











KEZAKO

OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES D'ORLEANS METROPOLE

« Mieux connaître les copropriétés pour mieux agir » 28 juin 2022







<u>01</u>

Présentation par Eliot BOUZY

Chargé d'études Habitat et Population - TOPOS

- Etat des lieux du parc de copropriétés d'Orléans Métropole
- L'identification des copropriétés potentiellement fragiles



<u>Focus n°4</u>: L'observatoire des copropriétés, un outil pour prévenir les situations de fragilité

https://www.topos-urba.org/les-publications/

02

Témoignage de Sébastien FENEUIL

Conseiller Energie et Animateur Régional Copropriétés – Adil du Loiret / Espace Conseil France Rénov'

Engager les copropriétaires dans la rénovation énergétique de leur immeuble : quels freins , quels leviers ?

03

Questions / Réponses





L'Observatoire des copropriétés, un outil d'observation préventive et de suivi

- Un observatoire initié sur la métropole orléanaise puis étendu aux autres EPCI des territoires de l'Orléanais
- Un observatoire inscrit dans le dispositif « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC) soutenu par l'Anah
- Une observation pérenne avec trois objectifs:
- Dresser un état des lieux du parc de copropriétés d'Orléans Métropole
- Identifier les copropriétés potentiellement fragiles pour guider les interventions publiques
- Suivre les opérations en cours pour évaluer leurs effets (Opah, Plan de Sauvegarde)
- Une animation et des choix méthodologiques pilotés par une équipe technique de partenaires

Orléans Métropole

Co-pilote

Topos

Pilote et animateur

Anah 45

Expert du dispositif VOC Adil 45

Expert copropriétés et rénovation énergétique

Syndics de copropriétés

Experts copropriétés

AMO, architectes, administrateurs

.

Experts copropriétés





La copropriété, un régime particulier qui revêt différentes formes

« 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... » (loi du 10 juillet 1965)

- ✓ Un régime juridique : immeubles avec au moins deux lots d'habitation
- Un usage exclusif d'habitation ou une mixité d'usages : habitation/commerce, habitation/professionnel...
- Une diversité de copropriétaires : personnes privées, organismes de logement social, sociétés civiles immobilières...
- Des copropriétés verticales et horizontales (131 soit 4 % du parc de copropriétés)

Chiffres clés sur Orléans Métropole en 2021

3 674 copropriétés



2 235 copropriétés à usage exclusif d'habitation (61 %)



1 442 copropriétés mixtes habitation – commerce (39 %)

63 808 logements soit 41 % du parc de logements de la métropole



58 202 logements privés (91 %)



5 606 logements sociaux (9 %)

6 973 locaux commerciaux

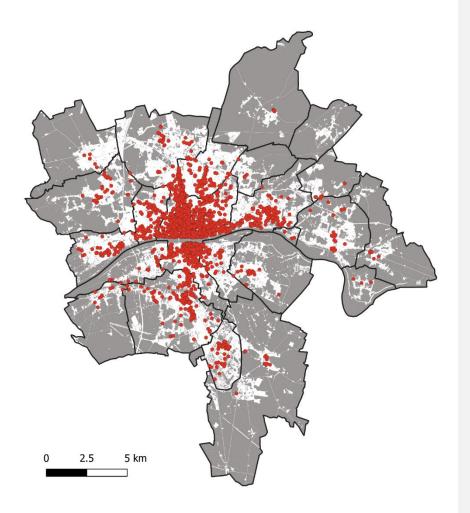




Un premier état des lieux sur la métropole orléanaise

Un parc concentré sur Orléans

- 3/4 des copropriétés et les 2/3 des logements à Orléans
 - Une copropriété sur trois dans l'intramail
 - Un logement sur cinq dans le quartier Nord-ouest d'Orléans
- Des copropriétés présentes sur tout le territoire métropolitain à l'exception de Marigny-les-Usages



Répartition au sein de la métropole en 2021

	Copropriétés	Logements
Orléans	2 735	40 710
Centre	1 367	9 850
Nord-ouest	697	14 380
Nord-est	331	6 826
Val	295	7 418
La Source	47	2 293
Olivet	178	6 527
Saint-Jean-de-Braye	171	4 610
Fleury-les-Aubrais	128	2 560
Saint-Jean-de-la-Ruelle	101	3 068
Saint-Jean-le-Blanc	76	1 953
La Chapelle-Saint-Mesmin	61	1 146
Saran	60	1 386
Ingré	36	452
Chécy	27	269
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	25	381
Autres communes	76	746





Un parc dominé par les copropriétés de petite taille

- Près de 70 % des copropriétés ont moins de 10 logements et elles représentent 18 % du parc de logements
- 3 % des copropriétés ont plus de 100 logements et elles représentent près d'1/3 du parc de logements

Volumes et parts de copropriétés Volumes et parts de logements 164 113 11250 18% 18980 30% 949 26% 2448 21703 67% 34% 11875 18% Moins de 10 logements 51 -100 logements Plus de 100 logements 10 – 50 logements

✓ Des risques et des enjeux différenciés :

Les petites copropriétés : un risque plus élevé de désorganisation

- Immatriculation partielle au Registre National des Copropriétés (RNC)
- Sous-représentation des syndics professionnels

Un enjeu d'identification et de connaissance

Un enjeu d'accompagnement (administratif, préopérationnel)

Les grands ensembles : une organisation complexe et des coûts de gestion et d'entretien plus élevés

Un enjeu de gestion et d'intermédiation

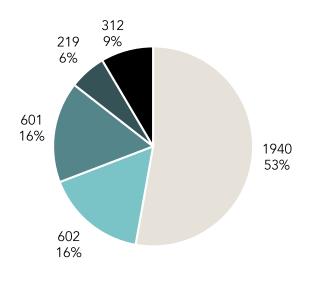




Un parc ancien en fin de cycle technique

- Plus des 2/3 des copropriétés ont plus de 50 ans
- Une copropriété sur deux construite avant 1949

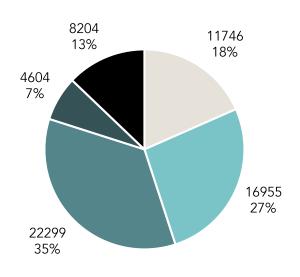
Volumes et parts de copropriétés



Avant 1949

1949 - 1974

Volumes et parts de logements



1975 - 2000

2001 - 2010

Après 2010

Des risques et des enjeux différenciés

Un parc d'avant-guerre sujet à la vétusté

- Obsolescence des ouvrages et absence d'équipements
- Faible performance énergétique
- Inadaptation aux modes d'occupation actuels

Des copropriétés d'après-guerre en fin de cycle technique (1949 – 1975)

- Matériaux de faible qualité
- Difficile restructuration / mutabilité
- Obsolescence des équipements
- Faible performance énergétique

Un enjeu de résorption de l'habitat indigne et insalubre

Un enjeu de renouvellement urbain

Un enjeu de protection patrimoniale

Un enjeu de rénovation énergétique

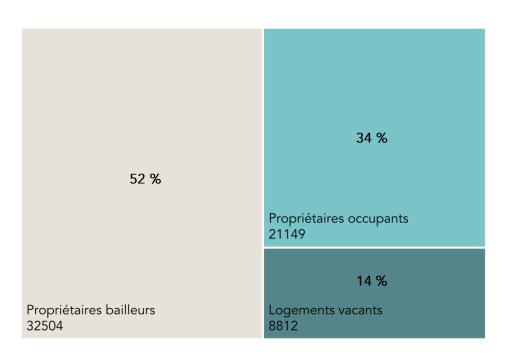




Une prépondérance de propriétaires bailleurs

- Un logement sur deux en location
- Une dimension locative plus marquée dans les copropriétés récentes

Volumes et parts de logements selon le statut d'occupation

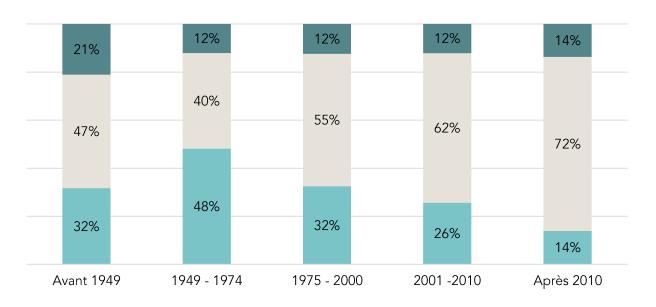


- Les risques et enjeux associés aux copropriétés issues de l'investissement locatif privé
- Développement d'une offre mono-produit et inadaptation aux modes d'occupation
- Logique de rentabilité immédiate et entretien « partiel » du bien

Un enjeu de connaissance et de suivi

Un enjeu d'intermédiation

Statut d'occupation des logements selon la période de construction



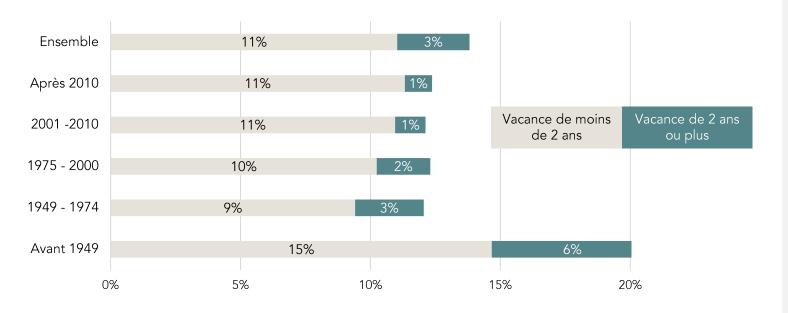




Une vacance plus marquée dans les copropriétés d'avant-guerre

- Un taux de vacance de 13 % 9,4% sur la totalité du parc privé
- Un taux de vacance structurelle (>= 2 ans) de 3 %
 2% sur la totalité du parc privé
- Près d'1/3 des logements vacants depuis 2 ans ou plus se situent dans l'intramail

Taux de vacance selon la période de construction



- Une vacance structurelle qui se distingue en plusieurs catégories :
- Vacance d'obsolescence
- Vacance de transformation du bien
- Vacance expectative
- Vacance de désintérêt économique

Des risques et des enjeux différenciés

- Un logement inoccupé pendant plusieurs années risque de se dégrader faute d'entretien
- Un logement inoccupé c'est une capacité de financement amoindrie du propriétaire

Un enjeu de repérage et de suivi des logements vacants
Un enjeu de remise sur le marché des logements vacants





Ce qu'il faut retenir

- 3 674 copropriétés et 63 808 logements en 2021
- Un parc partiellement immatriculé au Registre National des Copropriétés
- Un parc dominé par les petites copropriétés d'avant-guerre...
- · ...mais des copropriétés qui pèsent peu en termes de logements (12 % du parc total de logements en copropriétés)
- Un parc globalement ancien et en fin de cycle technique
- Une part importante de propriétaires bailleurs notamment dans le parc des années 2000
- Une vacance plus marquée dans le parc d'avant-guerre

Des enjeux différenciés mais complémentaires

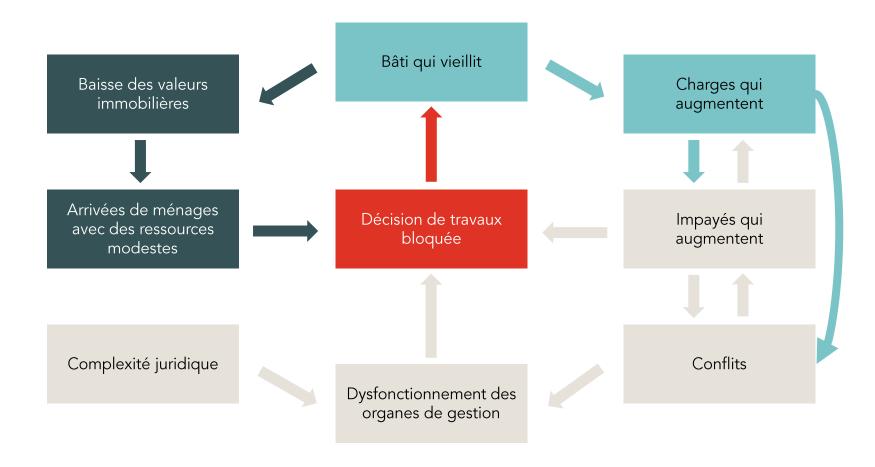
- · Connaissance et suivi
- Accompagnement et intermédiation
- Renouvellement urbain et lutte contre l'habitat indigne
- · Rénovation énergétique

Des présomptions de fragilité à vérifier à l'échelle de chaque copropriété : comment mesurer la fragilité potentielle ?





La copropriété fragile ou dégradée : une situation qui résulte de plusieurs facteurs







Comment mesurer la fragilité d'une copropriété ?

- Des indicateurs de fragilité
- Des indicateurs statistiques et contextuels

- Un système de notation pour graduer l'état de santé
- Un indice global pour situer la copropriété par rapport à l'ensemble du parc
- Des indices thématiques pour caractériser les fragilités

- → Des outils adaptés pour identifier les copropriétés potentiellement fragiles
- Un portail cartographique avec un accès différencié
- Une fiche d'identité par copropriété
- Une fiche par commune pour connaître les caractéristiques du parc

INDICATEURS	THEMATIQUES			
Période de construction	Etat du bâti			
Valeur verte (étiquette énergie)				
Taux d'impayés de charges	Gestion financière			
Taux de vacance structurelle	Statut d'occupation			
Part de propriétaires bailleurs				
Immatriculation au Registre National des Copropriétés	Gestion administrative			
Type de gestionnaire				
Evolution du prix de vente médian par rapport au quartier / commune (€/m2)	Positionnement sur le marché immobilier			
Ecart aux médianes des ventes du quartier / commune (€/m2)				
Quartier Politique de la Ville				



Une potentielle fragilité graduée

< 5	>= 5 et < 10	10	> 10 et < 15	>= 15
-----	--------------	----	--------------	-------





Quels enjeux en matière de rénovation énergétique ?





- Nouveau DPE opposable et à double seuil (depuis le 1^{er} juillet 2020)
- Seuil de décence énergétique des logements (à compter du 1^{er} janvier 2023)
- Obligation de Projet de Plan Pluriannuel de Travaux en copropriété (<u>à compter du 1^{er} janvier 2023</u>)
- Etc...





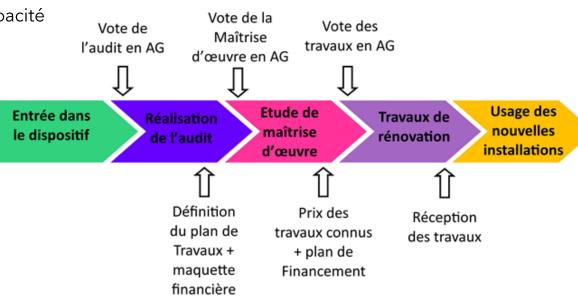


Quels freins pour les copropriétés et les copropriétaires ?





- Gouvernance de la copropriété : il n'est pas toujours facile de faire aller dans le même sens le syndic, le conseil syndical et le syndicat des copropriétaires
- Temporalité des projets en copropriété, rythmés par les AG
- Dispositifs d'aides financières manquant de visibilité à long terme
- Reste à charge parfois élevé pour des ménages avec peu de capacité d'emprunt
- Faible diversité de professionnels (études et travaux)







Quels leviers pour agir?





- Aides financières nationales et locales
- Accompagnement gratuit de l'ADIL (tiers de confiance)
- Implication de la Métropole d'Orléans (campagne <u>Rénovons Collectif</u> à venir)
- Obligation réglementaire d'un PPPT permettant de rendre visible auprès des copropriétaires les travaux à envisager à moyen et long terme





















- Mission de service public
- Tiers de confiance : neutre, indépendant, gratuit
- Conseil des copropriétés (conseils syndicaux et gestionnaires de syndic) dans leur projet de rénovation énergétique
- Information technique, financière et juridique

Pour aller plus loin:

- Guide pratique <u>Rénover en copropriété</u> (ADEME)
- Contacter l'ADIL au 02 38 62 47 07 ou par mail loiret@adil45-28.org





LES PARTENAIRES DE L'ESPACE CONSEIL FRANCE RÉNOV'



















