



Les copropriétés potentiellement fragilisées sur l'Agglomération paloise

Depuis 2012, la question du traitement des copropriétés apparaît comme l'un des nouveaux enjeux des politiques de l'habitat. Affichée comme prioritaire par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), elle constitue également un volet important de la loi ALUR, promulguée en mars 2014 (mieux connaître les copropriétés, améliorer la gestion et prévenir leur dégradation, renforcer la prise en charge de copropriétés dégradées).

Dans ce contexte, la DGALN et l'ANAH ont élaboré en 2013, en lien avec le CEREMA (ex CETE Nord Picardie), un outil statistique visant à favoriser l'aide au repérage des copropriétés fragiles, à l'échelle nationale.

L'Agglomération de Pau, en partenariat avec la DDTM 64, a souhaité que cet outil soit exploité sur son territoire afin de mieux cerner la réalité des copropriétés. L'objet était également d'identifier et localiser, à travers une première approche infracommunale, les secteurs présentant des enjeux potentiels de copropriétés en situation de fragilité.

L'Agence d'Urbanisme Atlantiques et Pyrénées a été missionnée pour traiter et analyser ces données. Elle présente ici, à travers la lettre n°2 de l'Observatoire du PLH et de l'Habitat, les premiers résultats.

Sommaire

- 1 - Compréhension du processus de fragilisation des copropriétés
- 2 - Mobilisation des données statistiques au service du repérage des copropriétés potentiellement fragiles
- 3 - Principaux résultats : un parc en copropriété qui se dégrade
- 4 - Poursuite de la démarche

1 - Compréhension du processus de fragilisation des copropriétés

■ La prise en compte de la réalité des copropriétés, un cadre qui évolue

Une copropriété est l'organisation d'un ou plusieurs immeubles, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots.

Un règlement de copropriété fixe l'ensemble des règles d'organisation et de fonctionnement. Il précise les droits et les obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble. Chaque copropriétaire dispose d'un ou plusieurs lots privatifs et d'une quote-part des parties communes.

La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés. Le fonctionnement de la copropriété repose sur : le syndicat de copropriétaires - le conseil syndical - le syndic.

Les dernières avancées réglementaires ont eu pour objet de faciliter la prise de décision concernant notamment les travaux à entreprendre, une meilleure diffusion d'informations relatives aux lots lors de leurs mises en vente, le renforcement du cadre d'intervention du syndic, des mesures préventives ou d'aides supplémentaires en direction des copropriétés dégradées.

■ Le processus de fragilisation : une complexité avérée

La loi du 25 mars 2009 instaure une nouvelle procédure, dite d'alerte concernant les copropriétés où le niveau des impayés dépasse un certain seuil. Ainsi, une copropriété est considérée comme étant en difficulté dès lors que, à la clôture des comptes, le taux d'impayés atteint :

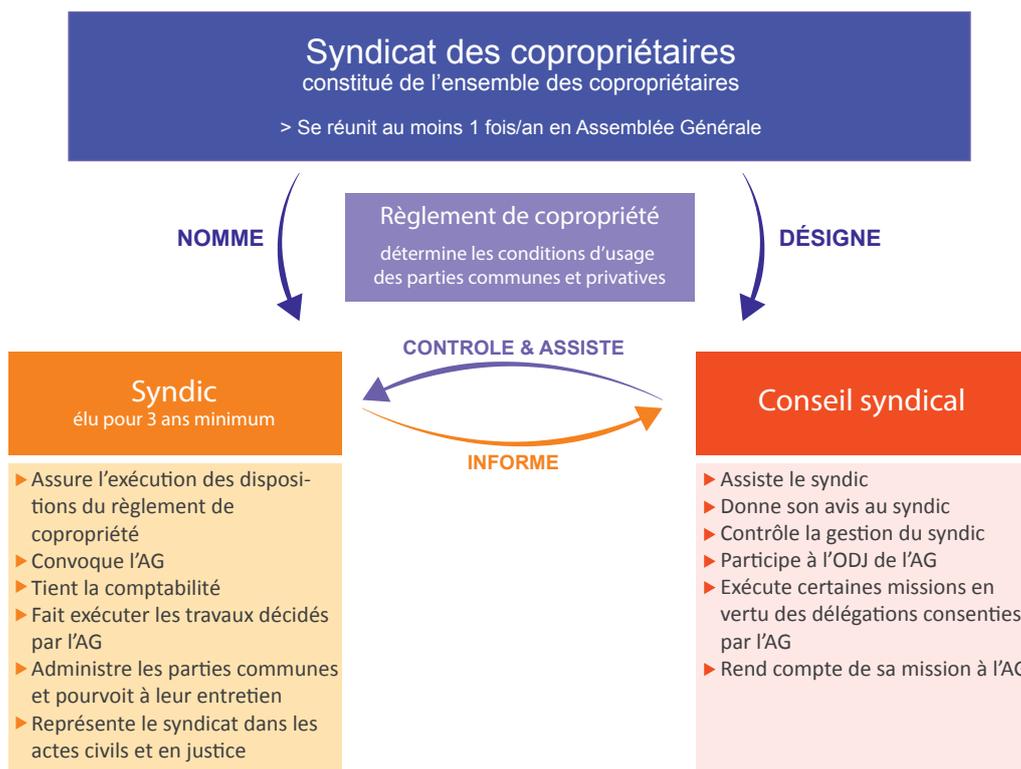
- 25 % pour les copropriétés comprenant jusqu'à 200 lots,
- 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Ce pourcentage est calculé sur la base des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel et des dépenses liées aux travaux d'entretien, d'amélioration ou à des études techniques.

La notion de fragilité intègre des facteurs plus larges qui peuvent être endogènes (propres à la copropriété) ou exogènes. Certaines d'entre-elles cumulent les difficultés qui peuvent être d'ordres techniques, financiers, sociaux, juridiques ou de gestion.

En outre, le contexte urbain et le marché local dans lequel s'inscrit la copropriété permettent également d'apporter un éclairage sur sa fragilité.

Quand un ou plusieurs de ces piliers fonctionnent mal, la copropriété devient fragile. Les difficultés apparaissent quand les dysfonctionnements empêchent les prises de décisions collectives par les copropriétaires.



2 - Mobilisation des données statistiques au service du repérage des copropriétés potentiellement fragiles

■ L'outil de l'ANAH : une première approche quantitative et qualitative

Le fichier d'aide au repérage de l'ANAH permet d'établir l'existence d'une problématique de copropriétés fragiles sur un territoire.

■ L'aire de marché : la référence locale

L'outil prend en compte l'ensemble des copropriétés existantes sur les aires urbaines et pôles d'emplois de l'espace rural. La copropriété est notée (- 10 à + 10) pour chaque indicateur au regard du parc de référence.

■ Un repérage à l'échelle cadastrale

L'outil offre la possibilité de localiser les copropriétés repérées à l'échelle de la section cadastrale et n'a, de fait, pas vocation à se substituer à un observatoire local dont les indicateurs restent principalement issus d'analyse de terrain (plus précis).

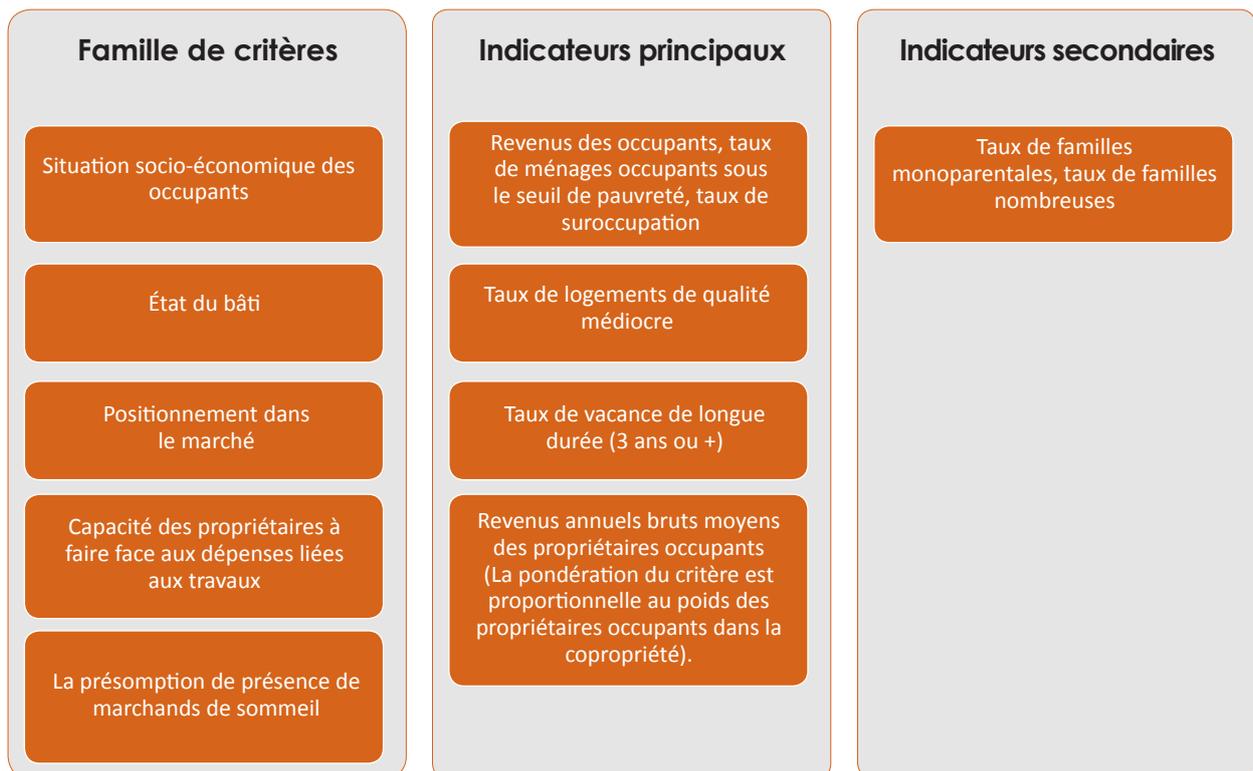
■ Un outil construit autour d'un système de notation

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM 2005-2009), l'ANAH a recensé et établi un système de notation pondéré, permettant de classer les copropriétés selon leur niveau de dégradation.

Elle différencie 4 catégories (A, B, C et D), du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Pour des raisons de secret statistique, seules les copropriétés des familles B, C et D ont été diffusées. ■



Critères de difficultés pris en compte dans le classement de l'ANAH



3 - Principaux résultats : un parc en copropriété qui se dégrade

■ Une copropriété sur deux présente des signes de fragilité

A l'échelle de l'Agglomération, plus d'un logement sur deux se situe dans une copropriété, soit 40 150 logements répartis dans 3 100 copropriétés. 71 % de ces copropriétés sont situées sur la seule ville de Pau, principalement dans le coeur historique.

Parmi l'ensemble de ce parc, la moitié (53 %) présente des signes potentiels de fragilité, soit environ 1 650 copropriétés.

Familles	Nbre de copro.	Part de copro.
A : Non concernées	1436	47 %
B : A surveiller	901	29 %
C : Potentiellement vulnérable	390	13 %
D : Potentiellement fragiles	360	12 %
CAPP	3087	100 %

- Les copropriétés non concernées (47 %) sont celles présentant un état correct qui ne nécessite pas d'attention particulière au regard d'une politique publique.
- Celles à surveiller pourraient constituer une cible sur la question de la prévention des difficultés et de l'amélioration thermique.
- Les copropriétés potentiellement vulnérables et potentiellement fragiles sont supposées être déqualifiées, voire en difficulté. Elles constituent le parc fragile où l'état de l'immeuble nécessite potentiellement une intervention.

■ Caractéristiques principales des copropriétés fragilisées

Les caractéristiques de ces copropriétés fragiles, à l'échelle de l'Agglomération Paloise, sont principalement :

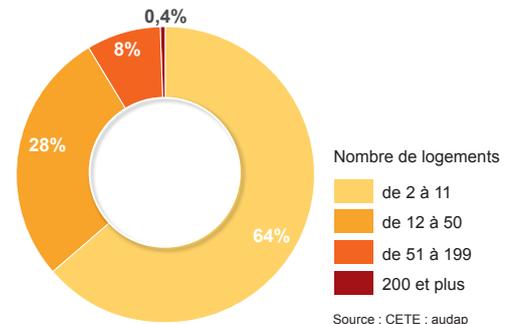
- des copropriétés de petites unités (64 % ont moins de 11 logements). Elles présentent souvent le segment le plus

ancien du parc et sont principalement situées dans les centres-villes,

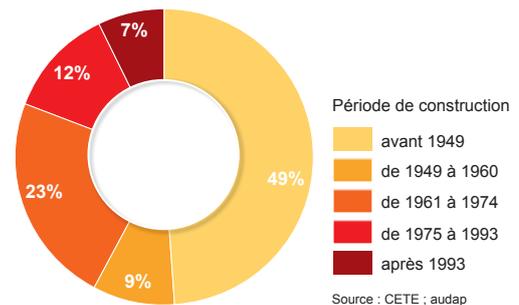
- plus de la moitié a été construit avant 1950 (mauvaise qualité des matériaux, importance des charges, pas de normes de construction..),
- la part de locataires y est particulièrement importante : 47 % des résidences sont occupées par plus de 60 % de locataires.

Enfin, la concentration de copropriétés fragilisées est importante dans les communes de Pau, Billère et Jurançon (centres anciens), à l'urbanisation la plus ancienne.

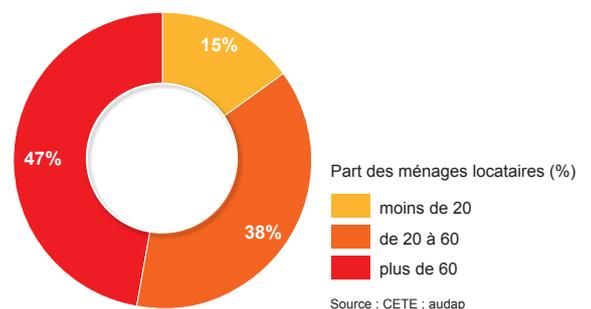
Répartition des copropriétés fragilisées par taille



Répartition des copropriétés selon leur période de construction



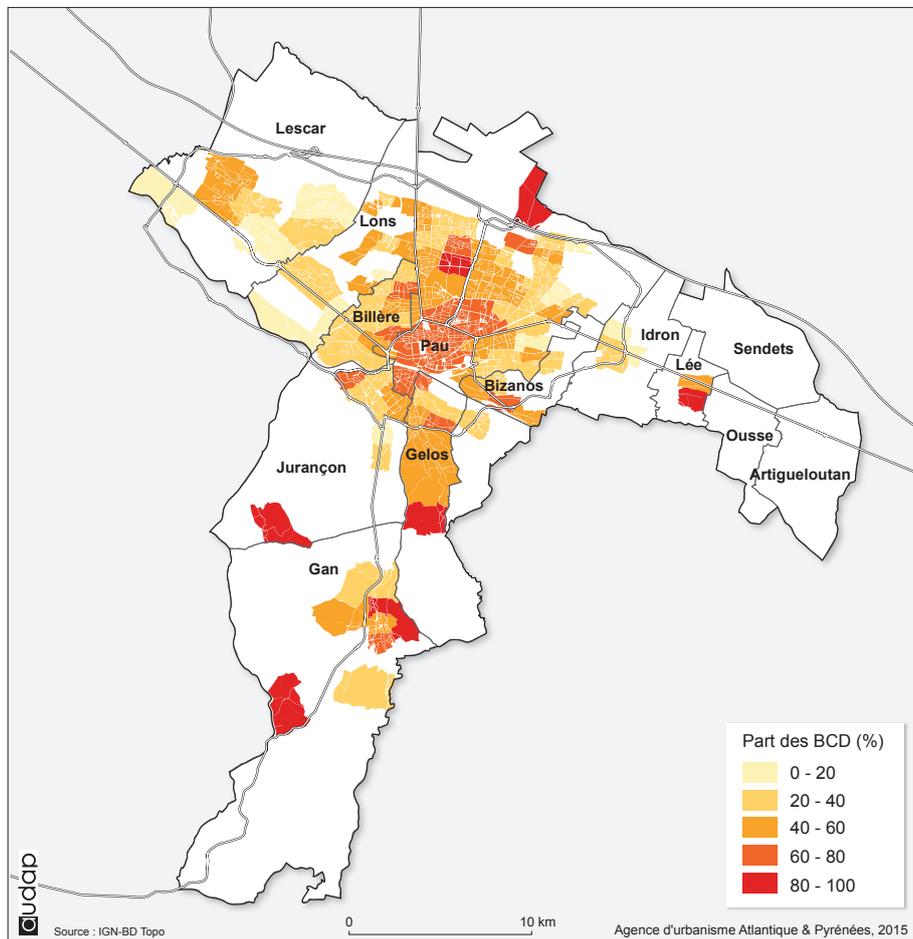
Répartition des copropriétés selon la proportion de ménages locataires



Répartition des copropriétés par commune et selon leur niveau potentiel de fragilité

	Nombre total de copropriétés	Nombre de copropriétés classées B	Nombre de copropriétés classées C	Nombre de copropriétés classées D
Artigueloutan	5	0	0	0
Billère	225	68	19	19
Bizanos	104	17	16	8
Gan	53	11	4	3
Gelos	67	15	8	9
Idron	30	2	3	0
Jurançon	151	32	14	8
Lée	4	0	1	1
Lescar	83	13	4	2
Lons	137	23	4	7
Mazères-lezons	16	2	0	0
Ousse	9	0	0	0
Pau	2199	718	317	303
Sendets	4	0	0	0
total CAPP	3087	901	390	360

Part des copropriétés BCD dans l'ensemble des copropriétés (par section cadastrale)



■ Zoom sur les copropriétés les plus fragilisées (classe D)

L'Agglomération Paloise compte environ 360 copropriétés potentiellement fragiles (classées D), dont 84 % sont situées sur la ville de Pau.

■ Une dégradation fortement liée à l'âge du parc

64 % des immeubles ont été construits avant 1950. Il est probable que les travaux liés à la remise aux normes soient conséquents et particulièrement coûteux. Ces bâtis ne bénéficiaient pas de normes particulières à l'époque de leur construction (désordres techniques, situations d'insalubrité ou d'indécence marquées). La période 1950 à 1970 est également une période où les modes de construction (production de masse, début de la standardisation) génèrent des coûts d'entretien important. Elle implique également une organisation et une gestion plus complexes liées aux espaces collectifs à la charge de la copropriété. 64 copropriétés sur l'Agglomération seraient dans cette situation.

■ Des petites copropriétés particulièrement concernées

Ces copropriétés sont principalement de petite taille (73 % ont moins de 11 lots), soit 260 copropriétés classées D. Dans ce type d'habitat, si les propriétaires n'ont pas les moyens ou la motivation pour réaliser les travaux de remise à niveau, les dégradations s'accumulent rapidement.

Il est à noter que 5 % des copropriétés de plus de 50 lots (soit 20 copropriétés à l'échelle de l'Agglomération) sont également classées D. Ces ensembles, construits pour la quasi totalité entre 1950 et 1980, connaissent probablement des dégradations liées en partie aux normes thermiques.

Le croisement de ce facteur avec les ressources des ménages pourrait ici être particulièrement intéressant, afin de pouvoir estimer le potentiel de mobilisation des propriétaires dans l'objectif d'une réhabilitation.

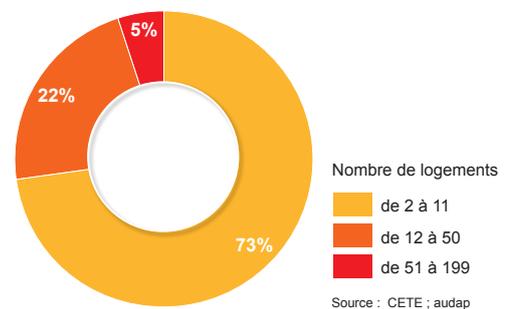
■ Une présence dominante de ménages locataires

La part des locataires est beaucoup plus importante que dans le reste des copropriétés de l'Agglomération. 68 % d'entre elles sont occupées par plus de 60 % de locataires. Ce critère d'occupation peut présager d'une capacité de mobilisation des propriétaires bailleurs moindre et donc peu investis dans l'entretien de l'immeuble (rentabilité locative recherchée avant tout).

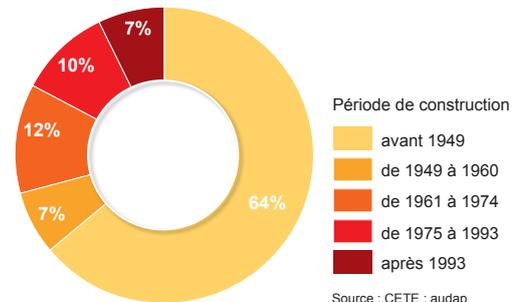
Pour autant, il serait intéressant d'affiner, dans la suite de la démarche, l'analyse des copropriétés où la part des

copropriétaires occupants est particulièrement importante. En effet, cela peut signifier que la copropriété est relativement stable, réunissant des personnes motivées et organisées pour entretenir leur bien. Mais ce peut être également le marqueur d'occupants « captifs » de leur logement, aux ressources très modestes et désengagés de l'entretien de leur bien car en prise avec de nombreuses autres difficultés.

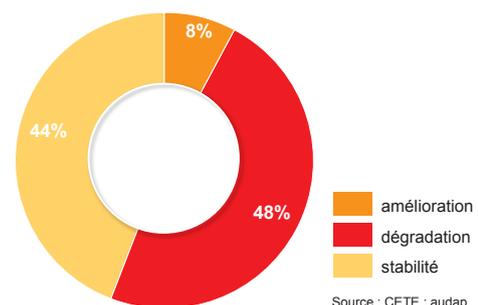
Répartition des copropriétés classées D selon leur taille



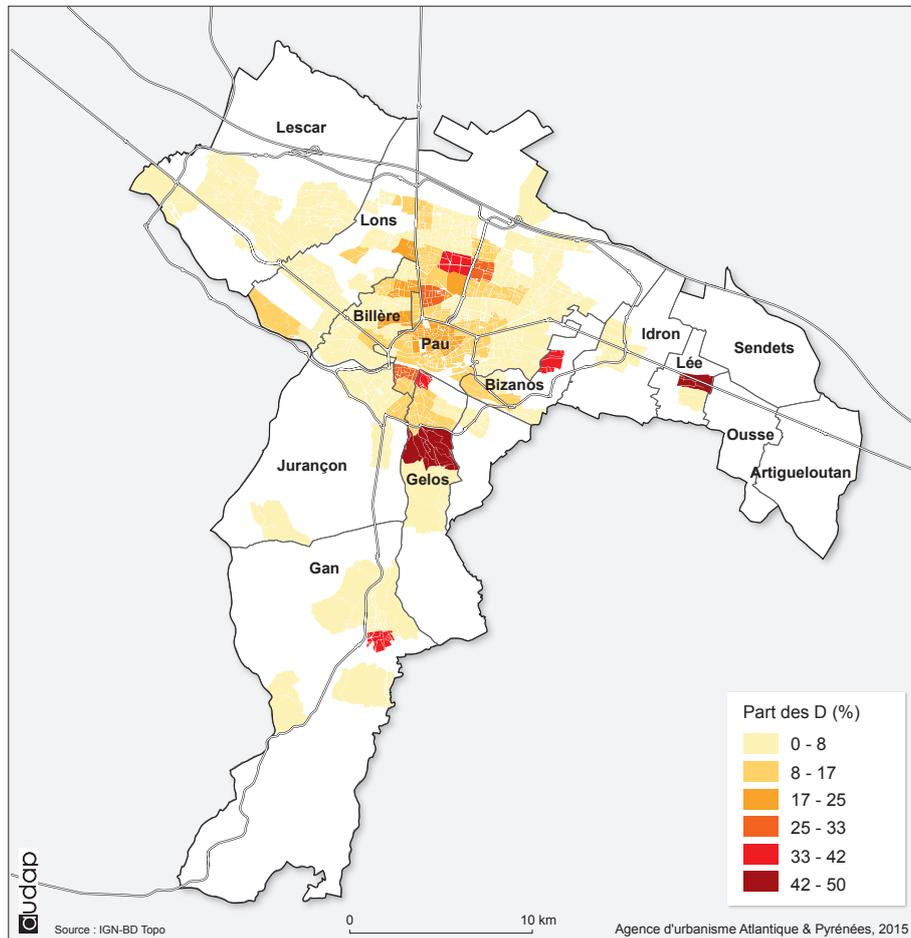
Répartition des copropriétés classées D selon leur période de construction



Évolution des copropriétés classées D entre 2005 et 2009



Part des copropriétés D dans l'ensemble des copropriétés (par section cadastrale)



L'indicateur relatif au nombre de logements vacants dans la copropriété n'est pas traité dans cette analyse. En effet, la base de données ne donne aucun renseignement pour 1 copropriété sur 3 et la durée de la vacance n'est également pas précisée (vacance dite conjoncturelle, c'est-à-dire de courte durée et qui ne concerne que des logements en attente d'occupants et celle structurelle, qui touche des logements peu attractifs).

■ Limites de l'outil

Si l'outil facilite l'identification des secteurs les plus touchés par un processus de dégradation du parc en copropriétés, certaines limites, liées aux sources de données utilisées, ont pu être identifiées.

- Outre le seuil de confidentialité de la donnée (aucune valeur communiquée en dessous de 11 unités), l'échelle

d'observation reste encore large (échelle cadastrale qui ne permet pas de déceler la localisation de chaque copropriété),

- Les données obtenues ne permettent pas d'identifier clairement les raisons d'une classification en A, B, C, ou D. La méthodologie de pondération est peu explicite,
- Les situations financières de la copropriété, les problèmes de gestion, les éléments de dégradation du bâti, la performance énergétique ne sont pas renseignés.

Les copropriétés situées dans les espaces ruraux et les communes multipolarisées ne sont pas prises en compte (du fait du territoire de référence utilisé).

4 - Poursuite de la démarche

Cette première étude a permis à la collectivité de mesurer l'ampleur de cette problématique sur son territoire et de convenir de la nécessité de poursuivre la démarche d'observation et de connaissance des copropriétés en cours de fragilisation.

Parmi les réflexions locales actuellement en cours figurent celles de :

- Définir un ou des secteurs prioritaires d'observation pour affiner les diagnostics sur certaines copropriétés identifiées, mieux cerner les risques de fragilité et pouvoir les qualifier. Le secteur de Saragosse, identifié au titre de la Politique de la ville, a fait l'objet d'une première expérimentation statistique (croisement de plusieurs bases de données) permettant d'appréhender la dynamique du marché immobilier des copropriétés d'habitat privé sur ce périmètre.
- Compléter et affiner, à travers une analyse statistique, les données issues de l'outil ANAH à travers l'exploitation d'autres bases de données (MAJIC, DVF) sur l'ensemble de l'Agglomération. Cela permettra notamment d'analyser le turn-over et la valeur vénale des biens, d'affiner la composition sociale de la copropriété et notamment les ressources des ménages, etc.

A SAVOIR

La loi ALUR a instauré la création d'un Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétés. Celui-ci, outre les données d'identification et de localisation de chaque copropriété, contiendra à terme (mise en place échelonnée d'ici à 2019) les données techniques générales et les données financières essentielles au repérage des fragilités.

L'accès à l'ensemble de ces informations permettra de disposer d'une connaissance exhaustive de l'état des copropriétés.

Lexique

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové - **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat - **MAJIC** : Mise A Jour des Informations Cadastreales - **CAF** : Caisse Allocation Familiales - **DVF** : Demande Valeurs Foncières - **FSL** : Fond de Solidarité Logement - **VOC** : Veille et Observation des Copropriétés - **FILOCOM** : Fichier des Logements par Commune - **DGALN** : Direction Générale de l'Aménagement et du Logement et la Nature - **CETE** : Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement

- Créer une synergie multi-partenariale (syndics, conseils syndicaux, notaires, etc.), permettant d'acquérir une vision transversale et partagée des difficultés rencontrées sur l'Agglomération et de dégager des pistes d'actions visant à pallier les dysfonctionnements identifiés par les acteurs. Dans ce cadre, des temps d'information et de communication seront prochainement organisés, en partenariat avec l'ADIL 64.
- Mettre en place à moyen terme, un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) sur les secteurs à forts enjeux.

Sources documentaires relatives à la copropriété

- *Prévenir et guérir les copropriétés en difficultés : une priorité des politiques de l'habitat*, Dominique Braye (ANAH, Janvier 2012)
- *Les copropriétés dégradées*, Claude Dilain (Sénat, Avril 2013)
- *Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté : comment prévenir, agir et guérir*, B. Dhont (ARC, Vuibert, Octobre 2012)
- *Les cahiers de l'ANAH : n° 145, n° 135, n° 133*

Sites internet

- **ADIL 64** : www.adil64.org
- **ANAH** : www.anah.fr
- *Site des politiques publiques pour les copropriétés en difficulté* : www.coproprietes.org
- *Association des Responsables de Copropriétés* : www.unarc.asso.fr

Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées
Direction habitat et rénovation urbaine
Tél : 05 59 80 74 75
www.agglo-pau.fr