

UN OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

ENRICHISSEMENT POUR MIEUX CIBLER LES INTERVENTIONS DE BREST MÉTROPOLE

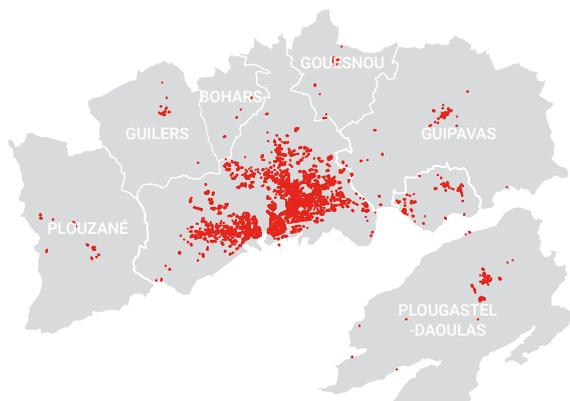
#78 | Janvier 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit photo : ADEUPa

LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS



CHIFFRES CLÉS



3 468

copropriétés à
Brest métropole



43 633

logements



soit **39%**
du parc de logements
de la métropole

Le parc de logements en copropriété est un maillon essentiel de l'offre de logements de la métropole brestoise. Il représente 40 % des logements, concentrés dans la ville de Brest et dans les centres des autres communes. Il est notamment en capacité d'accueillir de jeunes ménages en début de parcours résidentiel, mais également des personnes plus âgées qui souhaitent se rapprocher des centres et des commodités.

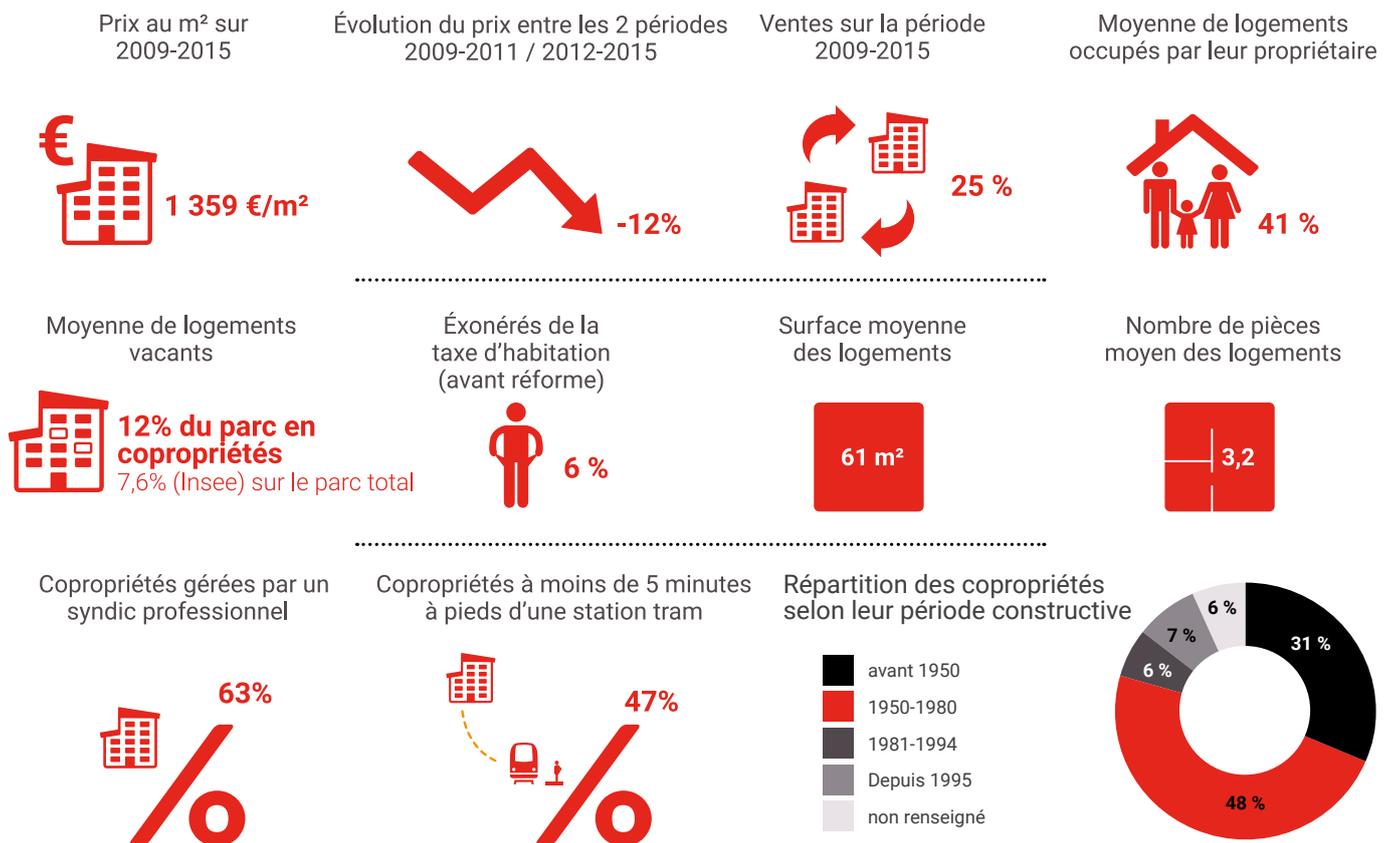
Si, dans la majorité des cas, ces immeubles sont en bon état et contribuent à l'accueil des habitants dans de bonnes conditions, ils peuvent parfois entrer dans une spirale de dégradation avec des impacts importants pour les occupants mais également pour l'attractivité des quartiers et la qualité urbaine. Dans l'objectif de se doter de moyens d'action, la métropole a mis en place, dès le début des années 1990, une politique d'accompagnement qui va du repérage des copropriétés présentant des signes de fragilité à une action plus coercitive pour développer la réalisation de travaux de réhabilitation.

Via l'observatoire des copropriétés qu'elle réalise, l'ADEUPa apporte à la métropole un référentiel opérationnel qui lui permet de cibler ses interventions. En 2018, l'observatoire a intégré l'immatriculation des copropriétés, permettant aux services de disposer d'un double niveau d'observation : une analyse statistique de la fragilité des copropriétés et les informations opérationnelles issues du registre de copropriétés¹. La présente publication propose un regard actualisé sur le parc de copropriétés de la métropole au regard des données statistiques les plus récentes, mettant ainsi à jour les données-clés présentées en 2015².

1. Décrit plus précisément dans la suite du document.

2. Un observatoire des copropriétés 2.0 pour Brest métropole, ADEUPa, 2015

Parc en copropriété de la métropole : chiffres clefs



Près de 3 500 immeubles en copropriété sur le territoire métropolitain

Dans la dernière exploitation de l'observatoire des copropriétés, Brest métropole compte 3 468 copropriétés, soit une centaine de plus en trois ans. Elles totalisent un peu plus de 43 000 logements (+ 1 000 unités) soit environ 40 % du parc de résidences de l'agglomération.

Près de 3/4 du parc³ a été produit avant 1980 et peut nécessiter des interventions de rénovation. En effet, au-delà de 40 ans, les différents composants du bâtiment nécessitent des travaux. Dans le cas d'immeubles où les prises de décisions sont repoussées et où le financement des travaux est difficile, le risque est grand de voir le bâti se dégrader.

La production neuve ne vient pas modifier de manière importante les grands équilibres en termes de répartition territoriale et de typologie des immeubles.

Le parc en copropriété a été impacté par le ralentissement du marché

Les indicateurs relatifs au marché de l'immobilier tels que le prix des mutations et le turn-over ont néanmoins évolué. Sur une période de trois ans⁴, les prix de vente⁵ au m² ont baissé de 12 %. En effet, la crise immobilière a impacté ces prix qui ont baissé dans la métropole comme ailleurs. Ils sont désormais stables.

Le turn-over, au sens de changement de propriétaires, est également en nette diminution, passant de 34 % à 25 %. C'est partiellement une conséquence de la baisse des prix, les propriétaires ayant tendance à retarder leur projet de vente en attendant que le marché soit plus favorable.

La vacance a elle aussi légèrement diminué, passant de 13 % à 12 %. Ce taux est néanmoins élevé au regard de la vacance globale du parc de logement de la métropole qui s'établit aux alentours de 7,6 %.⁶

3. En nombre de copropriétés

4. Les données mobilisées dans la première version sont millésimées 2009-2011, dans la deuxième version 2012-2015

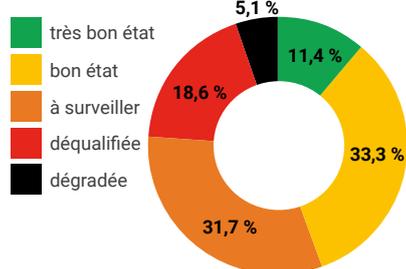
5. Les données mobilisées pour les prix sont issues de PERVAL 2009-2015

6. Cette observation est réalisée sur la base des fichiers MAGIIC, les résultats peuvent différer de ceux des fichiers Insee ou du fichier locaux vacants 1761 biscom de la DGFIP qui fait l'objet d'une exploitation dans une publication de l'ADEUPa.

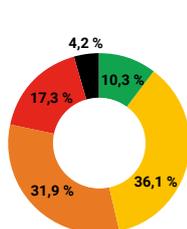
Près de la moitié des copropriétés n'ont pas changé de classement potentiel

Si l'on observe les passages d'une catégorie à l'autre, près de la moitié des copropriétés n'ont pas changé de classement. En revanche, environ 1/3 d'entre elles ont basculé dans un classement plus défavorable alors que seulement un peu moins d'1/4 des immeubles sont entrés dans une catégorie plus élevée. La méthodologie de notation des copropriétés intégrant les valeurs vénales, l'évolution du marché peut être considérée comme l'un des principaux facteurs explicatifs des glissements observés.

Répartition des copropriétés selon leur état potentiel (observatoire 2018)



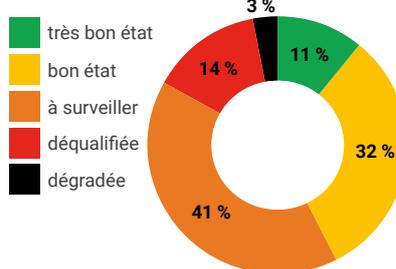
Rappel observatoire 2015



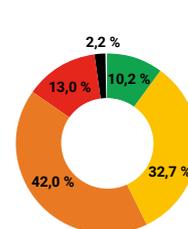
17 % des logements situés dans des copropriétés potentiellement fragiles

D'après l'observatoire, un quart des copropriétés sont potentiellement fragiles. La part du parc considéré comme « dégradé » a gagné un point, passant de 4,2 % à 5,1 %, tout comme celle du parc déqualifié qui est passé de 17,5 % à 18,6 %. Cette observation justifie que la métropole continue d'axer ses efforts sur les logements en copropriété.

Répartition des logements en copropriété selon leur état potentiel (observatoire 2018)



Rappel observatoire 2015



L'observatoire des copropriétés, un outil qui s'enrichit

Comment est constitué l'observatoire ?

Depuis 2014, chaque immeuble en copropriété fait l'objet d'une fiche d'identité renseignée sur la base des fichiers MAJIC II et III, DVF et taxe d'habitation fournis par la DGFIP ainsi que sur le fichier Eau du Ponant et celui relatif aux subventions délivrées par l'Anah⁷.

Les données collectées sont transformées en une série d'indicateurs qui font l'objet d'une cotation. Celle-ci a pour objectif de classer les immeubles selon leur état potentiel tant du point de vue technique que de celui de la gestion et des capacités contributives des propriétaires en cas de programme de travaux. Cinq catégories sont proposées : de « copropriété dégradée » à « copropriété en très bon état ».

Les données statistiques reflètent une situation passée et constituent une présomption de l'état de l'immeuble. Pour aller plus loin sur un immeuble donné, une visite de terrain est nécessaire et l'appui des syndicats est indispensable.

7. L'ensemble des données est très précisément décrit dans l'observatoire de l'habitat n° 69 publié en avril 2015 et disponible sur le site de l'ADEUPa

Les différentes catégories de copropriété

« Parc potentiellement fragile, parc social de fait pouvant nécessiter une intervention de la collectivité »	« Parc à surveiller, cible privilégiée des politiques de prévention et d'amélioration énergétique »	« Parc ne nécessitant a priori pas d'intervention »
<ul style="list-style-type: none"> • Les copropriétés potentiellement dégradées (noires). Les immeubles sont anciens et différents indices laissent supposer que l'immeuble est en mauvais état et ne pourra pas facilement engager un programme de réhabilitation. (Occupants aux ressources modestes, propriété bailleresse prépondérante, valeurs vénales basses et vacance élevée). • Les copropriétés potentiellement déqualifiées (rouges). Les caractéristiques sont proches des précédentes, mais les indicateurs un peu moins marqués. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les copropriétés potentiellement « à surveiller » (oranges). Les indicateurs sont plus proches des moyennes observées dans l'ensemble du parc. Entre autres critères, ces copropriétés ont souvent été construites après 1950 mais avant 1980 et les propriétaires occupants sont bien représentés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les copropriétés probablement en bon état (jaunes et vertes). Ces copropriétés ne nécessitent pas d'attention particulière au regard de la politique d'intervention de la métropole.

Des données mises à jour et des informations complémentaires

Outre les données habituelles, des croisements avec d'autres types d'informations telles que les immeubles en situation d'insalubrité, ou encore les immeubles entrés dans la démarche Tinergie⁸ copropriétés etc. sont possibles. Toutefois, ces informations complémentaires n'entrent en ligne de compte ni dans le calcul de la note globale de l'immeuble, ni sur son classement dans les différentes catégories. Elles viennent compléter la fiche immeuble et sont disponibles pour les praticiens qui souhaitent disposer de connaissances sur une copropriété donnée. Ce peut être dans le cadre de pré-diagnostic, de contacts avec des copropriétaires dans une démarche d'amélioration du bâti, ou encore de saisine sur des questions de salubrité, autant d'occasions dans le cadre desquelles une bonne connaissance du parc est nécessaire.

L'apport du registre d'immatriculation des copropriétés

Un registre tenu par l'Anah

La création du registre de l'immatriculation des copropriétés est venue enrichir le champ de l'observation. Cet outil de connaissance des copropriétés institué par la loi ALUR a vocation à réunir les informations essentielles relatives à une copropriété, telles que le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures. Le registre facilite la connaissance sur l'état du parc et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements. Il est tenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui définit les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées.

8. Tinergie est un dispositif créé par la métropole brestoise qui propose aux copropriétés un parcours sécurisé afin de construire étape par étape un projet collectif de réhabilitation, notamment thermique. (<http://tinergie-brest.fr/coproprietes>)

Une politique de protection des données

Les personnes ayant accès aux données brutes sont limitativement énumérées par décret. Ce sont les collectivités territoriales, les services déconcentrés et les communes. Chaque instance peut accéder à l'ensemble des données des copropriétés situées sur son territoire, sous réserve de la signature d'une charte de confidentialité. De plus, les résultats des études réalisées à partir des données du registre doivent être fournis au teneur du registre.

Brest métropole dispose d'un accès aux données et un acte d'engagement a été signé par l'ADEUPa à l'été 2018 afin de pouvoir travailler sur le fichier et étudier les modalités de son exploitation en complément de l'observatoire. Les informations du registre des copropriétés ne sont pas directement accessibles dans l'observatoire. En revanche, dès lors qu'un immeuble est immatriculé, elles sont disponibles pour les utilisateurs agréés qui, à partir du SIG, peuvent pointer vers le registre des immatriculations et obtenir les nombreux renseignements complémentaires qu'il recèle.



Crédit photo : ADEUPa

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Pascale Chodzko, Éloïse Blouët | Mise en page : d'une idée l'autre

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél. : 02 98 33 51 71 | contact@adeupa-brest.fr

Tirage : 150 ex | Dépôt légal : décembre 2018 | ISSN : 1763-783X | Réf : 18/179 | Site web : www.adeupa-brest.fr