

Le classement cadastral⁽²⁾ offre un éclairage sur l'ensemble des logements recensés dans Filocom (et non uniquement des résidences principales). Sa codification est la suivante :

- de 1 à 4 pour les logements de grand luxe à confortables ;
- 5 pour les logements assez confortables ;
- 6 pour les logements ordinaires ;
- 7 pour les logements médiocres ;
- 8 pour les logements très médiocres.

Les copropriétés construites entre 1950 et 1984 sont caractérisées par un très faible taux (0,2 %) de logements médiocres, 59 % de logements assez confortables, 25 % de logements classés grand luxe à confortables, alors que pour l'ensemble des logements des copropriétés de France Métropolitaine, près de 50 % sont classées assez

2. Cet indicateur de la qualité globale des logements apprécié lors de leur construction est présenté plus précisément dans l'annexe 4 du présent ouvrage.

confortables et plus de 23 % sont classés grand luxe à confortables.

L'analyse selon les trois grandes périodes constructives révèle que la part des logements classés de 1 à 4 augmente au fur et à mesure des périodes tandis que les logements classés 6, 7 et 8 diminuent, ce qui montre une amélioration globale de la qualité. Il faut néanmoins relativiser ce constat par le fait que le classement cadastral datant des années 1970, les copropriétés construites en 1950 avaient à cette époque une vingtaine d'années et n'étaient donc pas dans leur état « neuf ».

Enfin, il est à noter que la part de logements classés « assez confortables » reste constante au fil du temps (59 %).

Le pourcentage du parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI permet d'identifier, dans les études de territoire, les quartiers où la présence potentielle d'habitat dégradé au sein du parc privé à fonction sociale est la plus forte. Il se fonde sur le classement cadastral notamment et s'avère particulièrement pertinent pour le parc ancien – il l'est moins pour le parc récent.

Ce pourcentage est obtenu en cumulant la part des habitants dont le logement :

Répartition de l'ensemble des logements en copropriété de la période étudiée selon leur classe cadastrale et leur époque de construction

	Classes 1 à 4	Classe 5	Classe 6	Classes 7 et 8
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	11,70 %	59,00 %	28,60 %	0,70 %
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	23,50 %	58,50 %	17,80 %	0,20 %
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	33,50 %	59,50 %	7,00 %	0,10 %
Total des copropriétés entre 1950 et 1984	24,60 %	58,90 %	16,30 %	0,20 %
Ensemble du parc des copropriétés en France métropolitaine	23,40 %	50,10 %	23,40 %	3,10 %

Source : Filocom 2007, MEDDAT d'après DGI

- est classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30 % des plafonds de ressources HLM ;
- est classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM.

L'indicateur est analysé en base « copropriétés » (et non en base « logements » ou « résidences principales »). Filocom a renseigné l'indicateur LPPI pour 145 512 copropriétés construites de 1950 à 1984.

Il en ressort que 90 % des copropriétés construites entre 1950 et 1984 ont un taux de logement PPI inférieur à 10 %. Cela ne permet donc pas de refléter la réalité des immeubles dégradés en copropriété construits entre 1950 et 1984.

Surface et taille des logements

La surface médiane des résidences principales

Les résidences principales des copropriétés construites entre 1950 et 1984 ont une surface médiane de 61 m². La période de construction intensive entre 1960 et 1974 connaît la surface médiane la plus importante sur les trois périodes : 64,4 m². Cette surface médiane est notamment liée à la construction importante de grands logements. La période 1975-1984 marque un retour à une surface

médiane de logements plus petite : 55,6 m². Pour les deux périodes de construction couvrant les années 1950 à 1974, la surface médiane des logements est assez homogène entre copropriétés de taille différente. En revanche, pour la période de 1975 à 1984, les logements sont globalement plus petits, même si leur surface médiane passe de 51 m² dans les très grandes copropriétés à 62 m² dans les petites copropriétés. Cette période connaît donc une nette différenciation en matière de produits « logements ».

La taille des logements

Les critères retenus en matière de taille des logements sont les suivants :

- Un petit logement a une surface inférieure ou égale à 34 m²,
- Un logement de taille moyenne a une surface comprise entre 35 et 74 m²,
- Un grand logement a une surface supérieure à 75 m².

L'analyse des données Filocom montre qu'entre 1950 et 1984, la part de petits et de grands logements a progressivement augmenté au détriment de la part de logements de taille moyenne.

Cette tendance est d'autant plus marquée que la taille de la copropriété est importante.

Répartition des copropriétés selon leur taux de logements privés potentiellement indignes (LPPI) et leur époque de construction

	Taux de logements PPI < 10 %	Taux de logements PPI de 10 % à 20 %	Taux de logements PPI de 20 % à 30 %	Taux de logements PPI de 30 % à 40 %	Taux de logements PPI > 40 %
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	84,00 %	4,90 %	4,10 %	2,50 %	4,40 %
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	90,00 %	3,90 %	2,40 %	1,30 %	2,40 %
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	95,20 %	1,60 %	1,10 %	0,60 %	1,50 %
Total des copropriétés entre 1950 et 1984	89,70 %	3,60 %	2,50 %	1,50 %	2,70 %

Source : Filocom MEDDE d'après DGFIP

Surface médiane en m² des résidences principales selon la taille des copropriétés et les périodes de construction

	surface médiane RP en copropriété de 2 à 10 logements	surface médiane RP en copropriété de 11 à 50 logements	surface médiane RP en copropriété de 51 à 199 logements	surface médiane RP en copropriété de plus de 200 logements	surface médiane RP en copropriété
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	62 m ²	61 m ²	62 m ²	62 m ²	61,6 m ²
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	66 m ²	63 m ²	64 m ²	65 m ²	64,4 m ²
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	62 m ²	55 m ²	55 m ²	51 m ²	55,6 m ²
Total des copropriétés construites entre 1950 et 1984	63 m²	60 m²	60 m²	59 m²	60,7 m²

Source : Filocom MEDDE d'après DGFIP

Taux de logements (résidences principales, secondaires ou vacantes) selon leur taille et l'époque de construction de la copropriété

	Total de toutes les copropriétés		
	<i>Petits logements</i>	<i>Logements de taille moyenne</i>	<i>Grands logements</i>
Copropriétés construites entre 1950 et 1959	8,90 %	67,50 %	23,50 %
Copropriétés construites entre 1960 et 1974	12,60 %	58,40 %	29,00 %
Copropriétés construites entre 1975 et 1984	26,10 %	45,10 %	28,70 %
Total des copropriétés entre 1950 et 1984	16,10 %	55,60 %	28,30 %

Source : Filocom MEDDE d'après DGFIP