



SEPTEMBRE 2023

NOTA BENE

MESURER LA FRAGILITÉ DES COPROPRIÉTÉS QUELQUES ÉLÉMENTS DE MÉTHODE



Pourquoi mesurer la fragilité des copropriétés ?

Le Plan local de l'Habitat d'Orléans Métropole prévoit depuis de nombreuses années des actions d'accompagnement des copropriétés. Ces actions nécessitent l'amélioration de la connaissance des copropriétés. L'agence d'urbanisme Topos a porté ce projet d'un observatoire pour répondre à ce premier besoin.

Une étude de préfiguration de l'observatoire a constitué la première étape du projet. Quelle méthodologie ? Quels sont les attendus en termes de niveau de détail, et in fine de complexité ? À quels objectifs l'observatoire va répondre ? Cette première phase a abouti au choix de s'inscrire dans le dispositif « Veille et observatoire des copropriétés » de l'Anah afin de s'appuyer sur le cadre méthodologique le plus complet au regard des différentes méthodes recensées.

Trois objectifs ont été définis :

- L'amélioration de la connaissance du parc de copropriétés
- L'identification des copropriétés potentiellement fragiles
- Le suivi des copropriétés accompagnées par Orléans Métropole.

Dans ce cadre, avec l'ensemble des acteurs, Topos a développé un indice de fragilité afin d'identifier les copropriétés les plus en difficulté.



ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS : LE PROCESSUS DE DÉQUALIFICATION ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les facteurs de déqualification

L'équilibre d'une copropriété 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.

Les facteurs de déqualification d'une copropriété sont aussi influencés par l'environnement géographique, urbain et socio-économique. Pour approcher la potentielle fragilité d'une copropriété, il est donc nécessaire de faire un suivi des facteurs endogènes et exogènes influençant l'équilibre d'une copropriété.

Construire un indice de fragilité

L'indice de fragilité résulte de l'intégration de plusieurs indicateurs. Leur sélection est un enjeu car elle doit retraduire au plus juste les composantes de la fragilité d'une copropriété. L'observatoire contient plus de 70 variables permettant de qualifier une copropriété.

Les partenaires de l'observatoire ont sélectionné dix indicateurs témoignant de la fragilité d'une copropriété pour construire l'indice global de fragilité.

Plusieurs indicateurs ont été discutés sans être finalement retenus. À titre d'exemple, la part de logements T1 avait été évoquée. Les discussions avec les gestionnaires de syndic ont abouti à la conclusion selon laquelle une forte part de petits logements n'était pas un déterminant majeur de la fragilité d'une copropriété. De la même manière, l'absence d'un gardien n'est pas synonyme de fragilisation d'une copropriété.

DIX INDICATEURS DÉFINISSANT L'INDICE GLOBAL		CINQ INDICES THÉMATIQUES	
Période de construction		État du bâti	
Valeur verte (étiquette énergie)		Gestion financière	
Taux impayés de charges		Statut d'occupation	
Taux de vacance structurelle		Gestion administrative	
Part de propriétaires bailleurs			
Immatriculation au Registre National des Copropriétés			
Type de gestionnaire			
Évolution de prix de vente médian par rapport au quartier / commune (€/m ²)		Positionnement sur le marché immobilier	
Écart au médianes des ventes du quartier / commune (€/m ²)			
Quartier Politique de la Ville			

LES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DE L'INDICE DE FRAGILITÉ

LA CONSTRUCTION D'UN OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

Les étapes

Avec le dispositif « Veille et observation des copropriétés », l'Anah propose un cadre méthodologique avec une liste d'indicateurs permettant de mieux connaître les copropriétés. Cette liste constitue un support d'aide au choix des indicateurs composant l'indice de fragilité. Orléans Métropole, l'Adil, l'Anah, plusieurs syndicats administrateur judiciaire et AMO ont amendé une liste d'indicateurs proposés par Topos. Les retours de terrain ont permis de jauger la pertinence de l'indice.

L'étape suivante est la définition des modalités pour chacun d'entre eux : les seuils en fonction desquels seront attribués des points de fragilité. Ces modalités et seuils ont été travaillés de manière partenariale.

Pour chacune des modalités, les partenaires ont défini un barème de points de fragilité. Plus la modalité peut engendrer de la fragilité, plus son nombre de point est fort. Par exemple, plus le taux d'impayés est important, et plus la copropriété a des points de fragilité. Il a été ensuite décidé de convertir ces points en une note sur 20, plus facilement lisible et compréhensible. Cette conversion se fait à partir d'un simple produit en croix.

Ce même principe de conversion des points en note est également appliqué pour les indices de fragilité : cinq indices thématiques et l'indice de fragilité globale.

Selon les copropriétés, tous les indicateurs ne sont pas disponibles. Par exemple :

- pour les copropriétés non immatriculées : pas de données issues du RNIC ;
- pour les copropriétés immatriculées, mais sans données foncières (car non appariées aux Fichiers Fonciers) : pas de données issues des Fichiers Fonciers ;
- pour les copropriétés avec un faible nombre de ventes : pas de données sur les niveaux de prix.

Pour évaluer la solidité de l'indice de fragilité, la variable « sol_frag » donne le nombre d'indicateurs ayant servi à faire le calcul de l'indice de fragilité.

Les indicateurs non retenus

La construction partenariale de l'indice a conduit à la suppression de plusieurs indicateurs au sein de l'indice final :

- Gardien : l'absence d'un gardien n'est pas nécessairement synonyme d'un mauvais entretien de la copropriété
- « Fonds travaux » : difficultés d'interprétation de cet indicateur car le résultat dépend du moment où le budget est arrêté et si le fonds est déjà utilisé
- « Impayés fournisseurs » : difficultés à définir des bornes/seuils d'alerte
- « Vacance frictionnelle » : turn-over normal qui n'est pas synonyme d'un désintérêt pour le bien
- « Commerce » : incidence minimale dans les difficultés de gestion / finances de la copropriété
- « Part de T1 » : difficulté à établir un lien certain entre une forte part de petits logements et la présence de difficultés sociales ou de désinvestissement des propriétaires bailleurs pour l'entretien ou les travaux à long terme
- « Valeur verte » : difficulté à établir les étiquettes énergie des bâtiments des copropriétés (la base nationale des bâtiments pourrait répondre à ce besoin, mais elle est encore trop incomplète à ce jour et présente des difficultés de jointure spatiale)
- Indicateurs socio-économiques : impossible d'avoir des informations à la copropriété sur les niveaux de revenus ou sur la pauvreté des résidents en raison des seuils de secrétisation des bases de données
- Indicateurs sur les travaux passés/en cours/à venir : impossibilité de recueillir l'information de manière fiable et auprès d'une majorité de syndicats.

Les bases de données

REGISTRE NATIONAL D'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

L'Anah demande aux syndicats d'immatriculer leur copropriété. La base de données résultante fournit des informations sur la gouvernance de la copropriété, le bâti ainsi que des informations financières. La principale limite de cette base est le fait qu'elle ne soit pas exhaustive. En effet, l'immatriculation, même si elle est obligatoire, n'est pas une formalité toujours remplie par les syndicats, notamment bénévoles.

FICHIERS FONCIERS

Le Cerema retraite, géolocalise et enrichit les fichiers foncières de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Cette base décrit de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Elle permet notamment d'identifier les copropriétés, puis après rapprochement avec le registre d'immatriculation, celles non immatriculées.

DV3F

C'est une base de données relative aux ventes immobilières (volume de vente, typologie des biens vendus, prix) produite par le Cerema.

LOVAC

Base sur la vacance des logements.

FILOSOFI

Produite par l'Insee, Filosofi livre des données sur les niveaux de vie et le taux de pauvreté à l'IRIS ou à la commune.

BAN

Base nationale des adresses.

BASE DE DONNÉES TRAVAUX

Liste des travaux suivis et aidés par Orléans Métropole.

La technique d'appariement des différentes bases s'est fondée sur une méthode développée par le Cerema Méditerranée puis modifiée et affinée par Topos.

Pour en savoir +

Dashboard sur le portail cartographique avec les données à la commune :

<https://topos-urba.maps.arcgis.com/apps/dashboards/293d8ba6b5bc4452af280f5ac15d223e>

Les premiers enseignements de l'observatoire :

www.topos-urba.org/kezako-05-observatoire-des-coproprietes-chiffres-cles-premiers-constats/

ET APRÈS ?

Les livrables

- **Une restitution cartographique**, avec fiche d'identité par copropriété et filtres pour sélectionner les copropriétés en fonction de critères (impayés, période de construction, etc). L'accès à la cartographie est contrôlé par identifiant et mot de passe.
- **Un dashboard** qui restitue des données agrégées à la commune, en open data.
- **Un bilan pour l'Anah**, détaillant les étapes de construction de l'observatoire et les premiers éléments d'analyse.

LES GRANDS TEMPS DE L'OBSERVATOIRE



Les prolongements de l'observatoire

L'observatoire est pérenne ; il est prévu qu'il soit actualisé tous les deux ans. Des études visant à développer des analyses plus poussées sur certains sujets sont d'ores et déjà évoquées : quelle fragilité pour les copropriétés créées à la suite de vente de logements sociaux ? Quelle fragilité pour les copropriétés constituées principalement de logements en investissement locatif Pinel ?

Par ailleurs, Topos a un territoire d'intervention plus large que la métropole orléanaise ; ce dernier comprend au total 126 communes réparties sur 7 EPCI. Parmi les EPCI ruraux et périurbains des territoires de l'Orléanais, plusieurs sont engagés dans les démarches « Petites Villes de Demain » et des Opah. Le volume de copropriétés sur ces territoires est certes moindre, mais les communautés de communes ont identifié des enjeux pour leurs copropriétés. Elles souhaitent pouvoir les suivre de manière fine, et mieux connaître leurs spécificités. À ce titre, Topos va élargir l'observatoire à ce territoire selon leurs besoins.

Rédaction : Hélène SERGENT, responsable thématique Habitat & Populations, Topos.

Contact : Hélène MAUBLANC, responsable thématique Habitat & Populations, Topos.
helene.maublanc@topos-urba.org