



13 OCTOBRE 2020

## NOTA BENE

# COPROPRIÉTÉS : MIEUX LES CONNAÎTRE POUR MIEUX AGIR L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS



© TOPOS



© TOPOS

## Aider les copropriétés à faire face aux difficultés

Dans le parc privé collectif, certains des petits bâtis les plus anciens de centre-ville ou grands ensembles des années 1970 et 1980 ont un point commun : la copropriété. La propriété ainsi divisée en lot, à plusieurs propriétaires, génère des situations de gestion du bien très diverses. Les copropriétaires peuvent en effet se trouver face à des difficultés de gestion ou de gouvernance, à des problèmes techniques liés au bâti ou encore à des difficultés financières.

Les dispositifs d'action publique ont donc pour objectif d'aider les copropriétés à faire face à ces difficultés. Ils s'organisent principalement autour de deux axes :

- le redressement et la requalification des copropriétés en difficultés,
- le soutien aux projets de rénovation énergétique.

Un observatoire des copropriétés vise à apporter une aide au pilotage en amont des politiques d'intervention et d'accompagnement des copropriétés. Un tel outil s'inscrit dans le Plan Initiatives Copropriétés lancé en 2019 par le ministère de la Cohésion des Territoires et par l'Anah.

## Accompagner les copropriétés : le processus de déqualification et la rénovation énergétique

### LES FACTEURS DE DÉQUALIFICATION

En 2012, l'Anah a publié le rapport Braye « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés ». Ces dernières sont décrites comme des systèmes complexes dont l'équilibre repose sur cinq grands piliers :

- l'état du bâti,
- le fonctionnement des instances décisionnelles,
- la gestion financière,
- la solvabilité des copropriétaires et de la copropriété,
- et les modes d'occupation.

Cet équilibre est influencé par des facteurs extérieurs à la copropriété, à savoir l'environnement géographique, urbain et socio-économique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et entraîner la copropriété dans des difficultés sérieuses.

Les signes avant-coureurs du processus de déqualification sont généralement des premiers impayés ou des freins au vote des travaux. Les copropriétés en difficulté rencontrent des problèmes plus importants, tels que des problèmes de gestion ou techniques, la vacance des logements ou encore le départ de la population solvable. Le 3<sup>e</sup> stade de la déqualification aboutit à une forte dégradation des copropriétés où l'intervention publique doit dépasser les actions incitatives.

### LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La rénovation énergétique présente plusieurs atouts : économies d'énergie, confort de vie et valorisation des logements. La gestion en copropriété peut toutefois engendrer des difficultés à engager des travaux de rénovation énergétique, ces derniers étant soumis au vote en assemblée générale. L'accompagnement des copropriétaires permet de lever d'éventuels freins, notamment financiers.

### LES GRANDS TEMPS DE L'OBSERVATOIRE :

**Novembre 2019 :**  
 étude de préfiguration pour aider  
 au choix de la méthodologie

**2e semestre 2020 :**  
 validation politique et  
 conventionnement du dispositif

**Septembre 2020 :**  
 temps de formation aux bases  
 de données

**à partir de 2021 :**  
 exploitation des bases de données,  
 construction des indices de fragilité,  
 animation avec les syndicats

ÉTAT DE LIEUX – IDENTIFICATION – SUIVI DES OPÉRATIONS

# La construction d'un observatoire des copropriétés

## LES OBJECTIFS

Un observatoire des copropriétés vise à identifier les copropriétés potentiellement fragiles. Des indicateurs sont définis pour suivre chacun des facteurs de déqualification. Ils permettent de diriger un faisceau de présomptions sur le caractère fragile ou non d'une copropriété.

Afin d'affiner les objectifs d'un tel outil, Topos a recueilli les besoins des partenaires de l'observatoire. Ainsi, pour Orléans Métropole, l'Adil-Espace Info Energie du Loiret et l'Anah 45, l'observatoire doit remplir trois objectifs :

- Dresser un état des lieux du parc de copropriétés afin d'évaluer les difficultés et les besoins sur le territoire.
- Identifier les copropriétés potentiellement fragiles, en difficulté ou avec des besoins en rénovation énergétique afin de prioriser les accompagnements ou les interventions publiques.
- Suivre les opérations en cours, par exemple lors d'une Opah ou un plan de sauvegarde, afin d'évaluer leurs effets.

En tant qu'experts, les syndics de copropriété ont été associés aux discussions autour du projet. Ils confirment l'importance de mieux connaître l'environnement des copropriétés. Ils seront également acteurs de l'observatoire en tant que fournisseurs de données de terrain.

L'observatoire des copropriétés est également vu par les partenaires comme un point de départ qui viendrait nourrir des études complémentaires sur des problématiques spécifiques :

- Suivi des copropriétés créées à la suite de ventes HLM,
- Suivi des copropriétés exclusivement composées de logements issus de programmes de défiscalisation,
- Suivi des copropriétés créées après division de logements.

Selon les besoins, cet observatoire pourra être élargi à un périmètre géographique plus large.

## La méthode

Le recueil des besoins des partenaires montre que l'ensemble des facteurs de déqualification doivent être pris en compte pour apprécier au mieux la fragilité des copropriétés. Sans cela, le risque est de sous-estimer la fragilité des copropriétés en faisant l'impasse sur certains facteurs.

Les partenaires de l'observatoire sont intéressés par la mise en place d'un dispositif soutenu par l'Anah, le « VOC » - Veille et Observation des Copropriétés. Cette méthode vise à observer l'ensemble des facteurs de déqualification des copropriétés. L'observatoire s'installera sur un temps long afin d'analyser leur évolution. L'Anah pose un cadre méthodologique au travers d'indicateurs clés, indispensables à la construction d'un « VOC ». Le choix d'un périmètre d'étude, des modes de calcul des indices de fragilité et des seuils d'alerte sont à définir au niveau local. Ces travaux seront à mener avec l'ensemble des partenaires.

Ce travail de préfiguration de l'observatoire est commandité par Orléans Métropole au travers du programme partenarial de Topos qui en assure ainsi son pilotage. L'animation est partagée entre Orléans métropole et Topos. L'Adil et l'Anah sont des experts des copropriétés et des modalités d'accompagnement et à ce titre, ils participent à l'élaboration de l'observatoire. Les syndics et les opérateurs d'Opah sont consultés en tant qu'experts de terrain. Une convention avec l'Anah permettra de fixer les objectifs du VOC, son financement et son calendrier.

## EN BREF :

### C'EST QUOI, L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS ?

- Des données clés à l'échelle du territoire
- Des fiches d'identité par copropriété
- Des cartes de localisation des copropriétés
- Des indices de fragilité
- Des indicateurs du marché immobilier, des données socio-économiques, des données du bâti, des données de fonctionnement, des données financières et administratives.

### L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS D'ORLÉANS MÉTROPOLÉ ?



## COMMENT ?

Un observatoire pérenne dont l'animation et les choix méthodologiques sont pilotés par une équipe technique de partenaires et validés par les élus :



## POUR EN SAVOIR PLUS :

### L'ANAH

« Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté : mettre en place des dispositifs d'observation et de prévention » :

<https://www.anah.fr/collectivite/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/mettre-en-place-des-dispositifs-dobservation-et-de-prevention/>

### L'ANAH

« Plan Initiative copropriétés : des dispositifs pour accompagner les interventions locales », septembre 2019 :

[https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Media-theque/Publications/Les\\_guides\\_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes\\_WEB.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Media-theque/Publications/Les_guides_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes_WEB.pdf)

## RÉDACTION :

Hélène SERGENT,  
responsable thématique Habitat & Populations

[helene.sergent@topos-urba.org](mailto:helene.sergent@topos-urba.org)