

# L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

COMPOSANTES ET ENJEUX DU PARC EN COPROPRIÉTÉ



#23 | Octobre 2025

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Photo : SEMPI - PANORAMIC Bretagne

## CHIFFRES CLÉS 2023



**3 699**  
copropriétés



**46 159**  
logements  
en copropriété



**39 %**  
des logements  
de Brest Métropole



**72 %**  
de copropriétés de  
moins de 10 logements

L'observatoire des copropriétés constitue l'un des outils phares de la stratégie d'intervention de Brest métropole sur le parc de logements privés. Consolidé au fil des années depuis sa création en 1998, il fournit à la fois un état des lieux statistiques des copropriétés mais également un regard qualitatif sur leur état potentiel.

À l'échelle de la métropole, près de 4 logements sur 10 se situent dans une copropriété. Ce chiffre atteint 51 % dans la ville de Brest qui concentre la majorité des copropriétés du territoire. Issues principalement de la période d'avant-guerre et de la reconstruction jusqu'aux années 1970, les copropriétés brestoises sont des objets complexes aujourd'hui confrontées aux grands enjeux de la transition énergétique et plus largement d'attractivité du centre-ville.

Plusieurs dispositifs opérationnels et de prévention visent à apporter des solutions pour améliorer ce parc de logements de manière durable. L'observatoire constitue de fait un support essentiel dans le calibrage et l'étude de la faisabilité des différents dispositifs d'interventions engagés.

Au-delà de la mise à disposition de données actualisées sur les copropriétés brestoises, cette note d'analyse propose une lecture du fonctionnement de la copropriété à travers quatre thématiques : l'offre, le social, la gestion et le marché. Elles seront mises en perspectives avec les grands enjeux du territoire et les réponses apportées par la métropole brestoise.

# Les copropriétés, un parc à enjeu(x) pour Brest métropole

## Une implication de longue date sur la copropriété

Historiquement impliquée dans une politique interventionniste en matière d'habitat, Brest métropole s'est très rapidement investie sur les questions de rénovation de son parc de logements privés, porte d'entrée principale des nouveaux arrivants sur le territoire.

Le parc de logements en copropriété, par son importance (39 % des logements de la métropole), sa localisation (en coeur d'agglomération) et sa diversité (de typologies de logements), a très rapidement été positionné comme un objet d'intérêt sur les questions d'attractivité du centre-ville.

Les appartements brestois constituent de plus l'un des vecteurs d'accession sociale à la propriété des ménages en coeur de métropole.

Cet enjeu d'attractivité croise inévitablement celui de la transition énergétique et donc de la qualité intrinsèque de ces logements. Construites pour trois quarts d'entre elles avant les premières réglementations thermiques de 1975, les copropriétés brestoises revêtent de situations très diverses selon leur période d'édification mais aussi selon leur qualité d'entretien et de gestion au fil des années.

Dans sa politique habitat, Brest métropole se saisit du sujet des copropriétés en mettant en perspective ces deux enjeux dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « habitat » de son plan local d'urbanisme intercommunal facteur 4 (PLUI facteur 4).

L'orientation n°3 « Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant » prévoit spécifiquement une action visant le renforcement des interventions sur le parc en copropriété. Elle s'inscrit dans l'objectif de donner une nouvelle attractivité au parc de logement du centre-ville en accompagnant la rénovation énergétique et les projets en renouvellement urbain.

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) élaboré sur la période 2019-2025 vient conforter ces actions en plaçant la rénovation des copropriétés comme « une action incontournable ».

Enfin, les questions liées à la densification des centres-villes en réponse à la loi climat et résilience de 2021 et sur le zéro artificialisation nette (ZAN), poussent les collectivités à réfléchir sur des formes urbaines plus compactes en structures collectives. Ce mode de développement urbain positionnera inévitablement la copropriété en premier plan sur les notions de gestion collective et d'entretien sur le long terme.

## Une intervention élargie et adaptée

La diversité des copropriétés et leur complexité engendrent une multitude de problématiques différentes et donc de manières d'intervenir pour apporter des réponses adaptées aux situations rencontrées.

Dans cette logique, Brest métropole vise une approche à spectre large partant de la prévention, dès les premiers symptômes de fragilité, à l'intervention lourde, lorsque toutes les options incitatives n'ont pu permettre la remise à niveau d'une copropriété en difficulté.

Les dispositifs mis en œuvre dans cette perspective, du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) à l'opération Brest quartiers anciens (BQA) en passant par la mise en place d'un guichet unique d'accompagnement (Tinergie), peuvent s'appuyer sur un réseau d'acteurs dynamique consolidé au fil des différentes politiques de l'habitat engagées.

## L'observation pour repérer, comprendre et calibrer

Pour mettre en œuvre sa politique, Brest métropole s'est munie dès 1998 d'un outil pré-opérationnel, l'observatoire des copropriétés.

En constante amélioration depuis sa création, il permet chaque année de bénéficier d'un état des lieux actualisé de chaque copropriété identifiée à partir de différentes sources de données notamment des fichiers fonciers et du registre d'immatriculation des copropriétés.

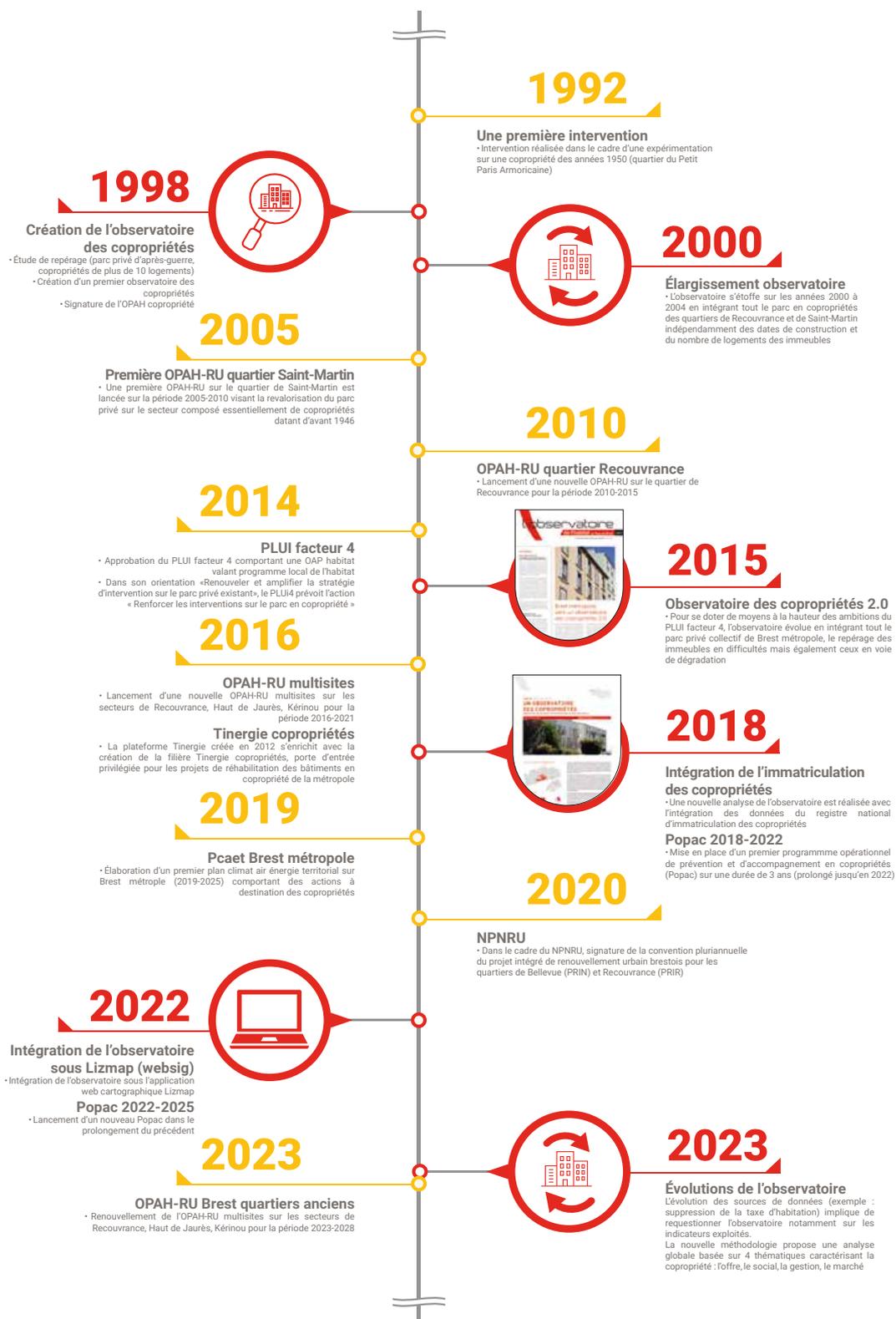
En proposant une approche multithématique du sujet, il permet d'apporter les clés de compréhension aux difficultés rencontrées par les copropriétés que ce soit en matière de gestion, de structure des bâtiments, d'occupation des logements ou encore de dynamique de marché.

Le croisement d'indicateurs structurés sur la base de ces thématiques permet de réaliser un « scoring » et de qualifier le niveau potentiel de fragilité de chaque copropriété située sur le territoire métropolitain.



Photo : Adeupa

# Historique et construction de l'observation sur les copropriétés



# État des lieux des copropriétés sur Brest métropole en 2023

## 3 699 copropriétés en 2023

En 2023, Brest métropole comprend 3 699 copropriétés représentant un total de 46 159 logements. Elles se situent pour la plupart dans les différentes centralités des communes de la métropole avec une forte concentration sur la ville de Brest.

Parmi ces logements en copropriété, 82 % d'entre eux sont identifiés comme résidences principales. Sur l'ensemble de la métropole, les logements en copropriété représentent 39 % des logements et constituent de fait l'une des composantes essentielles du marché de l'habitat brestois.

Ce parc se caractérise par des typologies de logements variées avec 34 % de T1-T2 et 23 % de T3 pour des ménages de 1 à 3 personnes et 43 % de T4 et T5 et plus pour un profil plutôt familial. Le parc en copropriété est le principal pourvoyeur de petits logements de la métropole. La situation de tension croissante sur le marché des petites typologies, accentuée par l'augmentation du nombre d'étudiants au cours de la dernière décennie, le positionne donc comme un parc à enjeu pour l'accueil de petits ménages. À l'échelle du centre-ville brestois, il met également à disposition des grands logements concordant avec l'ambition d'accueillir des ménages au profil familial en cœur d'agglomération.

## Principalement des locataires et une vacance stable des logements

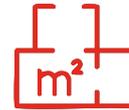
Le parc de logements métropolitain en copropriété est occupé majoritairement par des locataires (47 %) suivi des propriétaires occupants (38 %). Le ratio se creuse en faveur des locataires sur les copropriétés de moins de 50 logements (50 %).

Concernant la vacance, bien que le taux soit stable avec 13 % de logements inoccupés, il reste supérieur au taux observé sur l'ensemble du parc de logements de la métropole (8,6 % en 2023 - source : fichiers fonciers).

S'agissant de la vacance de longue durée, le taux sur le parc total de logements en copropriété atteint 2,9 % en 2023. Au total, 18 % des copropriétés ont au moins un logement inoccupé depuis plus de 2 ans. Cette vacance structurelle concerne essentiellement les copropriétés de moins de



**12**  
logements par copropriété en moyenne



**61 m<sup>2</sup>**  
taille moyenne des logements en copropriété



**3 %**  
des logements en copropriété sont vacants depuis plus de 2 ans



**79 %**  
des copropriétés sont immatriculées au RNIC\*



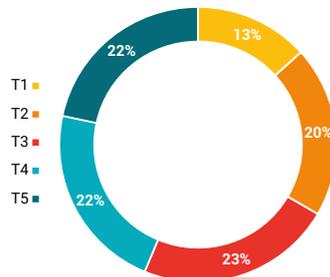
**65 %**  
des copropriétés sont gérées par un syndicat professionnel\*\*



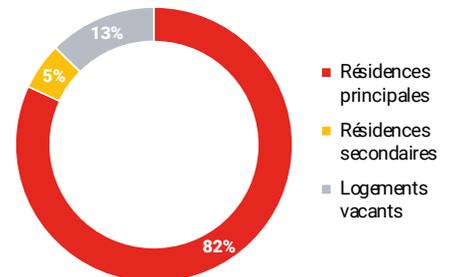
**6**  
copropriétés de plus de 200 logements

\* Régistre national d'immatriculation des copropriétés \*\* sur l'ensemble des copropriétés immatriculées

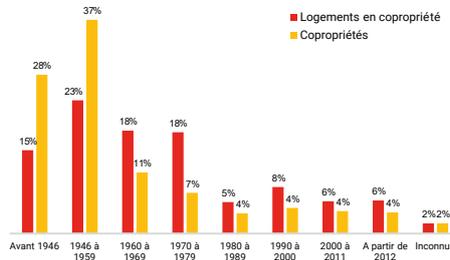
Répartition des logements en copropriété par nombre de pièces en 2023



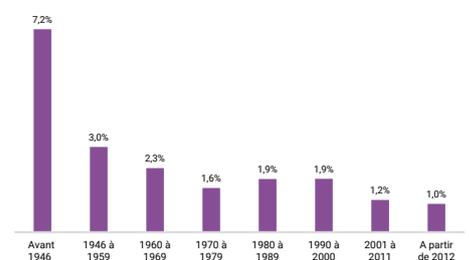
Répartition des logements en copropriété par catégorie de logement en 2023



Répartition des logements en copropriétés par époque de construction en 2023



Taux de vacance structurelle des copropriétés par époque de construction en 2023



Source : fichiers fonciers CEREMA, traitement ADEUPa

10 logements (49 %), suivies des copropriétés de 10 à 49 logements (33 %).

Elle touche plus particulièrement les copropriétés construites avant 1960 (61 %), témoignant d'un potentiel manque d'attractivité sur ce parc plus ancien.

### DÉFINITION RÉSIDENCE PRINCIPALE

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

## Des copropriétés concentrées sur l'hypercentre brestois

La ville de Brest concentre 94 % des copropriétés de la métropole. L'analyse infra-communale permet de mettre en évidence une concentration sur l'hypercentre brestois (47 % sur le quartier Brest-Centre). Les quartiers des Quatre Moulins et de Saint-Marc complètent le podium avec respectivement 19 % et 15 % des copropriétés.

Cette répartition fait directement écho à l'histoire urbaine de Brest marquée par le fort volume de logements reconstruits en collectif en centre-ville suite à sa destruction à la fin de la guerre.

Les copropriétés récentes affichent une répartition plus équilibrée à l'échelle métropolitaine, restant toutefois en majorité sur Brest. 37 % des copropriétés construites après 2012 se localisent sur les communes de Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas et Plouzané.

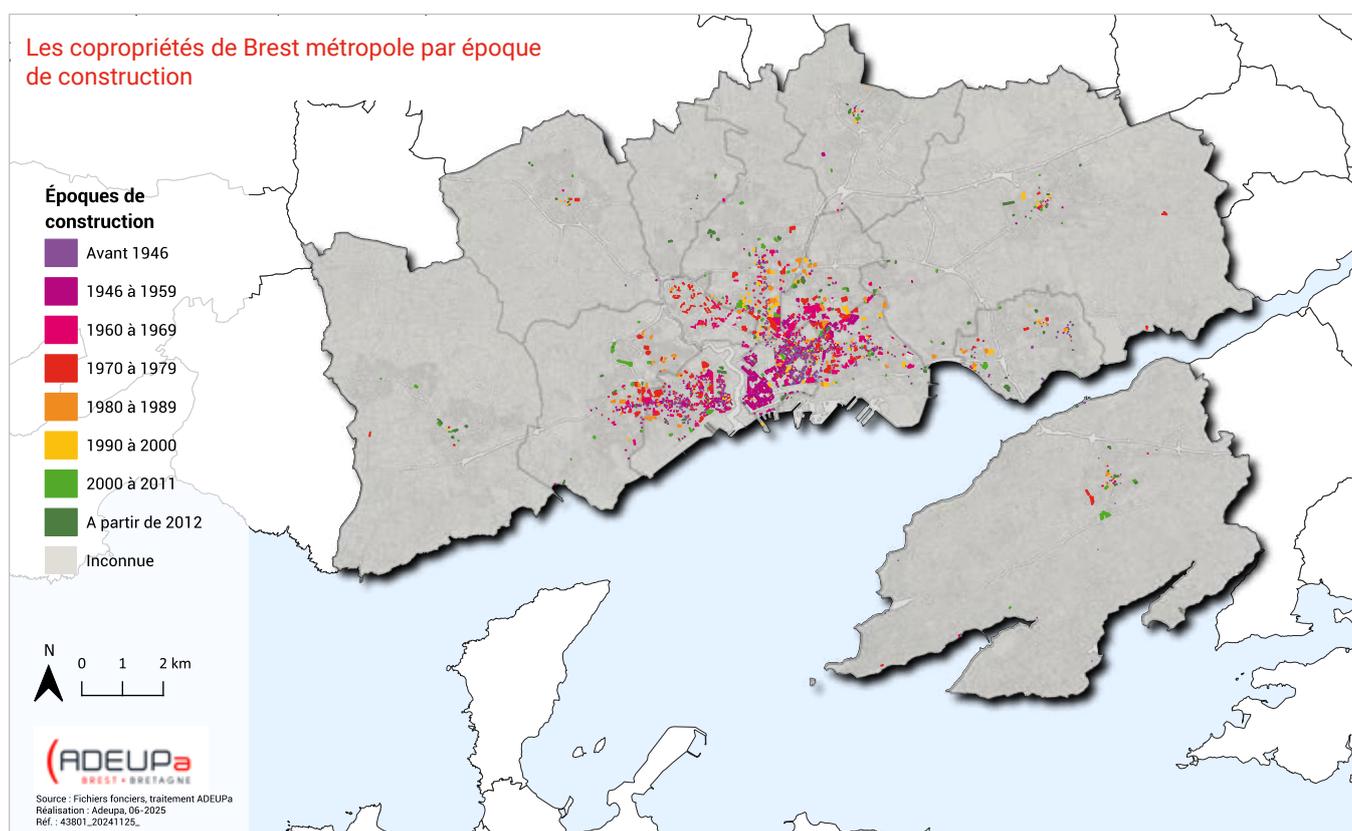
Ce rééquilibrage plus récent peut en partie s'expliquer par l'évolution du modèle de développement urbain, plus dense et orienté majoritairement vers des formes d'habitat en collectif également sur les autres communes métropolitaines.

Selon les données des autorisations de construire (Sitadel), 65 % des logements autorisés en 2023 étaient en collectif sur les communes hors Brest. Ce chiffre affiche une tendance à la hausse et devrait poursuivre sa progression dans les prochaines années.

### Répartition des copropriétés et de leurs logements par commune de Brest métropole et par quartier de la ville de Brest en 2023

Communes	Résidences principales (Insee 2021)	Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Quartiers	Résidences principales (Insee 2021)	Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété
Bohars	1 407	7	66	Bellevue	8 352	83	3998
Brest	75 893	3 441	43 475	Brest-Centre	14 730	1622	13690
Gouesnou	2 716	28	187	Europe	8 150	162	4466
Guilers	3 343	19	159	Lambézellec	12 694	276	5236
Guipavas	6 601	60	734	Quatre-Moulins	11 954	655	7397
Le Relecq-Kerhuon	5 439	79	786	Saint-Marc	11 544	515	6884
Plougastel-Daoulas	5 868	52	537	Saint-Pierre	8 468	128	1804
Plouzané	5 519	13	215	<b>Brest</b>	<b>75 893</b>	<b>3 441</b>	<b>43 475</b>
<b>Brest Métropole</b>	<b>106 789</b>	<b>3 699</b>	<b>46 159</b>				

Source : Insee 2021, fichiers fonciers CEREMA, traitement Adeupa



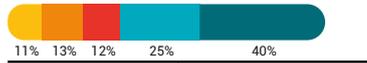
# Chiffres clés des copropriétés par grand quartier brestois

## Légende



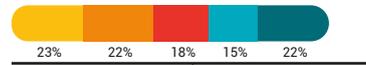
### BELLEVUE

Résidences principales	8 352
Copropriétés	87
Logements en copropriétés	4 257
Copropriétés de moins 10 lots	16 %
Copropriétés construites avant 1970	34 %
Ventes de logements en copropriétés (2020-2023)	1 061
Prix médian au m <sup>2</sup> des T3 vendus (logements anciens construits avant 2012)	1 695 €/m <sup>2</sup>
Répartition par nombre de pièces	



### LAMBÉZELLEC

Résidences principales	12 694
Copropriétés	279
Logements en copropriétés	6 192
Copropriétés de moins 10 lots	63 %
Copropriétés construites avant 1970	51 %
Ventes de logements en copropriétés (2020-2023)	1 224
Prix médian au m <sup>2</sup> des T3 vendus (logements anciens construits avant 2012)	2 135 €/m <sup>2</sup>
Répartition par nombre de pièces	



### EUROPE

Résidences principales	8 150
Copropriétés	167
Logements en copropriétés	4 892
Copropriétés de moins 10 lots	51 %
Copropriétés construites avant 1970	63 %
Ventes de logements en copropriétés (2020-2023)	1 393
Prix médian au m <sup>2</sup> des T3 vendus (logements anciens construits avant 2012)	1 920 €/m <sup>2</sup>
Répartition par nombre de pièces	



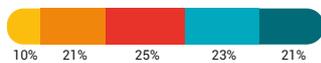
### SAINT-PIERRE

Résidences principales	8 468
Copropriétés	129
Logements en copropriétés	1 856
Copropriétés de moins 10 lots	63 %
Copropriétés construites avant 1970	49 %
Ventes de logements en copropriétés (2020-2023)	443
Prix médian au m <sup>2</sup> des T3 vendus (logements anciens construits avant 2012)	1 986 €/m <sup>2</sup>
Répartition par nombre de pièces	



### QUATRE MOULINS

Résidences principales	11 954
Copropriétés	662
Logements en copropriétés	7 780
Copropriétés de moins 10 lots	73 %
Copropriétés construites avant 1970	76 %
Ventes de logements en copropriétés (2020-2023)	1 727
Prix médian au m <sup>2</sup> des T3 vendus (logements anciens construits avant 2012)	2 009 €/m <sup>2</sup>
Répartition par nombre de pièces	



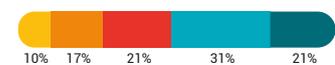
### BREST-CENTRE

Résidences principales	14 730
Copropriétés	1 627
Logements en copropriétés	13 993
Copropriétés de moins 10 lots	78 %
Copropriétés construites avant 1970	90 %
Ventes de logements en copropriétés (2020-2023)	2 675
Prix médian au m <sup>2</sup> des T3 vendus (logements anciens construits avant 2012)	2 464 €/m <sup>2</sup>
Répartition par nombre de pièces	



### SAINT-MARC

Résidences principales	11 544
Copropriétés	520
Logements en copropriétés	8 665
Copropriétés de moins 10 lots	71 %
Copropriétés construites avant 1970	76 %
Ventes de logements en copropriétés (2020-2023)	2 286
Prix médian au m <sup>2</sup> des T3 vendus (logements anciens construits avant 2012)	2 036 €/m <sup>2</sup>
Répartition par nombre de pièces	



Source : fichiers fonciers Cerema, DV3F, traitement Adeupa, Insee 2021

# Le niveau potentiel de fragilité

Le potentiel de fragilité d'une copropriété a été défini à partir d'indicateurs répartis en quatre thématiques : l'offre, l'occupation, la gestion, le marché.

Cette distinction permet d'identifier les raisons potentielles positionnant une copropriété en état de fragilité.

## 12 % des copropriétés présentent des signes importants de fragilité

À l'échelle métropolitaine, 12,1 % des copropriétés sont catégorisées de fragiles à très fragiles, soit 12,5 % des logements. Ces copropriétés cumulent plus de 8 indicateurs de fragilité. Plusieurs d'entre elles se situent dans les territoires ciblés d'intervention de la métropole (NPNRU<sup>1</sup> ou OPAH-RU<sup>2</sup>) facilitant les interventions plus « lourdes » sur des copropriétés dégradées en grande difficulté.

1. Nouveau programme national de renouvellement urbain
2. Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain

Les copropriétés « moyennement fragiles » constituent la catégorie la plus représentée avec 41 % des observations. Bien qu'elles ne soient pas identifiées dans une situation « alarmante », ces copropriétés restent confrontées aux défis de la transition énergétique et d'organisation de leur structure décisionnelle. Ces copropriétés pourront, par exemple, faire l'objet d'un accompagnement dans une logique de prévention pour se structurer et anticiper des actions de travaux futurs.

## Des petites copropriétés plus vulnérables

Les copropriétés de moins de 10 logements est la catégorie présentant le plus de signes de fragilité.

Elles représentent 70 % des copropriétés catégorisées de fragiles à très fragiles. Les principaux indicateurs de fragilité identifiés concernent essentiellement les thématiques relatives à la gestion et à l'occupation sociale des copropriétés.

Sur le volet gestion, les petites copropriétés font en effet moins appel à un syndic professionnel ou bénévole pour assurer leur gestion : 49 %

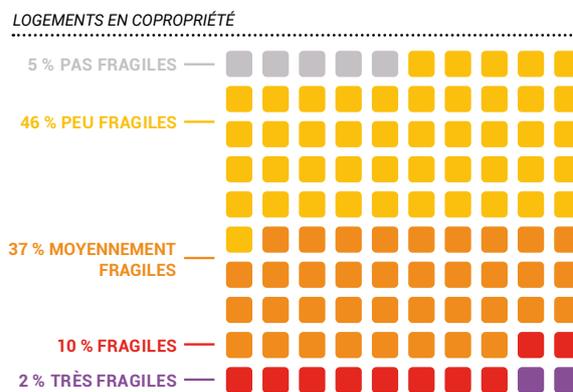
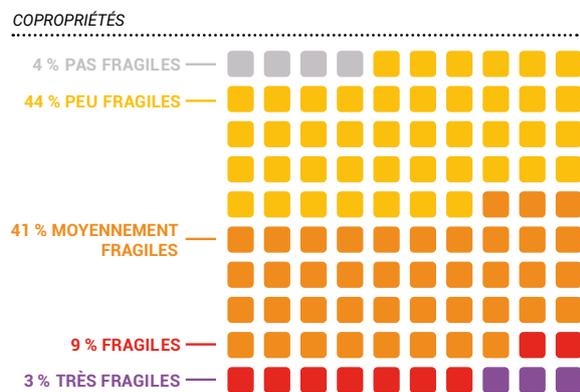
des copropriétés de moins de 10 lots contre 72 % pour les copropriétés de plus de 10 lots.

Par ailleurs, même si cet aspect ressort moins dans les indicateurs, les petites copropriétés sont plus susceptibles par leurs époques de construction (construites à 89 % avant 1980) d'être confrontées à des difficultés liées à leur performance énergétique.

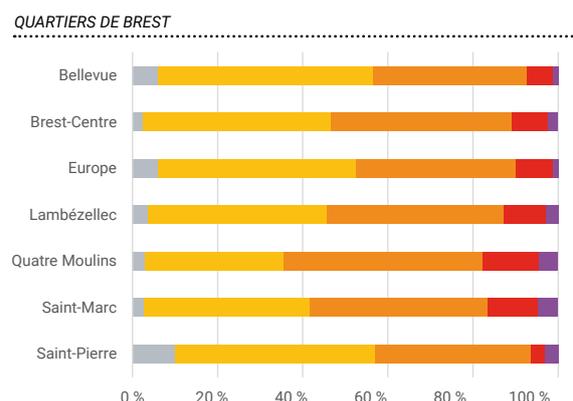
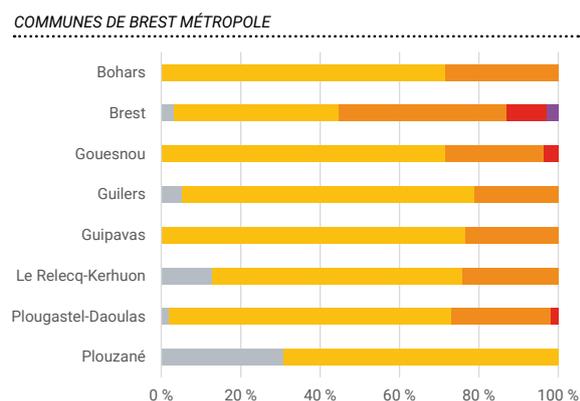
On notera également un taux de vacance de longue durée supérieur au taux moyen observé (5,0 % contre 4,3 % en moyenne) contribuant à les situer dans les catégories fragiles et très fragiles.

<b>Pas fragiles</b>	Aucun indicateur de fragilité
<b>Peu fragiles</b>	Premiers symptômes d'une fragilité potentielle observés (entre 1 et 7 indicateurs de fragilité). Ces copropriétés peuvent être accompagnées à titre préventif ou pour l'engagement de travaux de rénovation énergétiques.
<b>Moyennement fragiles</b>	
<b>Fragiles</b>	Identification d'une fragilité potentielle par le cumul de plusieurs indicateurs de fragilité (> 8 indicateurs). Ces copropriétés peuvent faire l'objet d'actions de prévention jusqu'au redressement si tous les leviers incitatifs n'ont pas fonctionné.
<b>Très fragiles</b>	

## Répartition par niveau de fragilité en 2023 dans Brest métropole



## Répartition des copropriétés par niveau de fragilité selon le secteur géographique en 2023



Source : Observatoire des copropriétés de Brest métropole

# La copropriété : ses composantes et grands enjeux

## La copropriété : un bien complexe au croisement de différents enjeux

Petites ou grandes copropriétés, gestion professionnelle ou bénévole, dans le centre-ville ou en périphérie, les copropriétés sont des objets complexes relevant d'une diversité de situations.

Les copropriétés sont définies par leur statut juridique à savoir plusieurs copropriétaires qui se partagent la propriété avec pour chacun des parties privatives (leur logement, un parking,...) et des parties communes divisées par le nombre de copropriétaires du bien concerné : les tantièmes. Les tantièmes sont calculés en fonction de la superficie du lot de copropriété, de sa consistance (si il contient un balcon ou une terrasse par exemple) et sa situation (rez-de-chaussée, étage). On parle également de division par lot comprenant la part privative et les quotes-parts des parties communes.

La bonne gestion d'une copropriété est un préalable essentiel pour son maintien à niveau dans le temps. Il dépend en grande partie de l'implication de ses copropriétaires mais aussi de sa structuration (syndicats de copropriétaires, conseils syndicaux) en lien avec la présence ou non d'un syndic gestionnaire.

L'enjeu principal d'une copropriété repose donc sur la capacité des copropriétaires à s'organiser pour assurer sa bonne santé technique, financière et administrative de manière durable.

## Quatre thématiques pour appréhender la copropriété

Pour faciliter l'identification des enjeux et des problématiques relevant des copropriétés, il convient d'appréhender le sujet sous ses différentes composantes :

- le **gestion** : la capacité d'une copropriété à s'organiser avec différentes instances permettant de prendre des décisions pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété ;
- l'**offre** : l'aspect structurelle de la copropriété avec le nombre de lots qui la compose, la surface des logements, son ancienneté en lien avec l'époque de construction ;
- le **social** : l'occupation de la copropriété et le profil socio-économique des copropriétaires ;
- le **marché** : la dynamique immobilière de la copropriété et du secteur dans lequel elle se situe.

Ces quatre angles d'analyse proposent une grille de lecture complète sur l'état de santé d'une copropriété.

L'observatoire des copropriétés s'appuie sur ces quatre composantes dans la construction des indicateurs de fragilité.





## Gestion

# Bien gérer pour faire vivre la copropriété

### La gestion, un facteur essentiel pour comprendre la copropriété

L'intégration d'un volet gestion dans la construction de l'indice de fragilité apporte un éclairage essentiel pour évaluer la santé d'une copropriété. La présence ou non d'un syndic est un premier niveau d'information pouvant alerter sur la fragilité actuelle ou future d'une copropriété.

En ciblant la catégorie gestion, 32 % des copropriétés de la métropole affichent une fragilité sur ce volet (85 % d'entre elles sont des copropriétés de moins de 10 logements).

### Le syndic et le conseil syndical : un binôme indispensable pour mobiliser et faire avancer une copropriété

Qu'il soit professionnel ou bénévole, le syndic de copropriété joue un rôle majeur dans la gestion administrative et financière de la copropriété (perception des charges, gestion du fonds de travaux, contraction d'assurance sur les parties communes, immatriculation de la copropriété ...) et dans son entretien technique à court, moyen et long terme. Il est le gestionnaire-animateur qui met en œuvre les décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété.

Le conseil syndical, composé de membres élus de la copropriété dont un président, est l'instance qui veille au bon fonctionnement de la copropriété. Figure centrale de la copropriété, il assure le lien entre les copropriétaires et le syndic en exerçant une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic. Son rôle a notamment été renforcé dans le cadre de la loi Elan de 2018 (articles 20 et 21 - Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis) avec la possibilité de se voir déléguer par l'assemblée générale « le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions » comme par exemple les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

La bonne coordination du conseil syndical et du syndic contribue à assurer le bon fonctionnement quotidien de la copropriété mais aussi à mobiliser l'ensemble des parties prenantes pour impulser la réalisation de travaux. La formation aux bonnes pratiques de ces différentes instances et leur sensibilisation fait partie intégrante des actions de prévention de la métropole.

À l'inverse, l'absence d'un syndic de copropriété ou d'un conseil syndical, peut constituer les prémices d'une potentielle fragilisation.

Une copropriété sans vraie coordination de ses instances engagera plus difficilement un processus de travaux sur les parties communes, contribuant au déclassement et à la dégradation progressive du bâtiment.

Statistiquement, les plus petites copropriétés font moins appel à un syndic gestionnaire du fait de charges parfois trop lourdes à supporter par un nombre moins important de copropriétaires. Toutefois, les tendances récentes constatées par les syndicats professionnels affichent une hausse des sollicitations pour s'attacher les services d'un syndic par les petites copropriétés.

### Prévenir pour mieux agir

Les retours d'expérience montrent que sur les opérations de rénovation engagées sur la métropole, les projets ayant pu aboutir ont fait l'objet d'une mobilisation importante des différentes instances de copropriétaires et des syndicats dans la définition des projets.

Les actions de sensibilisation et d'accompagnement font partie des leviers clés pour engager une dynamique de projet au sein des copropriétés.

Brest métropole a ainsi engagé deux Popac (2018-2022 puis renouvelé sur 2023-2025) sur son territoire. Ce dispositif propose une ingénierie opérationnelle ayant pour but de soutenir, dès les premiers signes de fragilité, les copropriétés en difficulté mais également les copropriétés proactives souhaitant s'engager dans une démarche de travaux.

Les actions de sensibilisation et de formation mises en œuvre sous forme d'ateliers, favorisent la prise de conscience des copropriétaires. Des diagnostics dits « flash » et multicritères

sont proposés afin de mieux identifier les problèmes et d'orienter la copropriété vers le dispositif le plus adéquat via des plans de prévention.



*La complexification de la législation incite les copropriétés sans gestionnaire à se tourner vers un syndic professionnel.»*

**Syndic de copropriété**



**Paroles d'acteurs**  
Valéry MOAL,  
Brest avenir immobilier

Brest avenir immobilier (BAI) est un syndic de copropriété disposant de plus de 600 copropriétés en gestion à l'échelle de Brest métropole.

« Le rôle d'un syndic de copropriété repose en grande partie sur des aspects de gestion comptable et administrative des copropriétés.

Sur les projets de rénovation énergétique, le syndic a plus un rôle « d'aiguilleur du ciel ». Il va intervenir auprès des copropriétaires en assemblée générale (AG) pour présenter les avantages d'une rénovation énergétique et ce que les copropriétaires ont à gagner financièrement et en confort en s'engageant dans cette démarche.

Ensuite, après validation en AG de copropriété, le maître d'œuvre (ou l'entreprise) retenu va effectuer les demandes de subvention, si la copropriété y est éligible, au nom du syndicat des copropriétaires. Sa capacité à mobiliser va être essentielle dans l'impulsion et la réussite du projet.

Le rythme de rénovations est plutôt stable ces dernières années. Les copropriétaires sont dans l'attente des évolutions réglementaires notamment en ce qui concerne les actions relatives à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) et la mise en place d'un fonds de travaux devenant progressivement obligatoire à échéance 2025. Par exemple, on constate beaucoup moins de ravalement dans l'attente d'une éventuelle isolation thermique par l'extérieure (ITE). »



### LES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS

La mise en place d'une gestion dans les nouvelles copropriétés est assurée par le promoteur. Un syndic provisoire est mis en place et va se charger pendant la première année, de la gestion comptable et administrative. Lors de la première assemblée générale, les copropriétaires font le choix de poursuivre ou non avec ce syndic ou d'en choisir un autre.



## Offre

# Anticiper les processus de fragilisation

## Caractériser la fragilité par la structure de l'offre

Dans la construction de l'indicateur de fragilité, l'entrée par la dimension structurelle du bâti apparaît essentielle. La taille des copropriétés, le taux de vacance ou encore la période de construction, permettent de porter une appréciation sur la fragilité de la copropriété.

Sur la base de ces données, 5 % des copropriétés présentent des fragilités sur la thématique de l'offre. Parmi elles, plus de 70 % sont catégorisées de fragiles à très fragiles.

Elles cumulent plusieurs indicateurs fragilisant comme l'ancienneté du bâti (construites avant 1960), des taux de vacances longues durées importants et des petits logements souvent plus propices à l'investissement locatif générant plus de rotation.

## Des copropriétés marquées par leur époque de construction

Bien que basée sur des hypothèses, l'époque de construction des bâtiments en copropriété apporte un réel éclairage sur les qualités structurelles des logements.

En 2018, une analyse de l'Adeupa a mis en évidence les propriétés des bâtiments (volumétries, bâti, équipement, performance énergétique) selon les périodes de construction.

Trois catégories avaient été identifiées :

- le parc d'avant-guerre (avant 1950)
- le parc de la reconstruction (1950-1959)
- le parc des grands ensembles (1960-1974)

Si les formes urbaines et les secteurs de développement diffèrent d'une période à l'autre, un enjeu commun concerne les copropriétés construites sur ces trois périodes : la performance énergétique.

Défi principal des territoires, à l'heure où le secteur résidentiel est responsable à 28 % des émissions de gaz à effet de serre et à 38 % des consommations d'énergie sur la métropole, il place les copropriétés brestoises au cœur des réflexions des politiques locales de l'habitat.

## Des enjeux rythmés par la réglementation

Bien que l'action locale sur la rénovation énergétique des logements du centre-ville soit ancienne, les différentes lois votées ces dix dernières années viennent renforcer et accélérer la nécessité d'intervention.

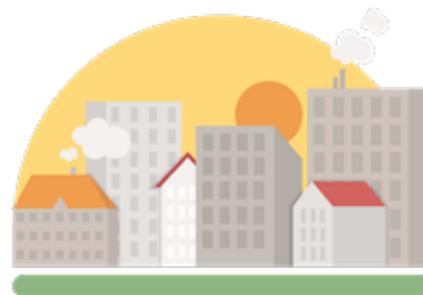
Un calendrier de la décence énergétique a été mis en place par la loi climat et résilience de 2021 avec une interdiction progressive de louer les biens énergivores classés par le diagnostic de performance énergétique (DPE) en étiquette E, F et G à l'horizon 2034.

Avec un parc de logements essentiellement composé de propriétaires bailleurs, l'enjeu est de taille et l'inaction pourrait à l'avenir contraindre un peu plus un marché locatif privé déjà en tension.

La métropole brestoise vise par ces différents dispositifs à anticiper les échéances en sensibilisant par le biais du

Popac mais aussi en accompagnant les projets de rénovation énergétiques par son guichet unique Tinergie copropriété créé en 2016.

La porte d'entrée « énergie » sur les copropriétés a cet avantage d'amener les copropriétaires à réfléchir sur d'autres postes de travaux indispensables à engager comme par exemple la sécurité incendie, les garde-corps ou encore l'éclairage.



### DE NOUVELLES OBLIGATIONS AVEC LA LOI CLIMAT ET RÉILIENCE

Avec un objectif affiché de réduire le nombre de logements énergivores, la loi climat et résilience de 2021 prévoit également des outils pour accélérer l'amélioration de la performance des logements en copropriété.

La loi introduit notamment l'obligation pour chaque bâtiment de disposer d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif à renouveler ou à mettre à jour tous les 10 ans. Cela concerne tous les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Le calendrier pour la mise en place de cette mesure est le suivant :

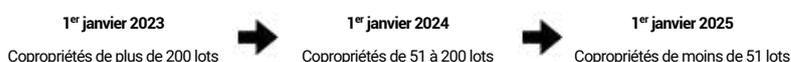


L'autre mesure introduite relève de l'élaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) à actualiser également tous les 10 ans.

Ce PPPT intègre :

- un état des lieux technique du bâti, une liste des travaux nécessaires à réaliser contribuant à la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et aux économies d'énergie et réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- une estimation du niveau de performance ;
- une estimation des coûts et hiérarchisation des travaux ;
- une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation est nécessaire dans les 10 prochaines années.

De la même manière, un calendrier de mise en oeuvre est précisé :



## Intervenir sur les immeubles très dégradés

L'actualité récente concernant le procès sur l'effondrement de deux immeubles en copropriété, rue d'Aubagne à Marseille, remet en évidence les enjeux autour des copropriétés fragiles et dégradées en France et l'importance de la prévention et de l'action publique sur les édifices menaçant la sécurité publique.

Dans le cas des copropriétés les plus en difficultés avec des situations d'habitats indignes et très dégradés, il peut s'avérer indispensable de « prendre la main » sur certains bâtiments.

C'est de cette manière que la Société d'économie mixte de portage immobilier (Sempi), opérateur retenu dans le cadre de la concession d'aménagement de l'OPAH-RU multisites à Brest, a pu intervenir sur les bâtiments aux situations les plus critiques.

Elle peut s'appuyer sur des outils opérationnels pour mener des actions coercitives plus lourdes comme les opérations de restauration immobilières (ORI) pouvant déboucher sur des déclarations d'utilité publique (DUP) « travaux » répondant dans certains cas à des arrêtés de péril ou d'insalubrité.

Dans certains cas, la Sempi peut se porter acquéreuse de logements pour intégrer la copropriété et peser dans le processus décisionnel pour engager des travaux. Les logements sont ensuite revendus permettant dans certains cas de faire évoluer la structure de la copropriété et son occupation (propriétaires occupants et bailleurs, primo-accédants,...).

“ L'intervention en amont présente un réel intérêt afin d'éviter que certaines copropriétés ne basculent dans une situation d'habitat dégradé. »

**Sempi, opérateur Brest quartiers anciens**



## UN PROJET COMPLET DE RÉNOVATION, RESTRUCTURATION ET SURELEVATION 23-25 rue Armorique - Recouvrance, Brest

Photo : Sempi -  
Panoramic Bretagne



### LE PROJET

- Projet de réhabilitation et restructuration lourde avec surélévation du bâtiment dans le cadre de l'OPAH-RU multisites. Le projet a fait évoluer le volume de logements passant de 23 logements et 2 locaux commerciaux avant travaux à 12 logements après travaux tous traversants.

- En termes d'occupation, par les ventes réalisées à destination de familles souhaitant s'installer en centre-ville (dont 8 en accession abordable), le bâtiment est passé de 100 % de copropriétaires bailleurs à 67% de propriétaires occupants, et 33% de propriétaires bailleurs.

- La copropriété était classée en « très fragile » sur l'observatoire.

### CALENDRIER DU PROJET

- 2013 - 2020 : acquisition à l'amiable d'une vingtaine de lots par la Sempi
- 2020 (début d'année) : permis de construire déposé
- 2020 (octobre) : démarrage des travaux
- 2023 (janvier) : livraison des travaux
- 2023 - 2024 : commercialisation et vente des 11 appartements

### MONTANT DES TRAVAUX (H.T.)

- 2 000 000 € H.T.

### MONTAGE FINANCIER

- 50 % de subventions publiques
- 50 % de reste à charge pour les copropriétaires à savoir la Sempi et un copropriétaire bailleur
- Un préfinancement des subventions par Procvivis

### ACTEURS ASSOCIÉS

- Sempi, Soliha, Anah, Brest métropole, Procvivis

### RELOGEMENT

- Une action de relogement de quelques locataires (3/4) a été réalisée avant travaux avec l'accompagnement de la mission développement social urbain (DSU) et le financement de certains frais par la Sempi (déménagements, abonnements,...)



## UN PROJET DE RESTRUCTURATION LOURDE 5 rue Danton - Saint-Martin, Brest

Photo : Sempi



### LE PROJET

- Projet de réhabilitation et restructuration lourde avec surélévation du bâtiment. Le projet concerne la réhabilitation de 6 logements du T2 au T5 et de 2 locaux commerciaux.

- Le projet comprenait :
  - du désamiantage, déplombage et traitements des champignons ;
  - un curage complet ;
  - une surélévation avec reprise de la charpente et toiture ;
  - la mise aux normes énergétiques (isolation, ventilation, chauffage) ;
  - l'amélioration du confort (double orientation, création de pièces plus grandes, isolation acoustique) ;

- un réaménagement intérieur complet.

- La copropriété était classée en « très fragile » sur l'observatoire.

### CALENDRIER DU PROJET

- 2013-2020 : acquisition à l'amiable d'une vingtaine de lots par la Sempi
- 2020 (début d'année) : permis de construire déposé
- 2020 (octobre) : démarrage des travaux
- 2024 (novembre) : livraison

### MONTANT DES TRAVAUX (H.T.)

- 1 500 000 € H.T.

### MONTAGE FINANCIER

- 42 % de subventions publiques
- 50 % de reste à charge pour les copropriétaires à savoir la Sempi et un copropriétaire bailleur
- Un préfinancement des subventions par Procvivis

### ACTEURS ASSOCIÉS

- Sempi, Procvivis, Soliha, Anah, Brest métropole, Procvivis

### RELOGEMENT

- Une action de prise en charge des frais par la Sempi (déménagements, abonnements,...)



## Social

# Des aides pour accompagner les copropriétaires

### Appréhender le profil socio-économique des copropriétés

On dispose de peu de données au bâtiment pour appréhender le profil socio-économique des copropriétés.

Dans le cadre de l'observatoire, ce profil socio-économique s'apprécie à partir des statuts d'occupation (part de propriétaires occupants) et des niveaux de revenus (échelle des carreaux de l'Insee), de la proximité géographique des propriétaires mais également de données plus spécifiques propres aux occupants : s'ils sont demandeurs d'un logement social ou s'ils ont sollicité le fonds solidarité logement (FSL).

Sur la base de ces éléments, 18 % des copropriétés présentent une fragilité sur le volet « social ».

Elles se caractérisent par :

- une part de propriétaires occupants plus faible (23 % contre 38 % au global),
- une part plus importante de ménages pauvres (57 % de ces copropriétés se situent dans un carreau avec un taux de ménages pauvres supérieur à 20 % contre 37 % au global),
- 45 % de ces copropriétés ont un taux de demandeurs de logements sociaux supérieur à 15 %.

### Des aides pour favoriser la capacité d'investissement des copropriétaires

Le profil socio-économique des copropriétaires est très hétérogène d'une copropriété à une autre.

Cela induit des capacités d'investissement dans un projet commun très disparates, fortement dépendantes de l'organisation de la copropriété et des moyens financiers des copropriétaires.

Pour faciliter la solvabilisation des copropriétaires, des aides aux travaux existent à l'échelle nationale notamment MaPrimeRénov' copropriété.

Cette aide vise le financement de travaux sur les parties communes et sur les parties privatives lorsqu'il y a un intérêt collectif. L'aide est demandée généralement par

le maître d'œuvre, versée au syndicat de copropriétaires et répartie selon la règle des tantièmes. Une bonification peut être attribuée dans le cadre de copropriétés fragiles ou en difficulté.

Des aides peuvent également être mobilisées à titre individuel pour les ménages aux ressources modestes et très modestes.

Les aides locales du dispositif Tinergie peuvent s'ajouter aux subventions octroyées dans le cadre des aides de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah).

Au-delà d'un accompagnement sur le projet qui doit répondre à un certain nombre de critères, le dispositif s'assure de la capacité de chaque ménage à pouvoir s'investir dans le projet commun. Des plans individuels de financement sont mis en place pour chaque copropriétaire leur permettant d'estimer leur reste à charge, déduction des subventions faite.

### L'importance d'anticiper et d'être bien informé quand on est copropriétaire ou qu'on le devient

Dans l'idée de pouvoir un jour investir dans un projet commun améliorant les conditions de vie des habitants d'une copropriété, l'anticipation demeure primordiale.

La constitution d'un fonds de travaux permet de prévoir les échéances de travaux et d'éviter la mise en difficulté de copropriétaires plus modestes au moment où ces derniers deviennent indispensables. Il devient obligatoire pour toutes les copropriétés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les fonds de travaux sont dans bien des cas minimisés pour éviter d'accroître les charges globales de la copropriété. Sur les copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés, le montant moyen observé de fonds de travaux est de 2 786 € et 34 % des copropriétés ont un fonds de travaux nul ou non renseigné.

Enfin, l'anticipation passe également par une bonne prise d'information des acquéreurs lors de l'achat d'un logement en copropriété.

La prévention des nouveaux copropriétaires est essentielle afin que soit intégré dans le budget l'ensemble des charges financières relatives à la copropriété (montant des charges, santé financière de la copropriété, les assurances à contracter).



## 2 786 €

montant moyen des fonds de travaux des copropriétés bretonnes immatriculées



#### LE FONDS DE TRAVAUX POUR ANTICIPER LES BESOINS FUTURS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur), les copropriétés doivent mettre en place un fonds de travaux pour financer les dépenses de travaux à venir mais aussi la réalisation de diagnostics techniques globaux.

Il devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 ans à partir de 2023 selon le calendrier d'entrée en vigueur suivant :

- 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
- 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 51 lots.

Ce fond de travaux doit être équivalent a minima à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété.

De plus, les acquéreurs deviennent membres des instances propres de la copropriété, sous-entendant un investissement minimum dans l'animation et les prises de décision de la copropriété.

Acteur reconnu pour éclairer les habitants dans leurs questions liées au logement, l'Agence départementale d'information sur le logement peut apporter un éclairage neutre, gratuit et fiable à tout nouvel acquéreur d'un bien en copropriété.



## Marché

### La copropriété, un bien à valoriser

#### L'analyse du marché pour apprécier l'attractivité des copropriétés

Le dernier volet permettant d'appréhender la fragilité d'une copropriété concerne les informations liées au marché immobilier.

Les indicateurs retenus permettent essentiellement d'analyser l'attractivité immobilière des copropriétés par la dynamique de mutation au bâtiment ainsi que les prix et leur évolution.

Sur l'ensemble des copropriétés, 13 % affichent une note présentant des signes de fragilité potentielle en lien avec le marché.

#### Un marché des appartements anciens dynamique

L'observation des dynamiques de transaction donne un aperçu du niveau d'attractivité d'une copropriété. Un faible turn-over peut être le signe d'un manque d'attrait des acquéreurs ou de propriétaires captifs de leur bien. À l'inverse, une rotation trop importante peut aussi

traduire un manque d'intérêt des propriétaires sur un bien peu qualitatif.

Entre 2021 et 2023, 10 970 logements en copropriété ont fait l'objet d'une vente sur Brest métropole pour un prix médian de 125 000 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 2 219 €, tous bien confondus. Le taux d'activité en copropriété s'élève à 22 % sur l'ensemble de la métropole.

À l'échelle de Brest, où est observé le plus gros volume de transactions, les quartiers Europe, Saint-Marc et Saint-Pierre affichent des niveaux de turn-over plus élevés avec respectivement 29 %, 27 % et 25 %.

L'analyse par époque de construction démontre une activité plus importante sur les logements de copropriétés datant de 1946 à 1969, parc plus sujet à des besoins de réhabilitation énergétique.

L'interdiction progressive de louer des logements considérés comme passoires énergétiques (suite au décret d'application de la loi climat et résilience de 2021) pourrait à l'avenir influencer sur les dynamiques de ventes. Ces logements énergivores, sur lesquels les propriétaires ne souhaitent pas ou ne peuvent pas engager un processus de travaux, pourraient ainsi être remis sur le marché.

#### La valeur verte des logements

Dans ses actions à destination des copropriétés, la métropole et ses partenaires insistent sur l'enjeu de préservation ou d'amélioration de la valeur immobilière des biens et sur la notion de valeur verte afin d'inciter les copropriétaires à réaliser des travaux.

Selon les Notaires de France, « la valeur verte définit l'augmentation de la valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes choses égales par ailleurs<sup>1</sup> ».

Dans une note de conjoncture<sup>2</sup> datant d'octobre 2024, les Notaires de France soulignent l'impact toujours plus important du diagnostic de performance énergétique (DPE) sur les prix des logements. En 2023, en Bretagne, les appartements classés F ou G se sont vendus 9 % moins chers que ceux en classe D alors que les appartements classés A et B se sont vendus 11 % plus chers.

#### La surélévation des bâtiments

La valorisation patrimoniale peut aussi s'appuyer sur des actions de surélévations des bâtiments permettant de créer de la valeur et des logements supplémentaires.

Sur Brest métropole, plusieurs projets de surélévation ont contribué à densifier les espaces urbains en créant des nouveaux logements. La surélévation peut présenter des avantages pour la copropriété sur les plans :

- technique : la construction d'un bâtiment neuf sur le toit devant respecter les nouvelles réglementations thermiques est l'occasion d'améliorer l'isolation par le toit en atténuant les déperditions de chaleur (25 % à 30 % des déperditions de chaleur d'un bâtiment se font par le toit<sup>3</sup>) ;

- financier : l'apport financier par la vente d'un nouveau logement créé peut être réinvesti dans un projet global d'amélioration du bâtiment. De plus, l'ajout d'un nouveau copropriétaire peut profiter aux autres copropriétaires par une atténuation des charges collectives par foyer grâce à une répartition sur plus de contributeurs.

1. Source : Les Notaires de France, [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

2. [www.notaires.fr/fr/article/valeur-verte-des-logements-la-part-des-logements-energivores-vendus-en-2023-conserve-un-niveau-eleve](http://www.notaires.fr/fr/article/valeur-verte-des-logements-la-part-des-logements-energivores-vendus-en-2023-conserve-un-niveau-eleve), 30 octobre 2024

3. « Isoler son logement - Pour réduire les dépenses d'énergie et améliorer le confort d'un logement existant », Ademe, mars 2016



#### UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 4,5 rue Kerdraon - Saint-Pierre, Brest

Photo : SEMPI -  
Emmanuel Arnaud



##### LE PROJET

- Rénovation énergétique sur un bâtiment de 22 logements comprenant 62% de propriétaires occupants et 38 % de propriétaires bailleurs.
- Travaux engagés : isolation thermique par l'extérieur (isolation toiture, une isolation thermique et phonique des parties communes, le remplacement des garde-corps, la régulation et le désembouage du système de chauffage, la pose de panneaux photovoltaïques).
- Le projet a été accompagné dans le cadre du dispositif Tiernergie copropriété de la métropole dont l'opérateur est la SEMPI.

##### GAIN ÉNERGÉTIQUE

- 41% de consommation (passage de l'étiquette E à C)

##### CALENDRIER DU PROJET

- 2018 : début de l'accompagnement Tiernergie + vote du Diagnostic Technique Global (DTG)
- 2020 : choix de la maîtrise d'oeuvre
- 2021 : vote des travaux + montage financier
- 2022 : début des travaux
- 2023 : fin de l'opération

##### MONTANT DES TRAVAUX (H.T.)

- 510 000 € H.T. soit 725 000 € T.T.C.

##### MONTAGE FINANCIER

- 28% de subventions publiques

	Aides collectives	Aides individuelles
Brest Métropole	84 500 €	6 750 €
Ma Prime Rénov'	93 150 €	10 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>177 650 €</b>	<b>17 250 €</b>

##### RESTE À CHARGE PAR LOGEMENT

- 32 500 € avant subvention (en moyenne)
- 22 500 € après subvention (en moyenne)

##### ACTEURS ASSOCIÉS

- IDEQUATION (maître d'oeuvre), ANHEOL (bureau d'études thermiques), Barraine (syndic), SEMPI, Brest Métropole

# L'observatoire des copropriétés : méthode de notation

## Objectifs et structuration de l'observatoire

L'observatoire des copropriétés de Brest métropole répond à trois objectifs :

- réaliser un état des lieux du parc de copropriétés pour connaître les composantes de ce parc de logements ;
- qualifier les copropriétés selon leur niveau de fragilité. L'observatoire de la métropole devra qualifier les éventuelles difficultés en fonction de thématiques. Cette appréciation permettra de prioriser les actions et outils de traitement ;
- mesurer les effets des actions opérationnelles menées auprès des copropriétés.

Il se structure à partir d'une compilation de données permettant de disposer d'une base principale la plus enrichie et exhaustive possible.

Les fichiers fonciers (données fiscales) constituent la colonne vertébrale de cette base de données sur les copropriétés, permettant dans un premier temps de dénombrer les copropriétés et leurs caractéristiques. Ils sont par la suite enrichis par d'autres sources de données complémentaires :

- les données sur les transactions immobilières (demandes de valeurs foncières, DVF) viennent apporter des informations relatives aux données du marché immobilier et du contexte urbain,
- les données Insee au carreau (200 mètres par 200 mètres) permettent d'estimer la situation socio-économique des ménages occupants ;
- le registre national d'immatriculation des copropriétés apporte un éclairage sur l'organisation et la gestion financière des copropriétés ;
- les données locales de Brest métropole alimentent la base de données sur le suivi opérationnel des copropriétés mais également sur le repérage de situation de mal logement et de ménages en difficulté.

Ces données sont ensuite traduites en indicateurs catégorisés selon les différents composantes assurant le fonctionnement d'une copropriété mais pouvant également être source de fragilité :

- l'offre (dimension structurelle du bâti) ;
- la gestion de la copropriété ;
- l'occupation des logements ;
- le marché immobilier.

L'indicateur de fragilité d'une copropriété est ainsi construit sur la base de ces quatre catégories permettant d'appréhender la ou les raisons d'une potentielle fragilité.

## Le repérage des copropriétés fragiles

L'indice de fragilité de chaque copropriété relève donc d'un principe de cotation établi à partir des différents indicateurs finement sélectionnés.

À chaque indicateur est attribuée une note allant de 0 à 3. Lorsqu'un indicateur affiche une note supérieure ou égale à 2, l'indicateur est comptabilisé comme 1 sur la note globale de la copropriété. Une pondération est appliquée sur certains indicateurs pouvant donc être comptés deux fois dans la note globale. La somme des indicateurs relevant d'une fragilité (supérieure ou égale à 2) positionne la copropriété selon la catégorisation suivante :

NIVEAU DE FRAGILITÉ	NOMBRED'INDICATEURS
Pas fragiles	0 à 1
Peu fragiles	2 à 4
Moyennement fragiles	5 à 7
Fragiles	8 à 9
Très fragiles	> 10

Afin d'affiner la compréhension de la fragilité d'une copropriété, une note est attribuée par thématique analysée : offre, social, gestion et marché. La somme des indicateurs avec une note supérieure ou égale à 2 est ainsi ramenée sur 5.

## Une visualisation cartographique des copropriétés

Les résultats obtenus sont convertis en données SIG géolocalisées à partir des données du cadastre et intégrés dans un outil de visualisation cartographique rendu accessible pour les services de Brest métropole et les opérateurs en charge des dispositifs de l'Anah. La solution Lizmap (Web SIG) offre ainsi la possibilité d'observer la distribution spatiale des copropriétés sur le territoire et d'identifier leur situation par rapport aux secteurs d'interventions opérationnels de la collectivité (secteurs OPAH-RU, NPNRU...).

## Simulation sur une copropriété fictive

Indicateurs	Copropriété fictive	Note	Comptage
Taille de la copropriété	Moins de 10 logements	1	0
Période de construction	Avant 1946	3	1
Taux de vacance longue durée (pondération x2)	0 %	0	0
Surface moyenne des logements	46.3 m <sup>2</sup>	1	0
Signalements (pondération x2)	0	0	0
Ménages sous le seuil de pauvreté	27,7%	3	1
Part de locataires	86 %	3	1
Proximité géographique du propriétaire	43% habitent hors Bretagne	2	1
Part de demandeurs de logements locatifs sociaux (pondération x2)	14 %	2	2
Nombre de dossiers FSL	0	0	0
Immatriculation au registre national des copropriétés	Non	3	1
Taux d'impayés	Pas d'information	0	0
Part de copropriétaires débiteurs	Pas d'information	0	0
Part de logements vendus entre 2020 et 2023	42,9 %	3	1
Écart du prix de vente moyen par rapport à la moyenne communale entre 2022 et 2023	77,3 %	3	1
Évolution des prix de vente sur deux périodes entre 2020-2021 et 2022-2023	16,8 %	0	0
<b>Note finale après comptage des indicateurs présentant une note égale ou supérieur à 2 et application de la pondération sur les indicateurs correspondant</b>			<b>9</b>

### La copropriété intègre donc la catégorie « Fragile »

Note par thématique :

Offre	> 1.0 / 5
Social	> 4.2 / 5
Gestion	> 2.5 / 5
Marché	> 3.3 / 5

On peut ainsi supposer que la fragilité potentielle de cette copropriété repose plutôt sur des facteurs socio-économique (liés à l'occupation) et sur son attractivité en lien avec la dynamique de marché.

# Indicateurs de l'observatoire



## Offre

Période de construction	
Avant 1946	3
Entre 1946 - 1959	2
Entre 1960 - 1969	2
Entre 1970 - 1979	1
Entre 1980 - 1989	1
Entre 1990 - 1999	0
Entre 2000 - 2011	0
À partir de 2012	0
Inconnu	2
Taille de la copropriété	
Moins de 10 logements	1
10 à 49 logements	0
50 à 99 logements	1
100 à 199 logements	2
200 logements et plus	3
Part de la vacance structurelle (plus de 2 ans)	
0 %	0
0 % à 5 %	1
5 % à 10 %	2
Supérieur à 10 %	3
Taille moyenne des logements (en m <sup>2</sup> )	
Inférieur à 30 m <sup>2</sup>	3
30 m <sup>2</sup> à 45 m <sup>2</sup>	2
45 m <sup>2</sup> à 60 m <sup>2</sup>	1
Supérieur à 60 m <sup>2</sup>	0
Nombre de signalements et accompagnements Slime	
Aucun	0
1 signalement et plus	2



## Gestion

Copropriété non identifiable dans le registre des copropriétés			
<i>(si la copropriété n'est pas enregistrée au registre national des copropriétés, les indicateurs « taux d'impayés » et « part de copropriétaires débiteurs » ne peuvent être connus et ne sont donc pas renseignés)</i>			
Non		0	
Oui		3	
Taux d'impayés			
Si inférieur à 200 logements		Si supérieur à 200 logements	
Inférieur à 5 %	0	Inférieur à 5 %	0
Entre 5 % et 13 %	1	Entre 5 % et 8 %	1
Entre 13 % et 18 %	2	Entre 8 % et 15 %	2
18 % et plus	3	15 % et plus	3
Part de copropriétaires débiteurs			
Inférieur à 5 %		0	
Entre 5 % et 10 %		1	
Entre 10 % et 20 %		2	
20 % et plus		3	
Présence d'un syndic professionnel			
Non		3	
Oui		0	



## Social

Seuil de ménages pauvres (au carreau Insee)	
Inférieur à 10 %	0
Entre 10 % et 15 %	1
Entre 15 % et 20 %	2
Supérieur à 20 %	3
Fonds de solidarité logements (FSL)	
Aucun dossier ou non renseigné	0
1 dossier	2
2 dossiers et plus	3
Statut d'occupation des logements occupés (part locataires)	
Moins de 30 % de locataires du parc privé	0
Entre 30 % et 40 % de locataires du parc privé	1
Entre 40 % et 50 % de locataires du parc privé	2
Plus de 50 % de locataires du parc privé	3
Proximité géographique des copropriétaires	
Moins de 20 % habitent hors Bretagne	0
20 % à 40 % habitent hors Bretagne	1
40 % à 60 % habitent hors Bretagne	2
Plus de 60 % habitent hors Bretagne	3
Part de demandeurs de logements sociaux	
Moins de 5 %	0
5 % à 10 %	1
10 % à 15 %	2
Plus de 15 %	3

x2

Indicateurs comptant double dans le calcul de l'indice de fragilité



## Marché

Rythme de ventes des logements	
Part de logements vendus inférieure à 3 %	3
Part de logements vendus entre 3 % et 6 %	2
Part de logements vendus entre 6 % et 9 %	0
Part de logements vendus entre 9 % et 12 %	0
Part de logements vendus entre 12 % et 15 %	1
Part de logements vendus entre 15 % et 18 %	2
Part de logements vendus supérieure à 18 %	3
Écart du prix de vente moyen au m <sup>2</sup> par rapport à la commune	
Prix de vente supérieur ou égal à 100 % du prix de vente communal moyen	0
Prix de vente supérieur ou égal à 90 % du prix de vente communal moyen	1
Prix de vente entre 80 % et 90 % du prix de vente communal moyen	2
Prix de vente inférieur à 80 % du prix de vente communal moyen	3
Évolution des prix sur deux périodes	
Supérieur à 0 %	0
Entre -5 % et 0 %	1
Entre -10 % et -5 %	2
Inférieur à -10 %	3

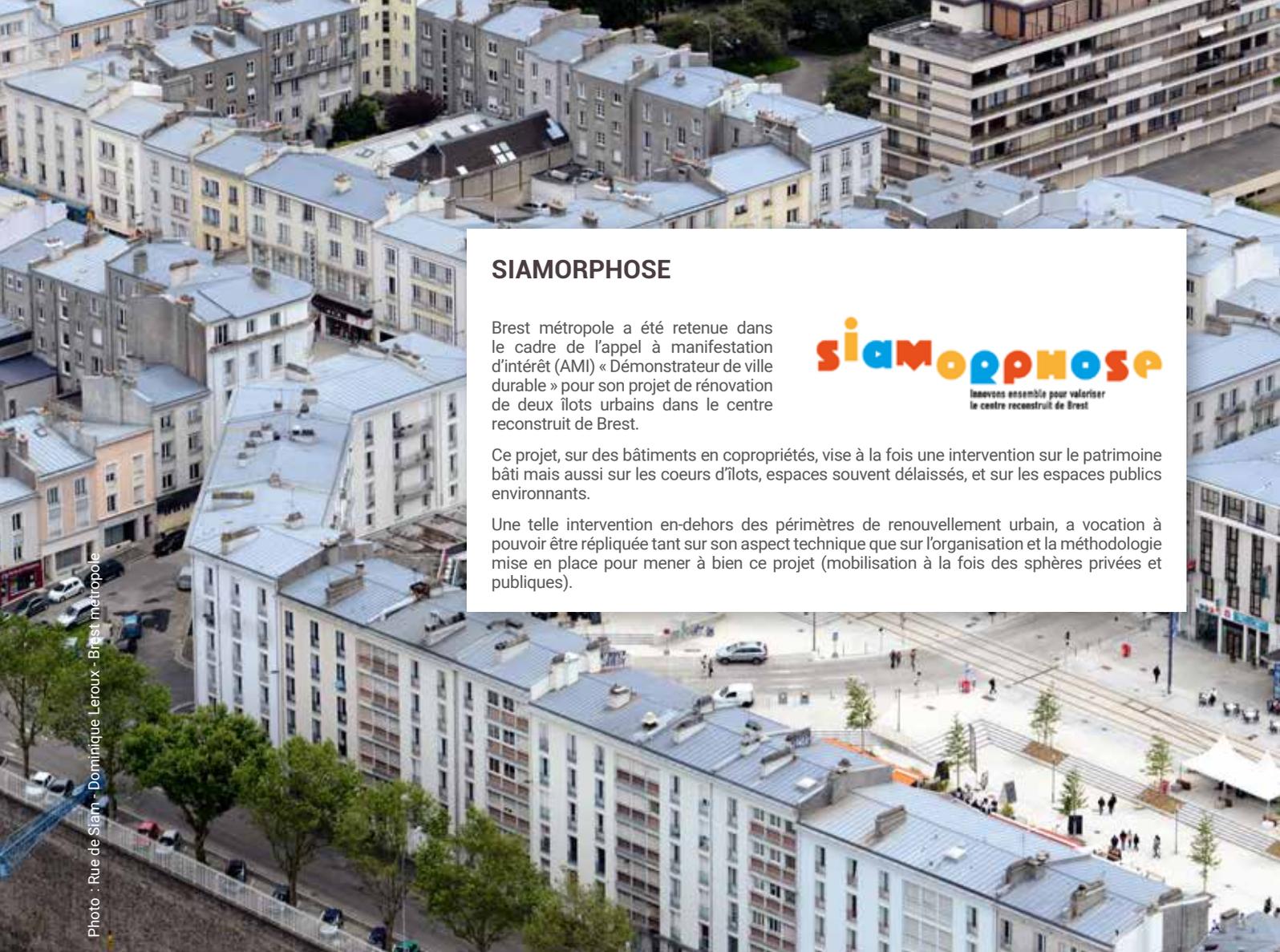


Photo : Rue de Siam - Dominique Leroux - Brest métropole

## SIAMORPHOSE

Brest métropole a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Démonstrateur de ville durable » pour son projet de rénovation de deux îlots urbains dans le centre reconstruit de Brest.



Ce projet, sur des bâtiments en copropriétés, vise à la fois une intervention sur le patrimoine bâti mais aussi sur les coeurs d'îlots, espaces souvent délaissés, et sur les espaces publics environnants.

Une telle intervention en-dehors des périmètres de renouvellement urbain, a vocation à pouvoir être répliquée tant sur son aspect technique que sur l'organisation et la méthodologie mise en place pour mener à bien ce projet (mobilisation à la fois des sphères privées et publiques).

### Pour aller plus loin

#### Avec l'Adeupa



[Grand projet de régénération urbaine du centre-ville reconstruit de Brest](#)  
Adeupa - Mars 2023

#### Et ailleurs

- [Panorama des recherches en Sciences sociales](#), Éva Simon - Éditions PUCA, Collection Cahier Copropriétés n°1, 112 p, mars 2022
- [La copropriété, un système à bout de souffle ?](#), Nathalie Coulaud, Le Monde, 10 février 2025

## LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Pierrick Abiven  
Mise en page : Pierrick Abiven, Timothée Douy | Tirage : 50 exemplaires  
Contact : Adeupa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71  
contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4<sup>e</sup> trimestre 2025 | ISSN : 2263-4444 | Réf : 25/438 | Site web : [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

