



Tropi-Copro

DEFINIR LA RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES EN MARTINIQUE ET EN
GUADELOUPE PUIS EN CLIMAT TROPICAL



Livrable intermédiaire : Etat des lieux de la copropriété dans les DROM

16/09/2024



Sommaire :

I. Registre des copropriétés dans les DROM	3
A. Données disponibles.....	3
B. Analyse des données inter-DOM	3
C. Analyse par territoire.....	7
a) Répartition des copropriétés en Guadeloupe.....	7
b) Répartition des copropriétés en Martinique	8
c) Répartition des copropriétés en Guyane	9
d) Répartition des copropriétés à la Réunion	10
e) Répartition des copropriétés à Mayotte.....	11
II. Caractérisation des copropriétés en Martinique et en Guadeloupe	12
A. Méthodologie	12
B. Présentation des typologies thermiques	13
III. Annexes.....	20
A. Cartographies.....	20
a) Répartition des copropriétés en Guadeloupe par périodes constructives	20
b) Répartition des copropriétés en Martinique par périodes constructives.....	22
c) Répartition des copropriétés en Guyane par périodes constructives.....	24
d) Répartition des copropriétés à la Réunion par périodes constructives	26
e) Répartition des copropriétés à Mayotte par périodes constructives	28

En climat tropical, quels sont les travaux prioritaires en copropriété pour améliorer le confort et limiter le recours à la climatisation ? Quels gains peut-on espérer ? Difficile de motiver des copropriétaires sans avoir réponse à ces questions ! C'est tout l'objet du projet Tropi-Copro.

Il est financé par l'AQC (Agence Qualité Construction) au travers du programme CEE OMBREE et l'ADEME, il bénéficie également du suivi de l'ANAH.

Ce premier livrable est une exploitation du registre national des copropriétés géré par l'ANAH, il vise à dresser un premier panorama de l'enjeu de la copropriété dans les DROM : Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion et Mayotte. Il contient également une proposition de définition des typologies constructives des copropriétés aux Antilles, en se focalisant sur les paramètres ayant un impact sur le comportement thermique des logements.

I. Registre des copropriétés dans les DROM

A. Données disponibles

Géré par l'Anah, le registre national des copropriétés recense l'intégralité des copropriétés à usage d'habitation. Introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014, le registre d'immatriculation vise à mieux connaître les copropriétés de France. L'immatriculation par les syndicats et les notaires, progressivement obligatoire entre 2016 et 2018, nourrit ce service en ligne qui recense l'intégralité des copropriétés sur le territoire français y compris en outre-mer. Au-delà de cette obligation, les syndicats ont également la charge de mettre à jour annuellement les données relatives à la copropriété. Le service offre un riche panorama de la situation des copropriétés sur tous les territoires. Il reste un certain nombre de petites copropriétés pour lesquelles la démarche n'a pas encore été suivie, souvent par méconnaissance. À noter également que les aides financières de l'Anah ne peuvent désormais plus être accordées sans cette immatriculation.

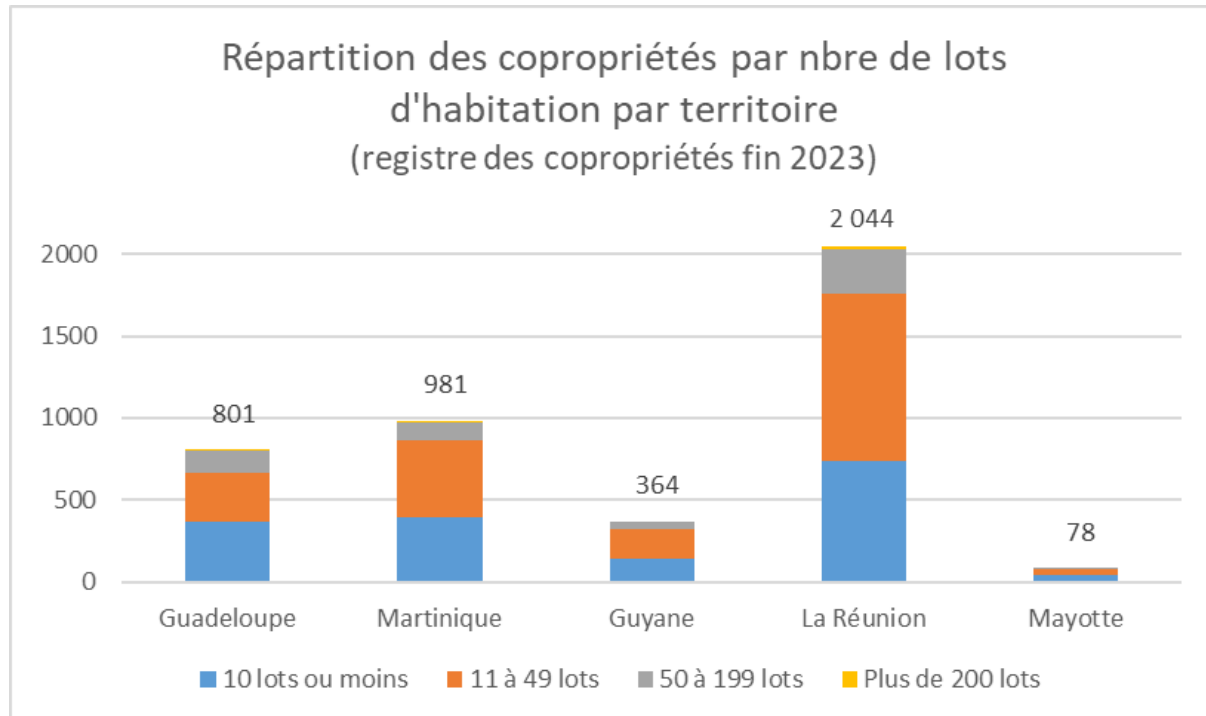
L'ensemble des copropriétés situées dans les territoires d'outre-mer sont également soumises à cette obligation d'enregistrement. Par exemple, la vente d'un appartement ne peut pas être prononcée si la copropriété à laquelle il appartient n'a pas été enregistré.

Dans le cadre du projet Tropi-Copro, l'ensemble **des données publiques disponibles** ont été étudiées afin de fournir un panorama de la copropriété dans les différents territoires.

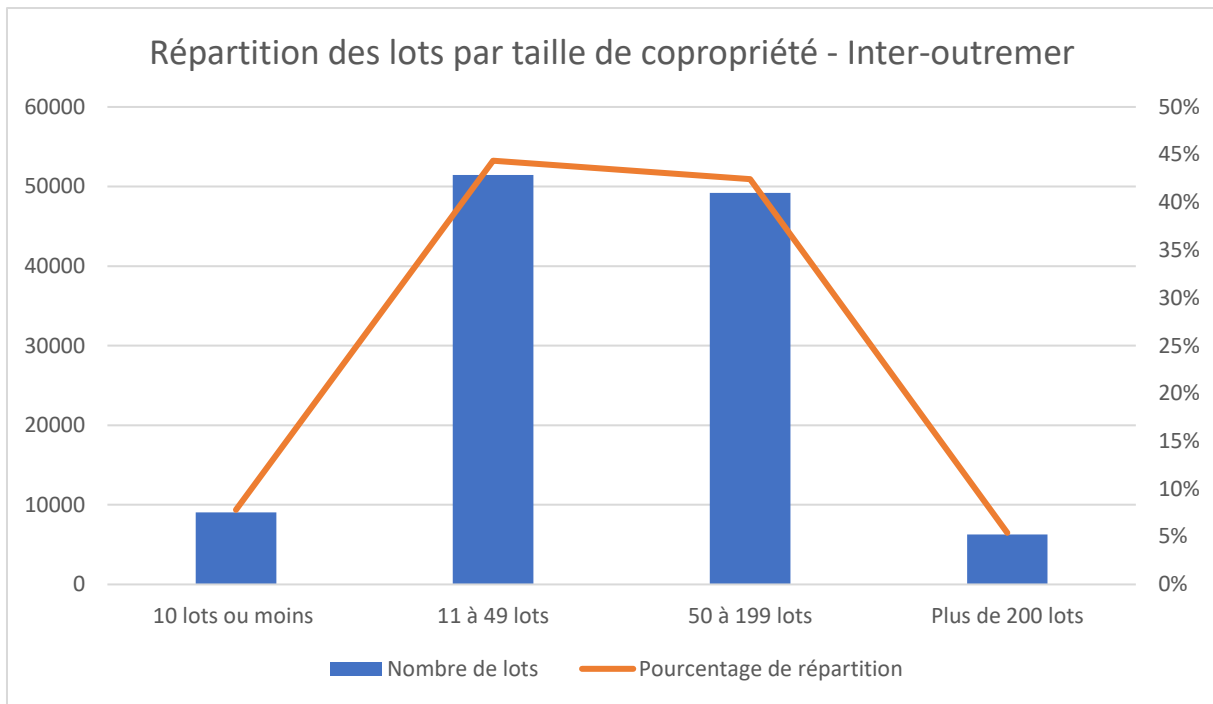
Il est important de noter que le dispositif reste récent et que certaines copropriétés, notamment les copropriétés dégradées et certaines petites copropriétés avec un syndic bénévole ou sans syndic, ne sont pas forcément enregistrées. Certaines sont enregistrées par les notaires afin de pouvoir procéder à une vente.

B. Analyse des données inter-DOM

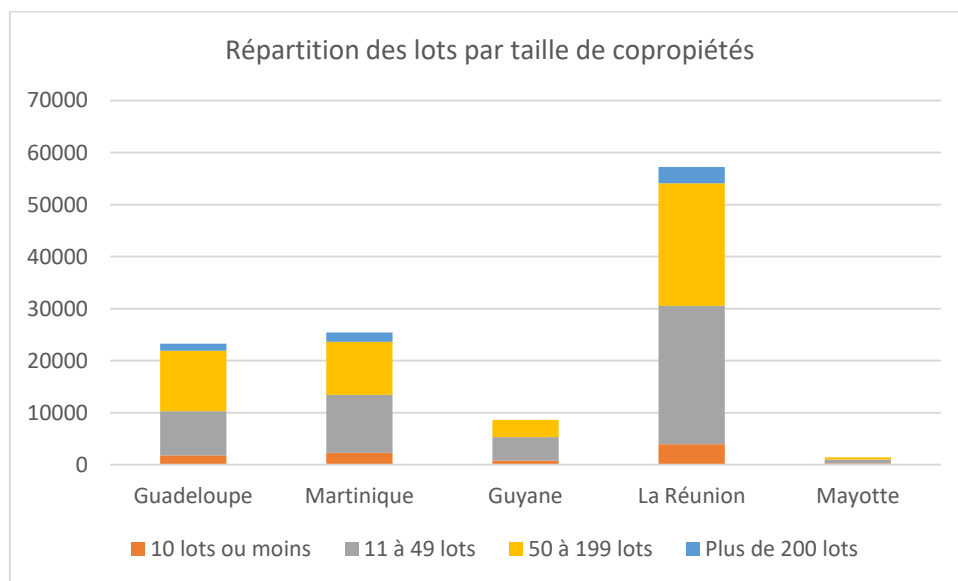
Répartition des logements



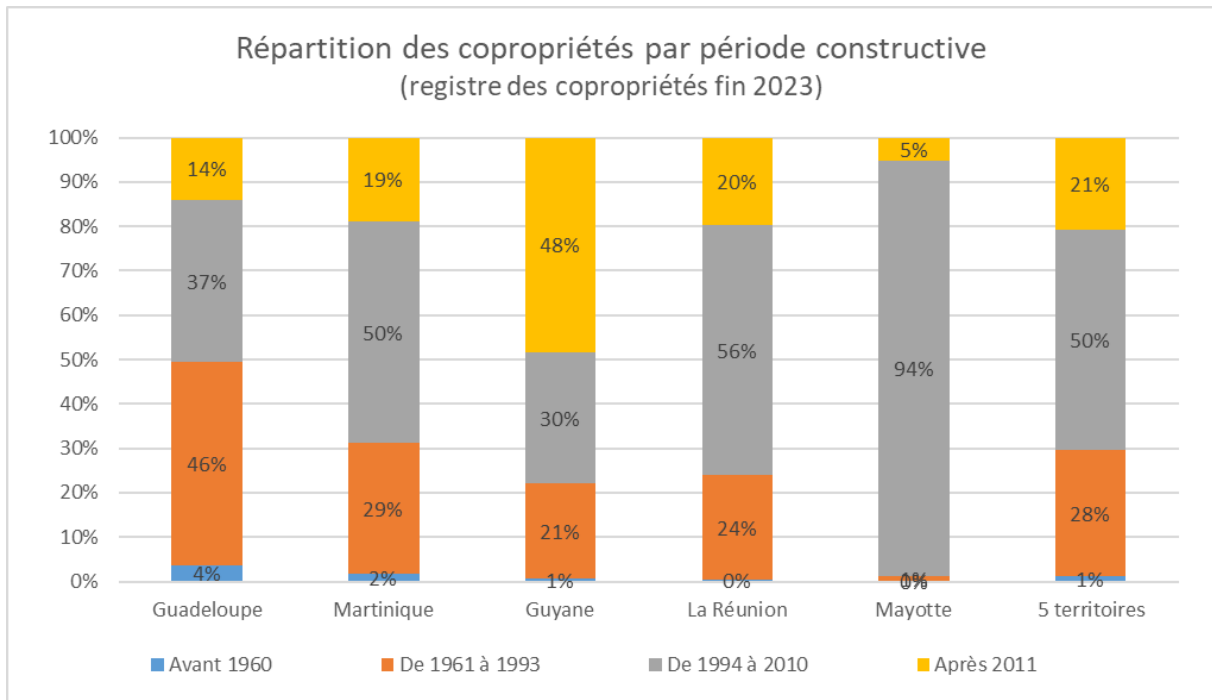
Sur l'ensemble des territoires, plus de 80 à 90% des copropriétés sont des copropriétés de moins de 50 lots. Si on raisonne par nombre de logements à l'échelle des 5 territoires :



Le nombre de logements situés dans une copropriété de moins de 10 lots ou supérieures à 200 lots est faible, 13% au total. Ainsi, la très grande majorité des logements se situent dans une copropriété de 11 à 49 lots (44%) ou de 50 à 199 lots (42%). Cette répartition est équilibrée entre les territoires.



Périodes constructives



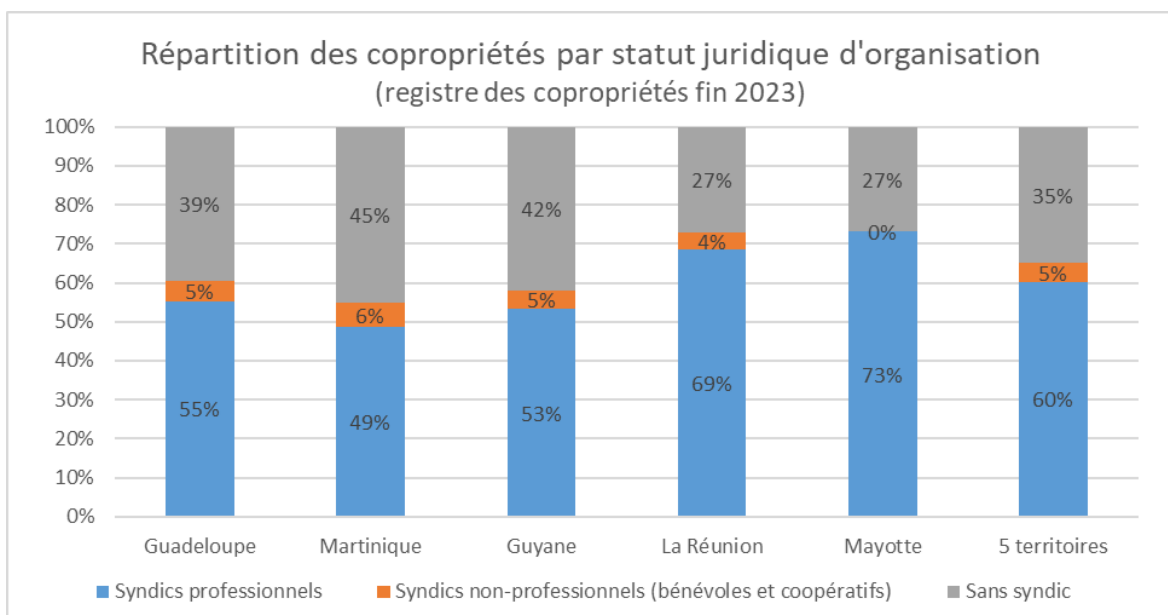
Sur ces territoires, très peu de copropriétés ont été construites avant les années 60. Ce sont généralement des bâtiments situés en centre bourg avec peu de lots.

La Guadeloupe est le territoire avec le plus de bâtiments construits entre 1961 et 1993, cela n'est pas sans conséquence sur les problématiques sismiques car à l'époque, les normes étaient peu contraignantes.

La période de 1994 à 2010 est la période de fort développement pour la Martinique et la Réunion c'est également le développement des logements collectifs à Mayotte.

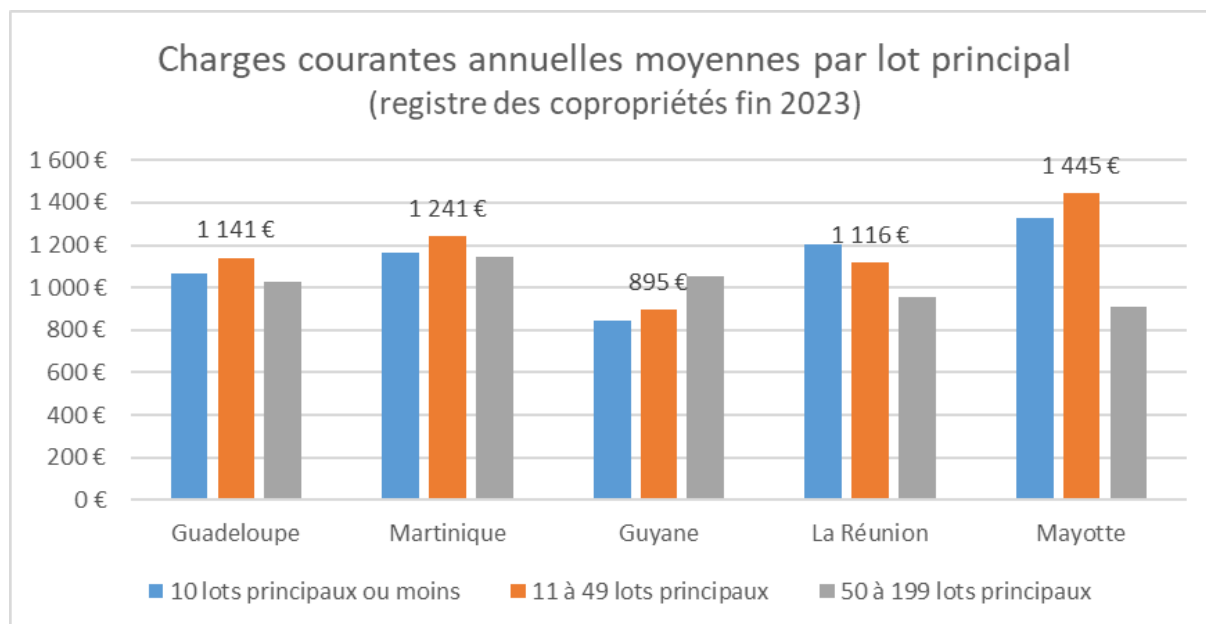
Enfin, sur la période d'après 2010, on note le dynamisme constructif en Guyane et des niveaux à peu près équivalents entre La Guadeloupe, la Martinique et la Réunion.

Gestion des copropriétés



De très nombreuses copropriétés, chiffre estimé à 35%, sont sans syndic. Cela est évidemment impactant pour porter un projet collectif de rénovation. Ces copropriétés indiquées comme « sans syndic » ont parfois été enregistrées sur le registre par un.e notaire. Elles disposent donc parfois d'un syndic mais l'information n'a pas été complétée lors de l'enregistrement par le notaire.

Charges courantes

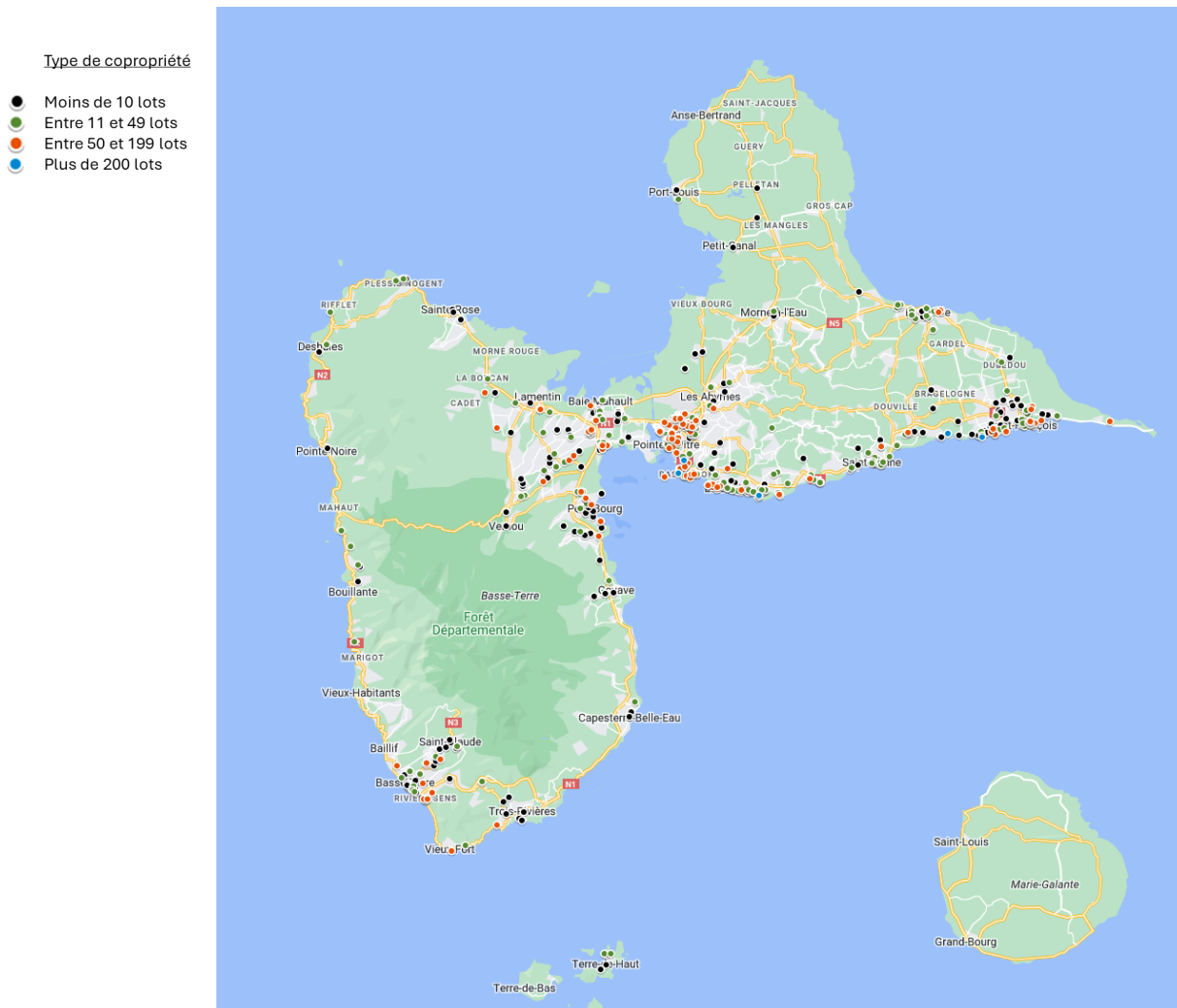


Les données renseignées dans le registre des copropriétés sont évidemment déclaratives mais cela fournit de premiers éléments. Aux Antilles le nombre de lot ne semble pas impacter le niveau des charges tandis que dans les autres territoires cela semble croissant (Guyane) ou décroissant (Réunion) avec le nombre de lots.

On note un niveau de charge mensuel situé entre 70 et 100 €. Ces coûts ne prennent pas en compte des charges énergétiques de type climatisation comme cela est le cas dans l'Hexagone pour le chauffage. En effet, le nombre de copropriétés équipées d'une climatisation collective est nul ou anecdotique.

C. Analyse par territoire

a) Répartition des copropriétés en Guadeloupe

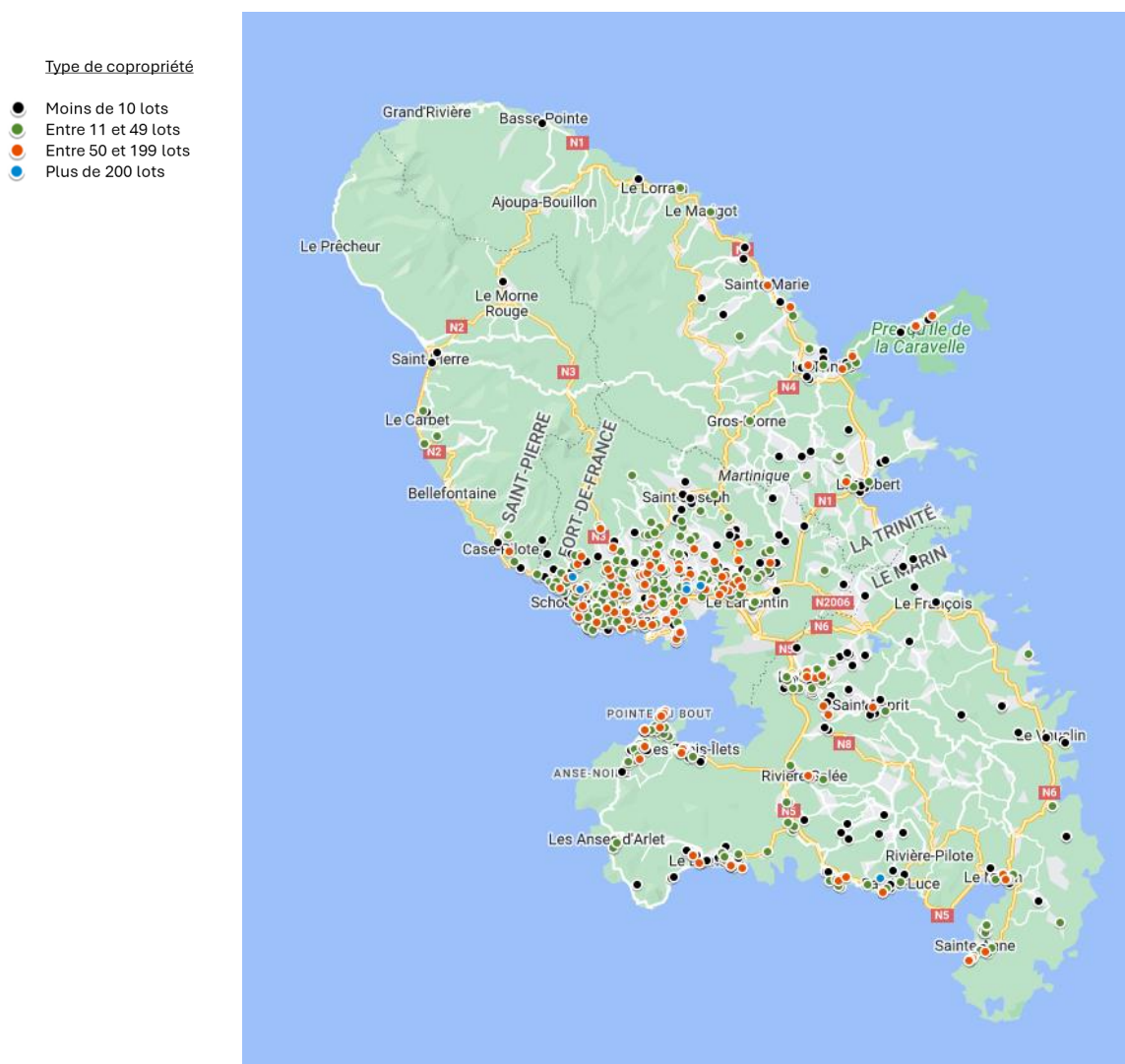


En Guadeloupe, les copropriétés se concentrent dans les zones centrales de forte activité économique mais également dans des communes plus touristiques comme Le Gosier, Ste Anne ou Saint François.

Certaines communes ne comptent aucune copropriétés enregistrées ou alors seulement une ou 2 de moins de 10 lots. Les copropriétés de plus de 50 lots se concentrent dans le secteur central du territoire. On note 4 copropriétés aux Saintes et aucune à Marie-Galante.

Sont disponibles en annexe des cartes sur la répartition géographique des copropriétés par périodes constructives. Les copropriétés d'avant 1960 sont concentrées à Pointe-à-Pitre et à Basse-Terre. C'est encore le cas pour les copropriétés construites entre 1961 et 1974. C'est à partir de 1975 que les copropriétés commencent à se répartir sur le territoire.

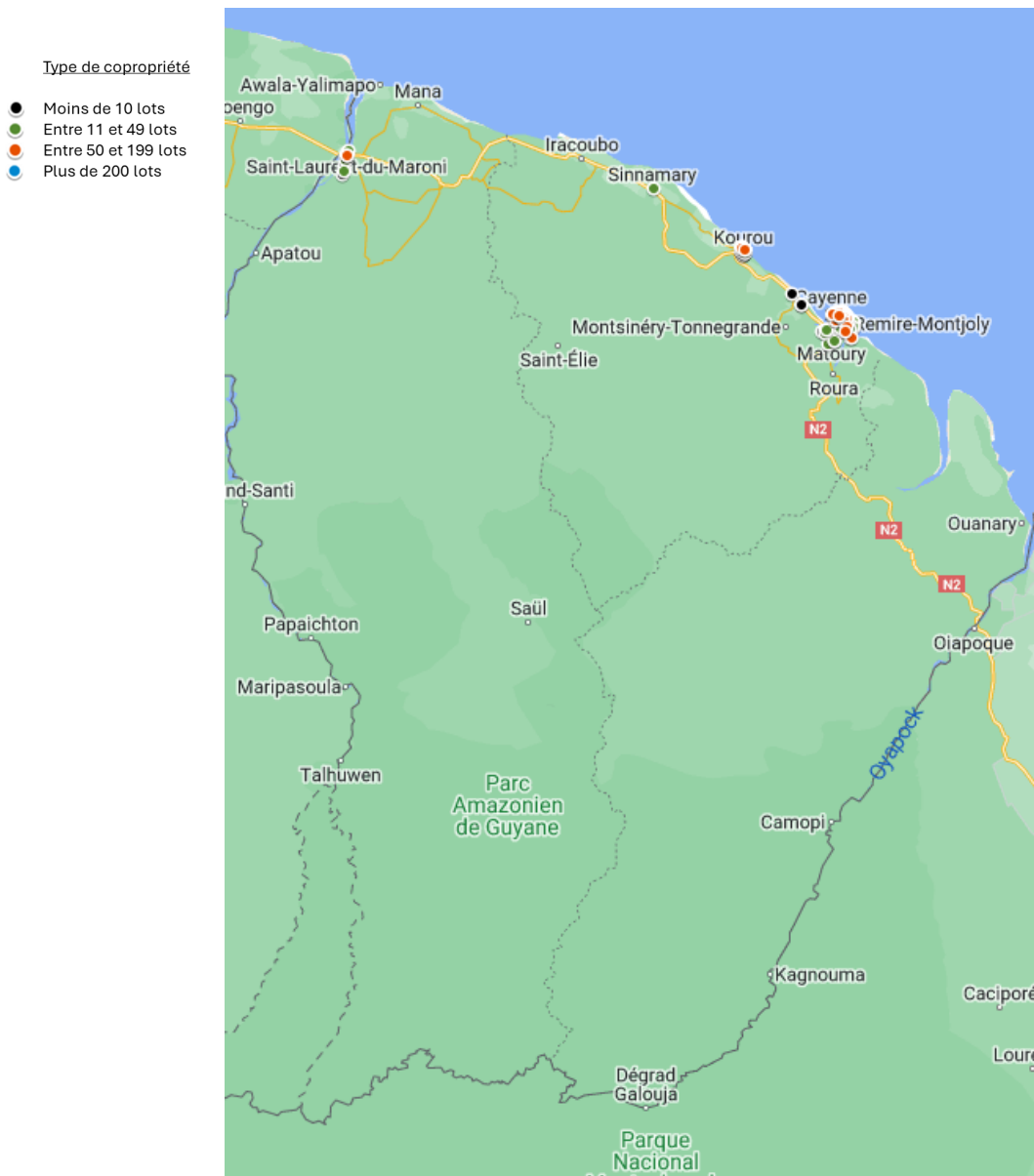
b) Répartition des copropriétés en Martinique



Comme pour la Guadeloupe, les copropriétés se concentrent dans les zones centrales de forte activité économique. Les communes de Fort-de-France, Schoelcher et du Lamentin hébergent la grande majorité des copropriétés du territoire. Certaines communes plus touristiques comme les Trois-Îlets, Le Diamant, Sainte-Luce ou encore Sainte-Anne comptent quelques copropriétés. Pour le reste du territoire, il y a moins de 5 copropriétés par commune et ce sont majoritairement des copropriétés de moins de 10 lots.

Sont disponibles en annexe des cartes sur la répartition géographique des copropriétés par périodes constructives. Les copropriétés d'avant 1960 sont concentrées à Fort-de-France et à Schoelcher. C'est encore le cas pour les copropriétés construites entre 1961 et 1974. C'est à partir de 1975 que les copropriétés commencent à se répartir sur le territoire martiniquais.

c) Répartition des copropriétés en Guyane

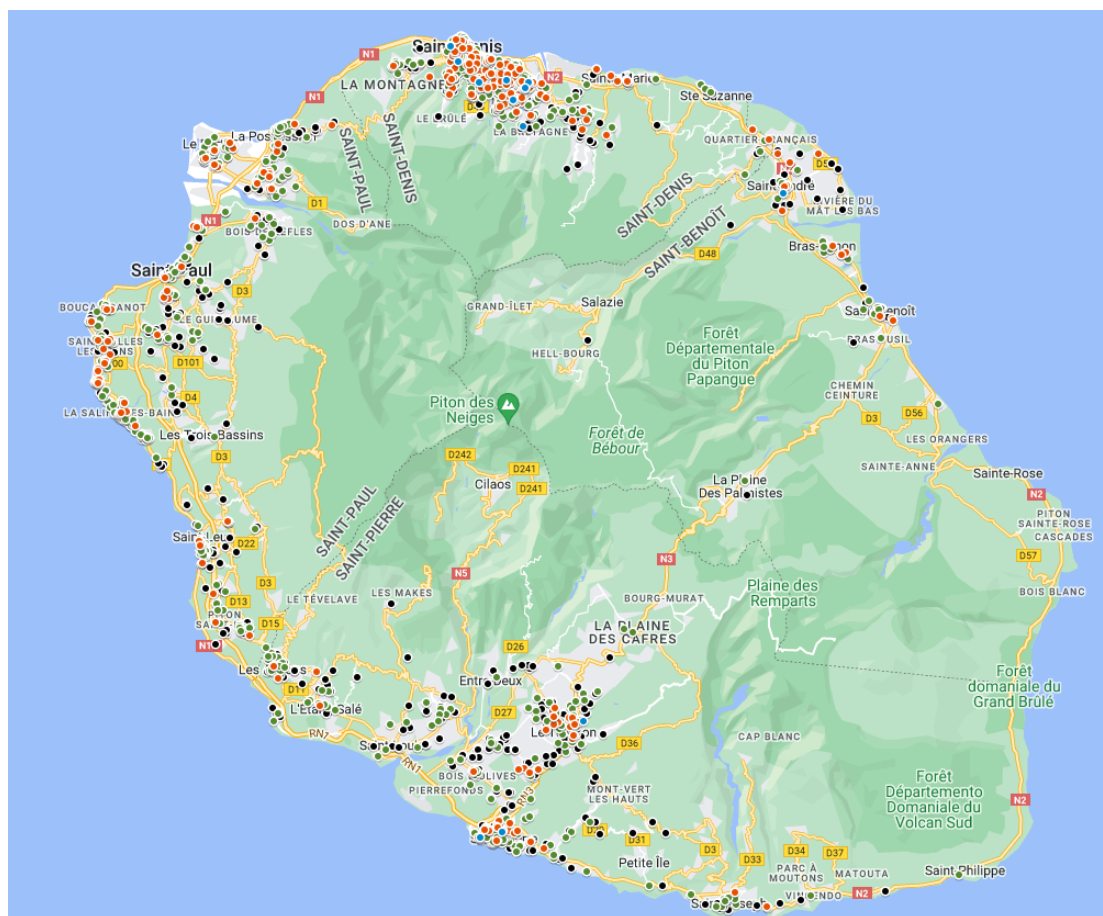


La Guyane compte 365 copropriétés, les communes de Cayenne et de Remire-Montjoly en regroupent 299 soit plus de 80%. Pour le reste Kourou en compte 39 (10%) et Matoury 13. Enfin, Saint-Laurent-du-Maroni en compte 10.

Aucune copropriété n'est recensée dans la partie « continentale » du territoire, la concentration autour de Cayenne est très marquée. La plus grande copropriété compte 172 lots et est située à Cayenne.

Sont disponibles en annexe des cartes sur la répartition géographique des copropriétés par périodes constructives. Il n'y a aucune copropriété recensée avant 1949 et les premières construites en dehors de la zone Cayenne Remire-Montjoly l'ont été sur la période 1975 – 1993. C'est à partir de 1994 que les copropriétés ont commencé à se diffuser.

d) Répartition des copropriétés à la Réunion

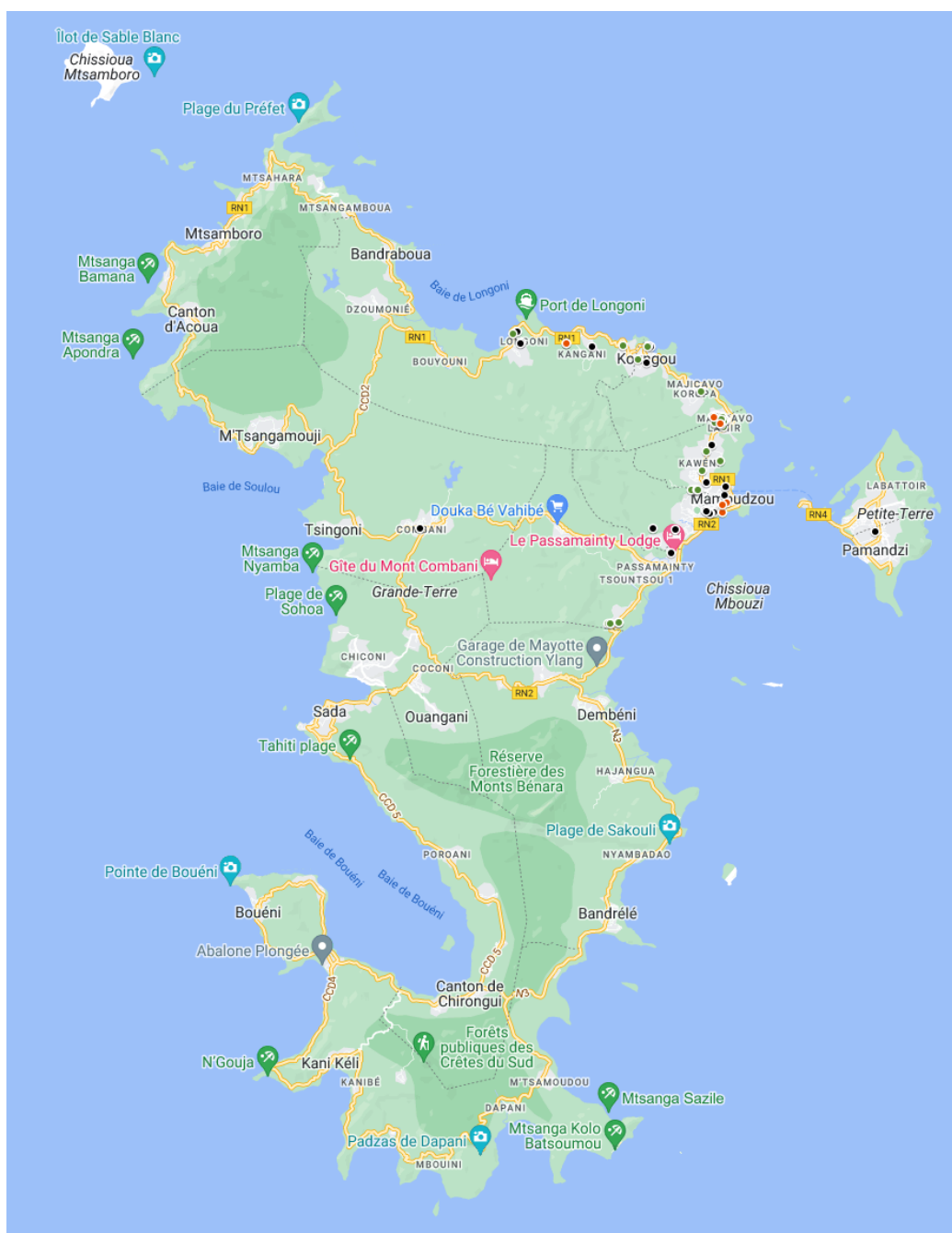


Les copropriétés réunionnaises sont réparties sur les zones côtières de l'île et sur la commune du Tampon. La commune de Saint-Denis est celle qui concentre le plus de copropriétés à savoir plus de 40 % des 2054 copropriétés du territoire. Les copropriétés de très grande dimension (>200 lots) sont également regroupées à Saint Denis.

Si les copropriétés restent concentrées dans les zones urbaines, un certain nombre sont situées en zone périphériques.

Sont disponibles en annexe des cartes sur la répartition géographique des copropriétés par périodes constructives. Les premières copropriétés d'avant 1960 sont situées à Saint-Denis, c'est à partir de la période de 1961 à 1974 qu'il commence à y avoir une répartition territoriale, notamment sur Saint Pierre, le Port et Le Tampon. De 1975 à 2000, la copropriété continue de se diffuser sur ces communes, ce n'est vraiment qu'à partir de 2001 qu'il y a une généralisation de ce mode d'habitat à l'ensemble du territoire.

e) Répartition des copropriétés à Mayotte



Mayotte ne compte que 78 copropriétés enregistrées sur son territoire, elles se concentrent sur la commune de Mamoudzou qui en héberge 65%. Il n'y a qu'une copropriété enregistrée sur Petite-Terre et aucune dans le sud de Grande-Terre. Les copropriétés sont réparties en zone côtière.

Sont disponibles en annexe des cartes sur la répartition géographique des copropriétés par périodes constructives. La première (et unique) copropriété mahoraise date de la période 1975 – 1993. C'est à partir de la période de 1994 – 2000 que plusieurs copropriétés ont été construites à Mamoudzou. C'est sur la période 2001 – 2010 que le plus grand nombre de copropriétés a été construit sur le territoire (78%).

II. Caractérisation des copropriétés en Martinique et en Guadeloupe

A. Méthodologie

L'un des objectifs du projet était de définir des typologies de copropriétés présentes majoritairement en Martinique et en Guadeloupe. Cette définition des typologies s'est focalisée sur les critères ayant un impact sur les aspects de confort thermique :

- La protection solaire des façades
- Le taux de porosité des façades
- L'environnement extérieur : végétalisation, densité urbaine...
- La densité des copropriétés : nombre d'étages, étalement...
- L'ancienneté, notamment pour la prise en compte des réglementation thermique

Afin de définir ces typologies, des visites sur le terrain ont été effectuées par KEBATI en Martinique et le CAUE en Guadeloupe. Pour chaque copropriété recensée, une fiche de visite était remplie, complétée par la prise de photos.

Fiche de visite terrain TROPICOPRO	
Précisions : - Ce sont les bâtiments de <u>copropriétés</u> qui sont concernés par l'étude - Bâtiments collectifs privés composés de 5 logements au minimum et de 2 niveaux minimum (sont exclus les très petits bâtiments collectifs, maisons individuelles partagées en plusieurs logements, maisons en bande ou maisons mitoyennes) - Les immeubles de logements sociaux sont exclus donc ne pas étudier le bâtiment si le caractère social du bâtiment est visible (nom d'un bailleur social sur la façade, ou bâtiment connu comme appartenant à un bailleur social) - Les visites sont réalisées sans accord préalable de la copropriété donc se font principalement depuis l'extérieur (sauf si possibilité d'accéder facilement aux communs) - Il est important de couvrir différentes zones (centres urbains, centres bourgs, zones péri-urbaines, rurales et zones côtières) sur l'ensemble de l'île	
Données générales :	
Date visite : 25/01/2024	Nom visiteur :
Nom copro : xx	Structure : Kebati
Territoire : Martinique	Commune : Fonds-Saint-Denis
Type de zone : Rurale	Coordonnées GPS : 14.7384, -61.1322
Environnement du bâtiment :	
Environnement extérieur : Moyennement végétalisé	Parking : Parking extérieur
Ensemble de bâtiment : 2 à 3 bâtiments du même type	Mitoyen : Non mitoyen
Exposition au vent : Très exposé	
Prise de photos des façades : Fait	
Bâtiment :	
Période constructive : Récent (après 2000)	Nombre de niveaux : 2 (RDC + 1 étage = 2 niveaux)
Nombre de lgts estimé : 20	Forme du bâtiment : Simple (rectangulaire, carré, en L,
Standing : Moyen	Etat du bâtiment : Bon état
Circulations : Couloirs intérieurs	Escalier : Intérieur ventilé
Logements traversants : Oui majoritairement possèdent des fenêtres sur 2 façades opposées	
Type de toiture : Terrasse béton	Débord de toiture : Oui
Présence de volets : Oui	Présence de clims : Peu nombreuses
Travaux en cours : Oui	Type de travaux : Ravalement de façades,...
Entretien des abords : Mauvais	

Trame de fiche de visite utilisée dans le projet TropiCopro

Plus d'une centaine de copropriétés ont ainsi été recensées entre la Martinique et la Guadeloupe. L'ensemble des données collectées ont été traitées dans une base de données afin de faciliter leur analyse. Ce fichier est livré en complément du présent rapport ainsi que la compilation des photos prises pour effectuer cette classification.

Une trentaine de paramètres ont été pris en compte pour définir ces typologies. C'est au travers du prisme du confort thermique que ces critères ont été analysés. D'autres typologies auraient pu être définies au regard du risque cyclonique ou sismique, de l'accessibilité,

B. Présentation des typologies thermiques

L'analyse des données a permis de définir 6 typologies qui sont détaillées ci-après. Il existe bien évidemment énormément de nuances dans chacune des typologies définies mais cela permet une première répartition du parc. Les 6 typologies définies sont :

- Immeuble ancien
- Immeuble ancien de centre-ville
- Immeuble récent standard
- Immeuble récent de standing
- Petite copropriété isolée
- Habitat en bande de faible hauteur

Les dénominations proposées pourraient être amenées à évoluer au fil du projet.

Typologie 1 : « Immeuble ancien »



Période de construction	Avant 1990		
Standing	Faible standing		
Taille de la copropriété	Variable, des ensembles de plusieurs bâtiments jusqu'à des petits bâtiments isolés.		
Hauteur du bâtiment	Supérieur à 3 niveaux (R+2 minimum) Variable, des immeubles de 3 niveaux jusqu'à des grands immeubles de plus de 5 niveaux		
Architecture	Forme simple, rectangulaire, peu d'efforts esthétiques		
Mode constructif	Murs bétons avec majoritairement une toiture terrasse béton		
Espace extérieur	Peu de terrasses, plutôt des petits balcons		
Protection solaire	Bâtiment souvent très vitré avec très peu de protections solaires (souvent sans volets)		
Ventilation naturelle	Plutôt bonne ventilation des logements avec souvent beaucoup de fenêtres de type jalousies		
Environnement	Péri-urbain Faible végétalisation des abords		
Taille du parc (registre des copropriétés) Copropriétés construites avant 1993		<i>Nombre</i>	<i>% du parc</i>
	Guadeloupe	349	49%
	Martinique	259	31%
	<i>Inclus les copropriétés de typologie 2 et certaines de la typologie 5</i>		

Typologie 2 : « Immeuble ancien de centre-ville »



Période de construction	Principalement avant 1990
Standing	Faible standing
Taille de la copropriété	Variable Présence régulière de locaux tertiaires au RDC
Hauteur du bâtiment	Supérieur à 3 niveaux (R+2 minimum) Variable, des immeubles de 3 niveaux jusqu'à des grands immeubles de plus de 5 niveaux
Architecture	Forme simple, rectangulaire, peu d'efforts esthétiques
Mode constructif	Présence de murs mitoyens avec d'autres bâtiments Murs bétons avec majoritairement une toiture terrasse béton
Espace extérieur	Peu de terrasses, plutôt des petits balcons
Protection solaire	Bâtiment souvent très vitré avec très peu de protections solaires (souvent sans volets)
Ventilation naturelle	Mauvaise ventilation des logements car souvent non traversants et faible potentiel de ventilation naturelle, présence tout de même régulière de fenêtres de type jalousies
Environnement	Urbain, centre-ville Aucune végétalisation des abords
Taille du parc (registre des copropriétés)	Non quantifiable (voir typologie 1)

Typologie 3 : « Immeuble récent standard »



Période de construction	Après 1990		
Standing	Milieu de gamme		
Taille de la copropriété	Principalement des bâtiments isolés de taille moyenne		
Hauteur du bâtiment	Supérieur à 3 niveaux (R+2 minimum) Principalement des immeuble de 3 à 5 niveaux		
Architecture	Forme relativement simple avec quelques « décalages » de murs, quelques efforts esthétiques		
Mode constructif	Murs bétons avec majoritairement une toiture tôle		
Espace extérieur	Présence de terrasses de taille moyenne		
Protection solaire	Bâtiment moyennement vitré avec souvent des défauts de protection solaire, présence de volets plus régulière mais pas systématique		
Ventilation naturelle	Ventilation perfectible car les logements ne sont pas toujours traversants, peu de fenêtres de type jalousies et davantage d'ouvrants à la française ou coulissants		
Environnement	Péri-urbain, zone côtière Légère végétalisation des abords		
Taille du parc (registre des copropriétés) Copropriétés construites après 1993		<i>Nombre</i>	<i>% du parc</i>
	Guadeloupe	357	51%
	Martinique	573	69%
<i>Inclus les copropriétés de typologie 4 et certaines des typologies 5/6</i>			

Typologie 4 « Immeuble récent de standing »



Période de construction	Après 1990
Standing	Standing élevé
Taille de la copropriété	Principalement des bâtiments isolés de taille moyenne
Hauteur du bâtiment	Supérieur à 3 niveaux (R+2 minimum) Principalement des immeuble de 3 à 5 niveaux
Architecture	Style architectural plus marqué, plus esthétique Forme plus complexe avec des « décalages » de murs, éléments déportés ou en porte à faux, toiture avec parfois des pentes importantes (style victorien) ou des longs débords, parfois de style moderne
Mode constructif	Murs bétons avec parfois du bardage bois, majoritairement une toiture tôle
Espace extérieur	Présence de grandes terrasses avec parfois des brasseurs d'air
Protection solaire	Bâtiment moyennement à fortement vitré, présence parfois de grandes baies vitrées, globalement un bon niveau protection solaire malgré quelques défauts, présence de volets quasiment systématique et très souvent des stores bannes pour protéger les terrasses
Ventilation naturelle	Ventilation plutôt bonne mais les logements ne sont pas systématiquement traversants, présence de fenêtres de type jalousies faible à moyenne, davantage d'ouvrants à la française ou coulissants
Environnement	Péri-urbain, zone côtière Végétalisation des abords légère à importante
Taille du parc (registre des copropriétés)	Non quantifiable (voir typologie 3)

Typologie 5 « Petite copropriété isolée »



Période de construction	Variable		
Standing	Bas à milieu de gamme		
Taille de la copropriété	Immeuble de petite taille (moins de 10 logements de surface faible à moyenne) pouvant faire penser à une maison séparée en plusieurs logements		
Hauteur du bâtiment	2 à 3 niveaux maximum (R+1 minimum)		
Architecture	Forme simple		
Mode constructif	Murs bétons avec une toiture tôle ou terrasse béton		
Espace extérieur	Présence de terrasses de taille faible à moyenne		
Protection solaire	Variable		
Ventilation naturelle	Variable		
Environnement	Péri-urbain, Centre-bourg Faible végétalisation des abords		
Taille du parc (registre des copropriétés) Copropriétés de moins de 10 lots		<i>Nombre</i>	<i>% du parc</i>
	Guadeloupe	371	46%
	Martinique	396	40%

Typologie 6 « Habitat en bande de faible hauteur »

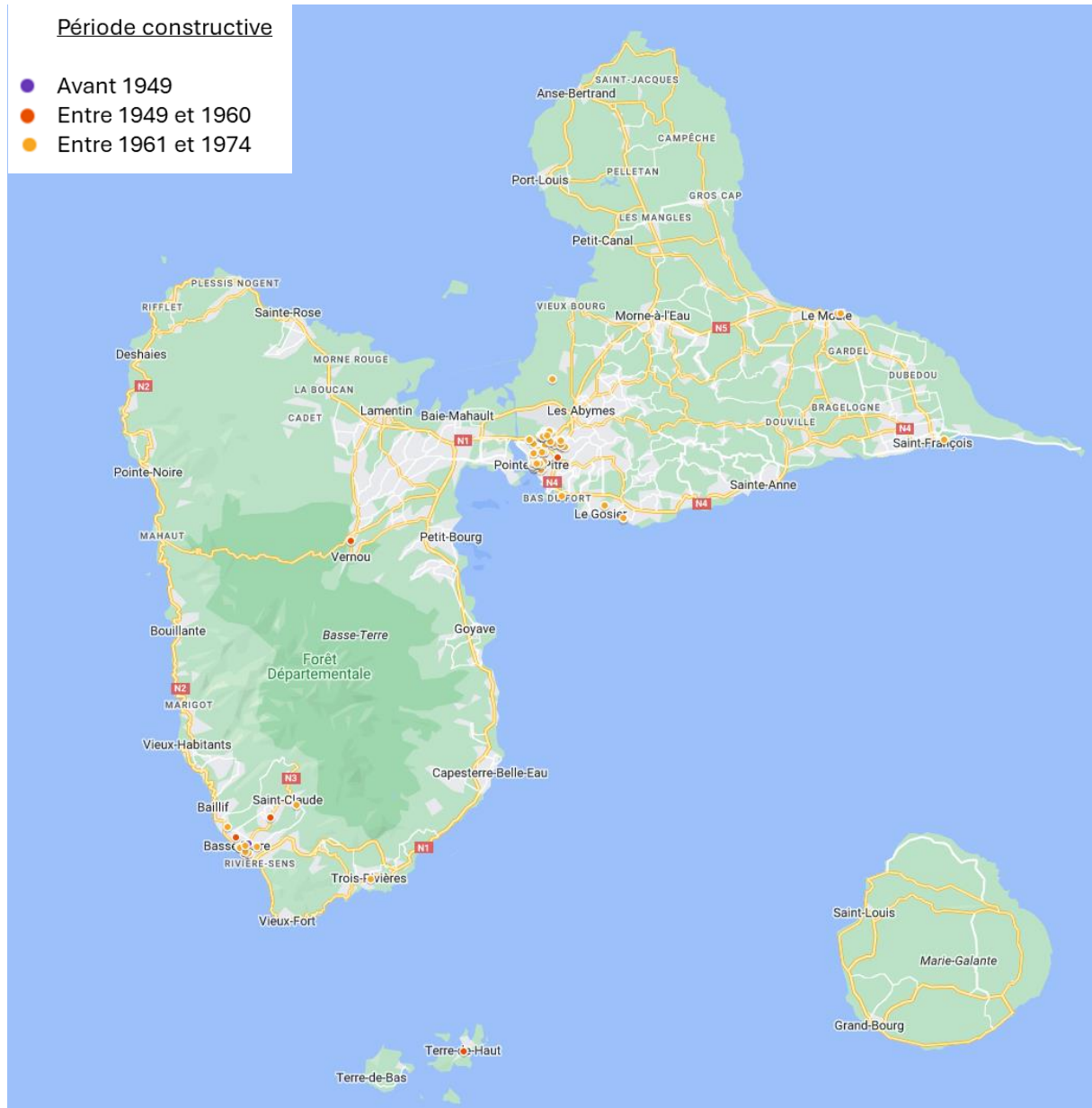


Période de construction	Principalement après 1990
Standing	Milieu de gamme
Taille de la copropriété	Souvent en lotissement avec plusieurs groupes de bâtiments Petites maisons mitoyennes en bande OU petits immeubles de faible hauteur avec plusieurs logements OU mix de maisons/petits immeubles
Hauteur du bâtiment	Faible hauteur se rapprochant de l'habitat individuel : 2 niveaux maximum (R+1)
Architecture	Forme simple proche de l'habitat individuel Intégration d'espaces extérieurs avec des circulations piétonnes entre les bâtiments, des trottoirs, des patios, des espaces végétalisés
Mode constructif	Murs bétons/bois avec une toiture tôle
Espace extérieur	Présence de terrasses de taille moyenne et parfois de jardins
Protection solaire	Bon niveau de protection solaire
Ventilation naturelle	Bonne ventilation, logements traversants et présence régulière de fenêtres de type jalousies
Environnement	Péri-urbain Végétalisation des abords importante
Taille du parc (registre des copropriétés)	Non quantifiable

III. Annexes

A. Cartographies

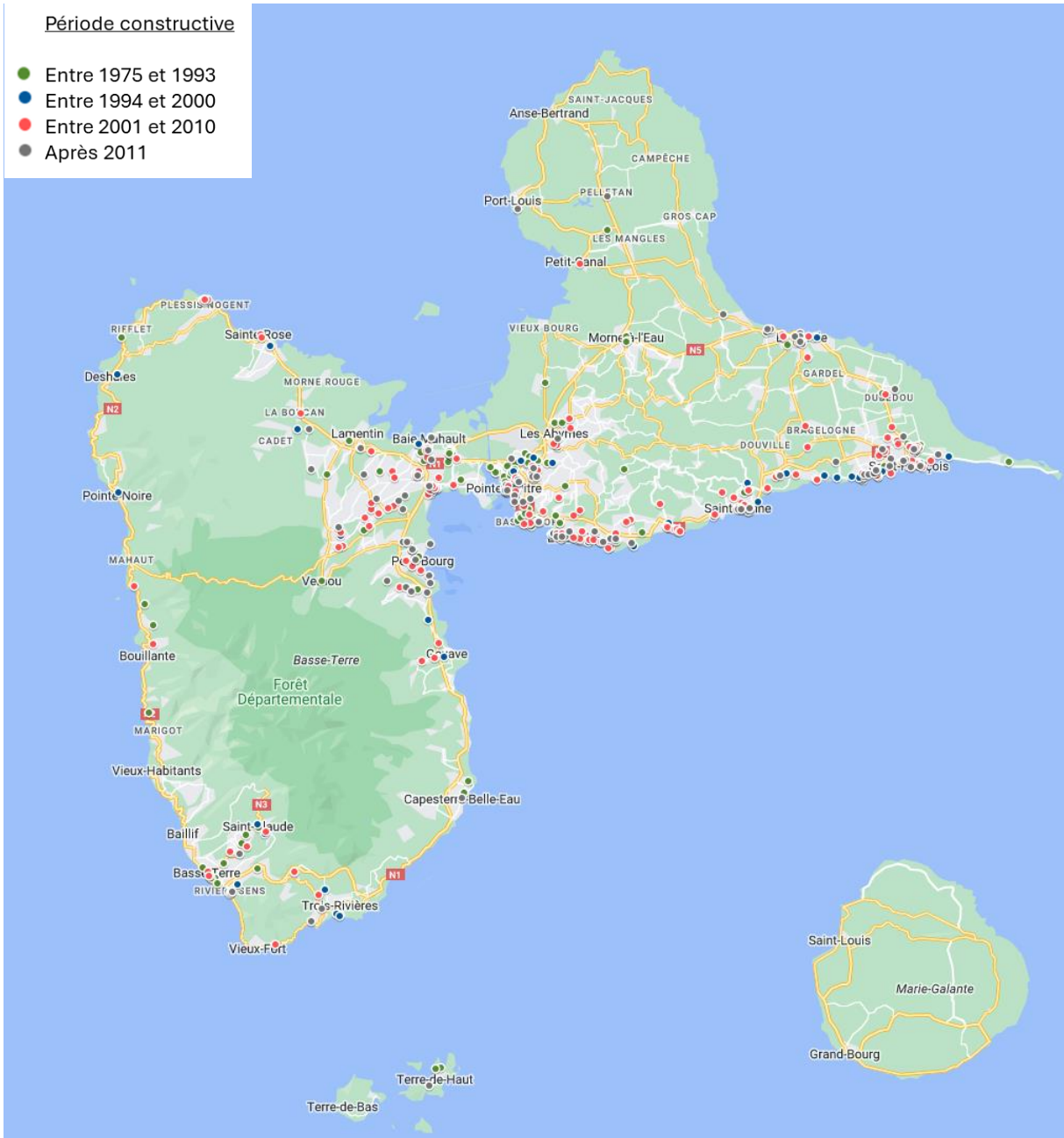
a) Répartition des copropriétés en Guadeloupe par périodes constructives



Copropriétés avant 1974

Période constructive

- Entre 1975 et 1993
- Entre 1994 et 2000
- Entre 2001 et 2010
- Après 2011

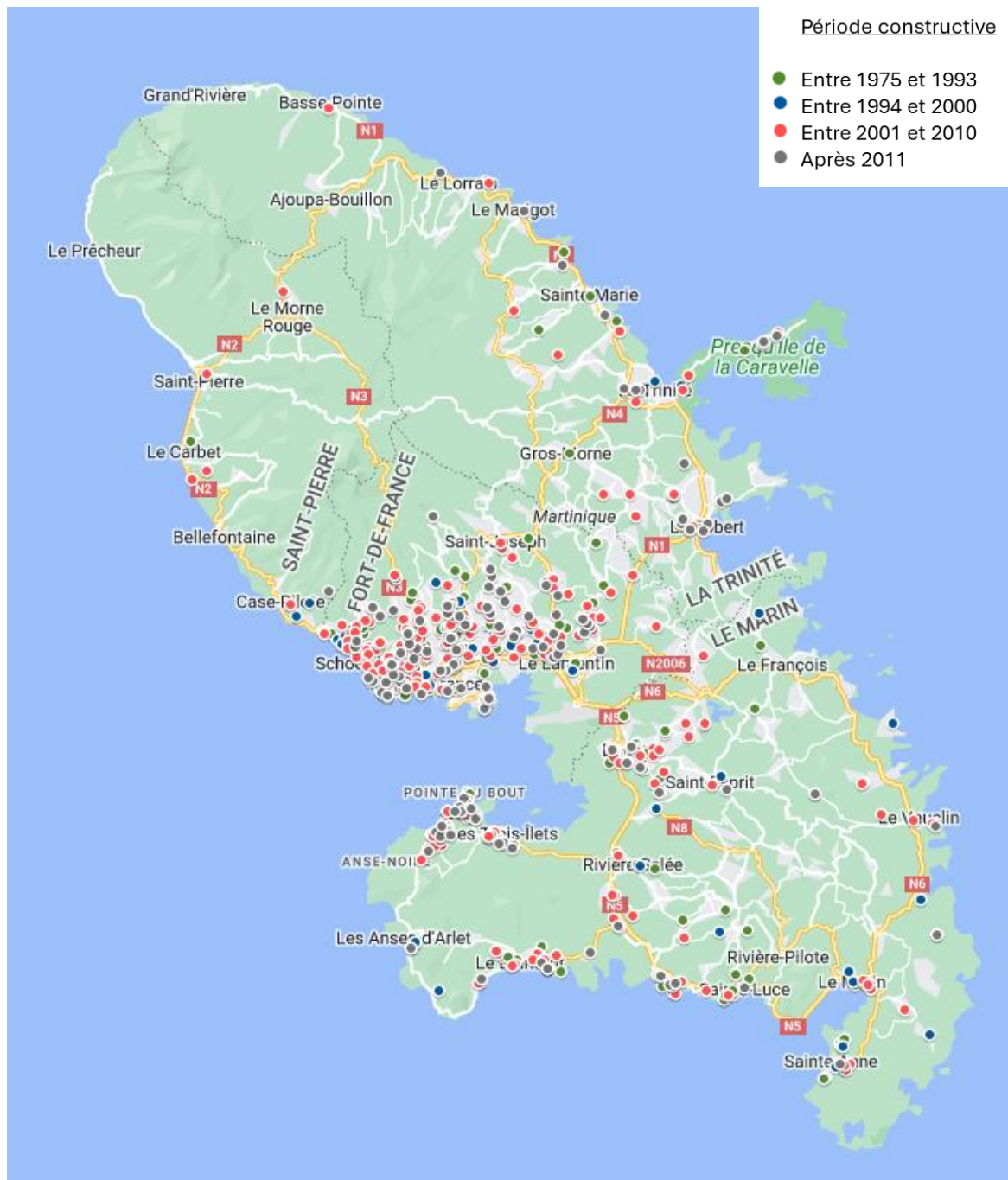


Copropriétés après 1974

b) Répartition des copropriétés en Martinique par périodes constructives



Copropriétés avant 1974



Copropriétés après 1974

c) Répartition des copropriétés en Guyane par périodes constructives

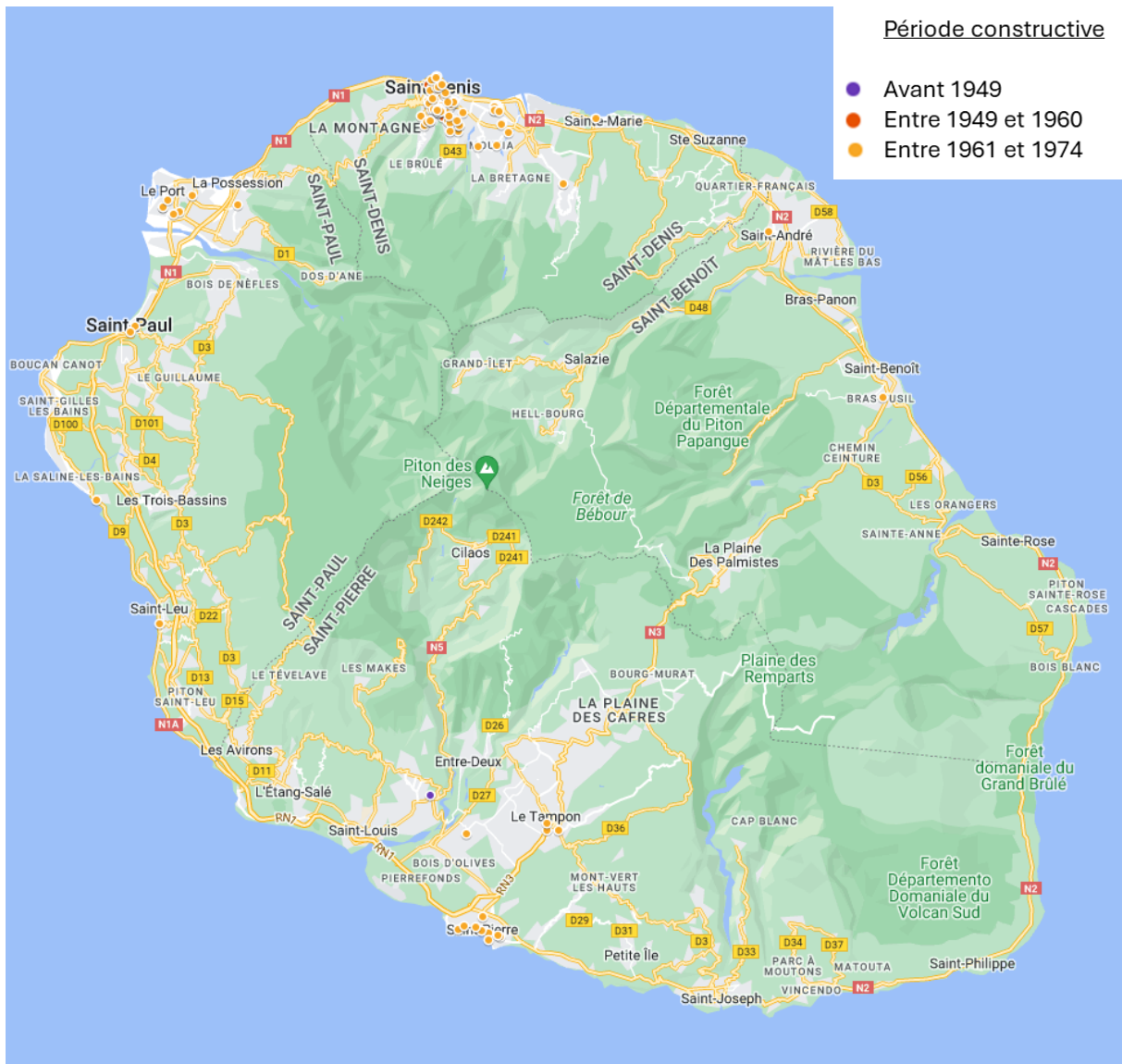


Copropriétés avant 1974

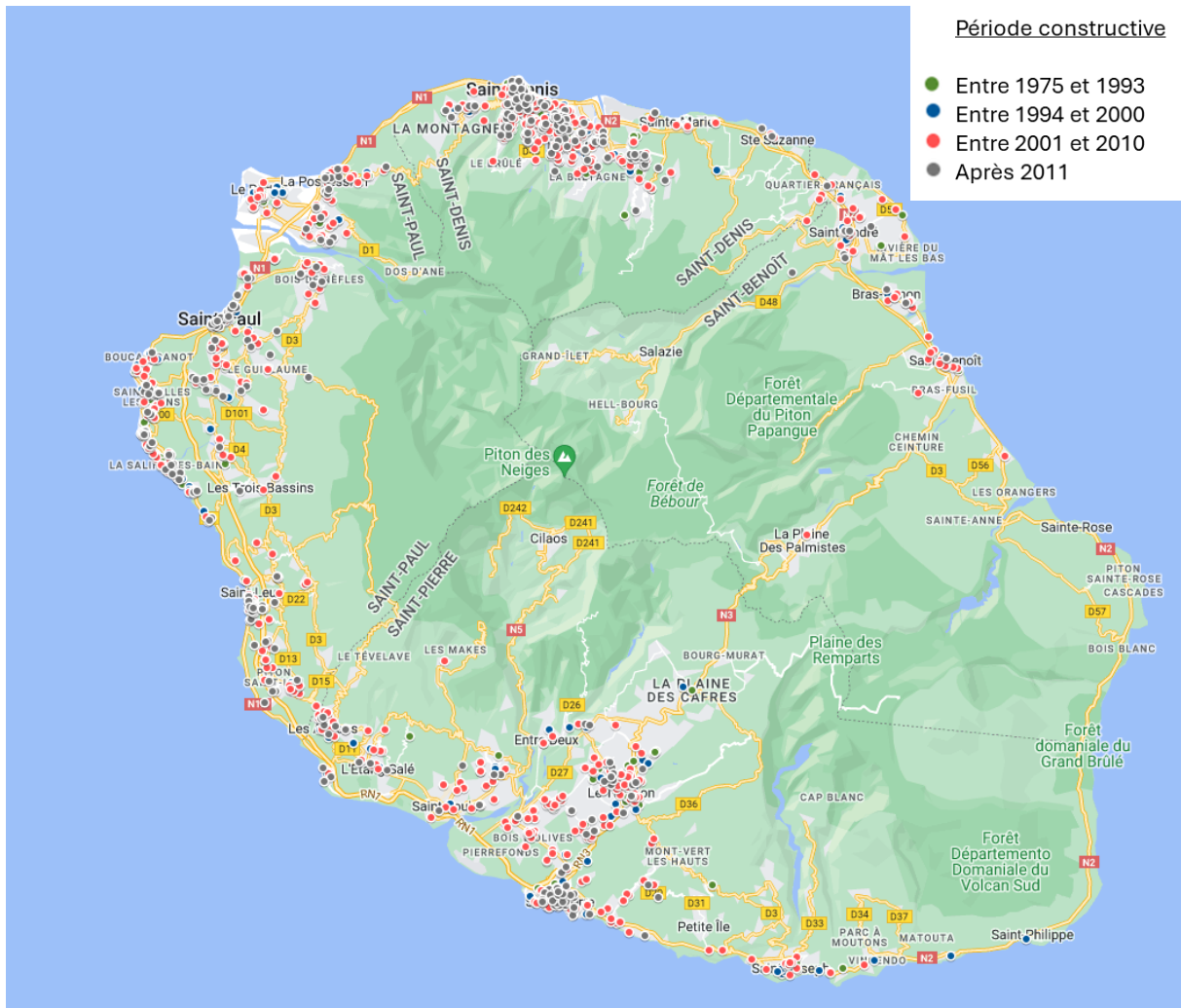


Copropriétés après 1974

d) Répartition des copropriétés à la Réunion par périodes constructives

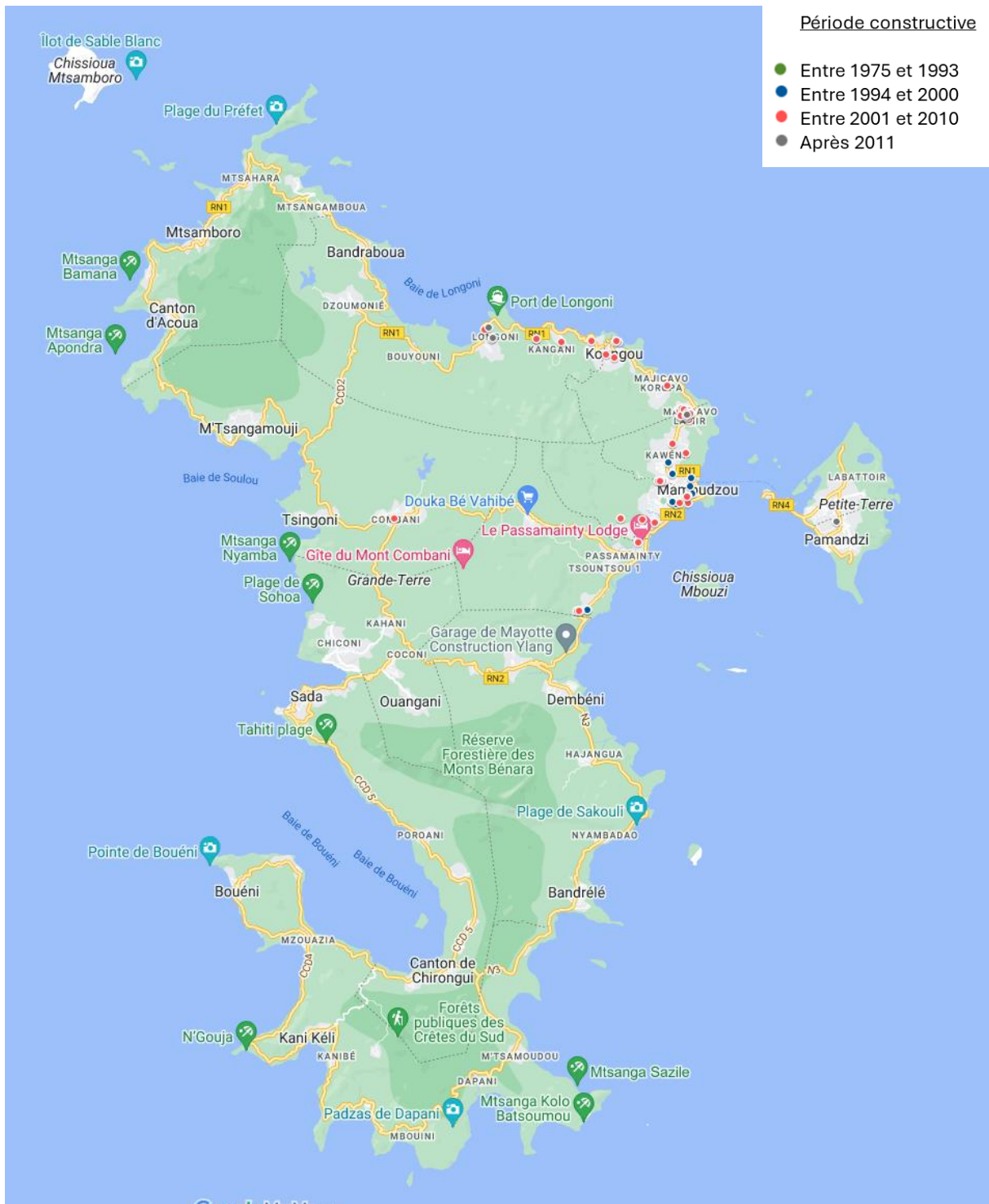


Copropriétés avant 1974



Copropriétés après 1974

e) Répartition des copropriétés à Mayotte par périodes constructives



Copropriétés après 1974 (aucune avant)