



COMMENT IDENTIFIER LES COPROPRIÉTÉS EN SITUATION DE FRAGILITÉ ?

Les travaux de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ont mis en évidence cinq grands piliers sur lesquels repose l'équilibre d'une copropriété : l'état du bâti, le fonctionnement des instances décisionnelles, la gestion financière, la solvabilité des copropriétaires et les modes d'occupation. La dégradation d'un ou plusieurs de ces piliers peut entraîner la copropriété dans des difficultés sérieuses. On qualifie ce processus de spirale de dégradation (cf. schéma).

L'observatoire identifie les copropriétés en situation de fragilité au moyen de plusieurs indicateurs. Ancienneté du bâti, taux d'impayés, taux de vacance..., une dizaine d'indicateurs sont utilisés pour mesurer et qualifier la fragilité potentielle des copropriétés (dégradée, fragile, à surveiller...). La vision détaillée des dysfonctionnements de chaque copropriété permet de définir et de prioriser les interventions à mener sur ce parc.

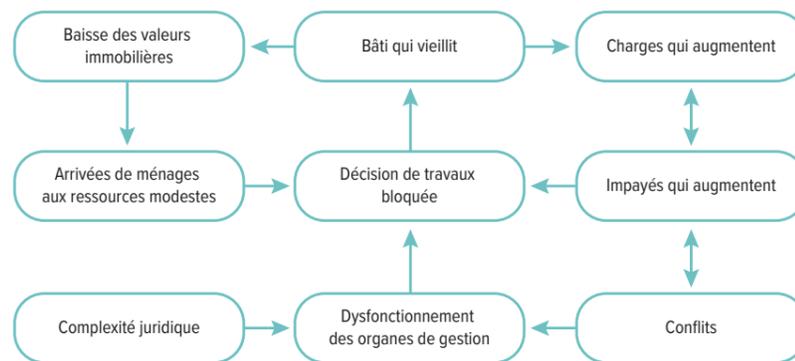


TRANSITION & MUTATIONS

Les copropriétés sont des systèmes particuliers au croisement de plusieurs enjeux. Elles permettent à de nombreux ménages d'accéder à un logement, qu'ils s'agissent de primo-accédants ou de locataires. Elles sont à ce titre au cœur des politiques de rénovation énergétique et de renouvellement urbain pour garantir une offre résidentielle qui soit accessible et efficiente en termes de confort.

Face à ces transitions urbaines et énergétiques, Topos accompagne les collectivités et les acteurs des copropriétés dans leurs politiques d'amélioration de l'habitat. L'observatoire des copropriétés identifie celles qui font face à des difficultés et pour lesquelles des mutations sont à envisager dans les années à venir.

LES LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTS FACTEURS DE FRAGILITÉ



RÉFÉRENCES

- Anah, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés*, Janvier 2012, Dominique Braye
- Anah, *Plan Initiative Copropriétés : Des dispositifs pour accompagner les interventions locales*, Janvier 2021
- ARC, *Petit guide méthodologique pour le repérage des copropriétés en difficulté en Île-de-France*, 2002
- *Réunion de lancement de l'observatoire des copropriétés* (<https://www.topos-urba.org/reunion-de-lancement-de-lobservatoire-des-coproprietes/>) - mai 2021, Topos.
- *Nota bene «Copropriétés : mieux les connaître pour mieux agir»* (https://www.topos-urba.org/wp-content/uploads/2020/10/20201013_nota_bene_obs_copros.pdf) - Octobre 2020, Topos

Focus



L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS, UN OUTIL POUR PRÉVENIR LES SITUATIONS DE FRAGILITÉ

Immeuble de centre-ville ou grand ensemble, syndic professionnel ou bénévole..., les copropriétés revêtent différentes formes avec des situations de gestion du bien très diverses. Certaines peuvent faire face à des difficultés pour maintenir leur bien en état. Qualifiées de copropriétés fragiles, ces dernières doivent être accompagnées pour éviter de basculer dans une situation préoccupante pour la santé des occupants.

L'observatoire des copropriétés intervient comme un outil d'aide à la décision dans le cadre des politiques d'intervention et d'accompagnement des copropriétés. Il identifie notamment les

copropriétés en situation de fragilité et il définit cette dernière au moyen d'un panel d'indicateurs. Actualisé régulièrement, l'observatoire permet de suivre les effets des actions engagées dans les copropriétés (MaPrimeRénov, OPAH, Plan de Sauvegarde..).

L'observatoire présente un premier état des lieux du parc de copropriétés d'Orléans Métropole. Combien de logements ? Quelles périodes de construction ? Quel statut d'occupation ?..., autant de questions qui sont ici abordées pour donner à voir les enjeux propres à ce parc spécifique.

TOPOS

Agence d'urbanisme
des Territoires de l'Orléanais
6 bis Avenue Jean Zay - «Le Millénium»
45000 - Orléans
Tél : 02 38 78 76 76
Mail : agence.urbanisme@TOPOS-urba.org

www.topos-urba.org



Un tiers des ménages habite dans des copropriétés.
41% des logements de la métropole orléanaise sont en copropriété.
Source : Fichiers fonciers 2020, DGFiP - Traitement Topos



AGENCE
D'URBANISME
TERRITOIRES
DE L'ORLÉANAIS

UN PARC DOMINÉ PAR LES PETITES COPROPRIÉTÉS ANCIENNES

QUELS ENJEUX POUR LES ANNÉES À VENIR ?

UN ENJEU DE CONNAISSANCE ET D'ACCOMPAGNEMENT

Depuis 2014, les copropriétés ont l'obligation de s'immatriculer au Registre National des Copropriétés (RNC). Ce registre facilite la connaissance du parc et l'immatriculation conditionne l'obtention de certaines aides telles que MaPrimeRénov.

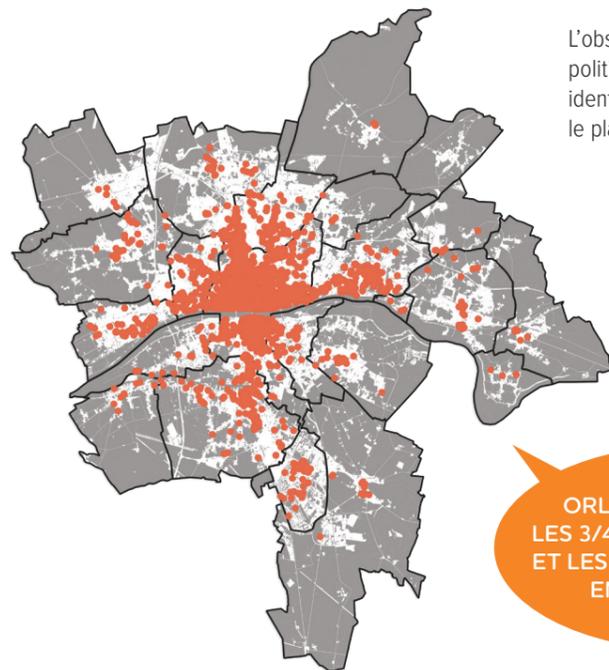
Sur le territoire métropolitain, près d'1/3 des copropriétés ne sont pas immatriculées. Pour 75 % d'entre elles ce sont des petites copropriétés qui ont plus de 50 ans et qui ont à ce titre une présomption de vétusté plus marquée. Ce constat met en lumière la nécessité d'identifier et d'accompagner administrativement ces copropriétés pour qu'elles puissent bénéficier, le cas échéant, de certaines aides pour engager des travaux.

UN ENJEU DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

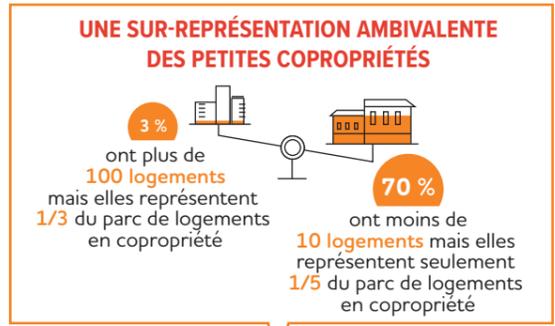
Les 3/4 des copropriétés de la métropole arrivent ou sont d'ores et déjà en fin de cycle technique. Pour certaines, il s'agit d'une obsolescence d'ouvrages ou d'équipements, pour d'autres c'est le bâti dans son ensemble qui devient vétuste. En l'absence d'entretien et/ou de travaux, ces copropriétés peuvent basculer dans une situation de dégradation préoccupante.

Orléans Métropole et les acteurs des copropriétés (Anah, Espace Conseil Faire, syndic, AMO...) engagent des actions auprès des copropriétaires pour faciliter la réalisation de travaux. Participant à la transition énergétique du territoire, ces aides et dispositifs (OPAH, Plan de Sauvegarde...) contribuent également à la politique de lutte contre l'habitat indigne/insalubre.

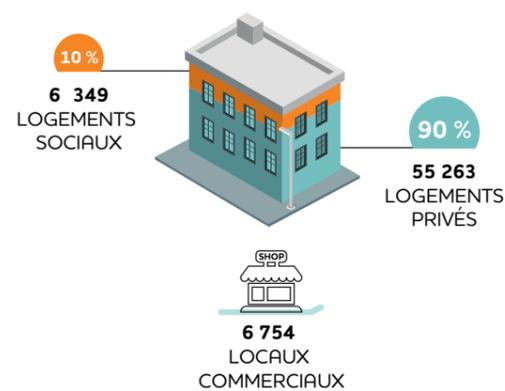
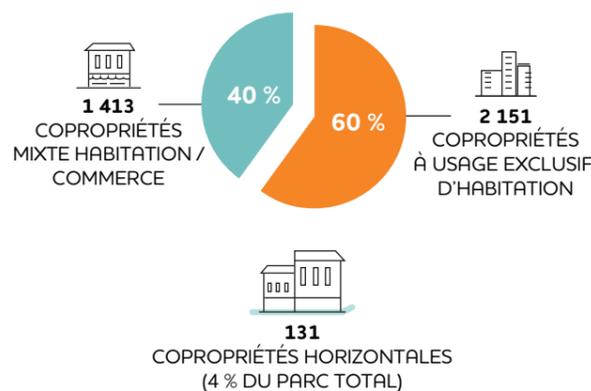
L'observatoire des copropriétés vient en appui de cette politique d'amélioration de l'habitat privé ancien en identifiant les copropriétés potentiellement fragiles sur le plan technique et énergétique.



ORLÉANS CONCENTRE LES 3/4 DES COPROPRIÉTÉS ET LES 2/3 DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ



LES CHIFFRES CLÉS UN PARC QUI COMPTE 3 564 COPROPRIÉTÉS POUR 61 612 LOGEMENTS EN 2020



2 186 COPROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES AU REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS (RNC) SOIT LES 2/3 DU PARC

1/3 DES COPROPRIÉTÉS SONT GÉRÉES PAR UN SYNDIC PROFESSIONNEL

MOINS D'UNE COPROPRIÉTÉ SUR DIX EST GÉRÉE PAR UN SYNDIC BÉNÉVOLE

LOI CLIMAT ET ÉTIQUETTE ÉNERGIE, QUELS EFFETS POUR LES COPROPRIÉTÉS ?

Depuis quelques mois déjà, plusieurs villes connaissent une hausse importante des ventes de logements étiquetés E, F et G. De nombreux propriétaires bailleurs décident en effet de se séparer de leur bien suite à la promulgation de la loi « Climat et Résilience » qui interdit la mise en location de ces logements dans les années à venir (G dès 2025, F dès 2028 et E dès 2030).

Pour certains, il s'agit de vendre par crainte de ne pas réussir à financer les travaux d'ici là. Pour d'autres il s'agit d'une opportunité pour améliorer et valoriser leur bien sur le marché immobilier. Du côté des professionnels de l'immobilier, on considère que les échéances annoncées risquent d'entraîner une tension sur le parc locatif.

DÉFINITIONS

COPROPRIÉTÉ

Loi du 10 juillet 1965
« Un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative (appartement, commerce, cave...) et une quote-part de parties communes (toit, espaces verts, ascenseur...) »
L'observatoire des copropriétés s'intéresse ici à toutes les copropriétés qui ont au moins deux lots d'habitation.

COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE

L'ensemble de lots individuels édifiés sur un terrain commun. Chaque lot est composé d'une partie privative (la maison) et d'une quote-part de parties communes (le terrain). Le propriétaire d'un lot ne possède pas le terrain. Ces copropriétés ne sont pas prises en compte dans l'observatoire.

VACANCE STRUCTURELLE

Logement vacant depuis 2 ans ou plus.

SOURCES CARTES & SCHÉMAS : Fichiers fonciers 2020, Traitement Topos DV3F 2020, Traitement Topos Registre National des Copropriétés, Juin 2021, Traitement Topos

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Géraldine LORHO-DUVALLET.
CHEFS DE PROJET : Hélène SERGENT, Eliot BOUZY.
MISE EN PAGE : Katsiaryna LIAUKOVA.
Contacts : helene.sergent@topos-urba.org, eliot.bouzy@topos-urba.org