

HISTORIQUE

UNE LONGUE TRADITION D'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS SUR LE TERRITOIRE DE BREST MÉTROPOLÉ

Depuis le début des années 90, Brest métropole est engagée dans une politique volontariste de requalification du parc de logements en copropriété. La collectivité n'a eu de cesse de disposer d'outils de repérage des immeubles en difficulté afin de pouvoir engager les politiques publiques adéquates et de calibrer ses interventions.

Si dans un premier temps, le repérage des immeubles nécessitant une intervention s'est basé sur des études de terrain, complétées de l'analyse de données relatives au marché immobilier ainsi que de signalements émanant des acteurs, la métropole a bientôt souhaité bénéficier d'un outil plus puissant. Dès 1998, la collectivité s'est dotée d'un observatoire des copropriétés à visée plus systématique. Il portait sur les copropriétés construites après-guerre et comptant plus de 10 logements, sur l'ensemble du territoire brestois.

L'observatoire s'est étoffé au début des années 2000 en intégrant tout le parc en copropriété des quartiers de Recouvrance et de Saint-Martin indépendamment des dates de construction et du nombre de logements des immeubles.

UN PARTENARIAT AVEC LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

Ces observatoires de première génération se sont appuyés sur un partenariat particulièrement dynamique avec les syndicats professionnels de la Ville. Ces derniers ont enrichi les observations de leurs connaissances de terrains et ont, lorsque cela a été nécessaire, donné les informations permettant d'approfondir les diagnostics sur des immeubles donnés.

Ce partenariat sera maintenu dans la prochaine mouture de l'observatoire afin de garder le lien avec des acteurs de terrains, qui viennent compléter les données statistiques. Du point de vue de la méthodologie, les syndicats sont conviés dans les groupes de travail, au même titre que d'autres spécialistes de la question de l'intervention en copropriété, afin de valider le caractère opérationnel du dispositif.



Brest - Crédit photo : ADEUPa - Timothée Douy

Brest métropole, vers un observatoire des copropriétés 2.0

En 2013, Brest métropole a souhaité renforcer une nouvelle fois son intervention à destination du parc en copropriété. Le PLU Facteur 4 (de janvier 2014) de l'agglomération prévoit de « renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant ». Or, comme le souligne le document d'urbanisme, le parc en copropriété « se présente comme l'une des composantes essentielles de l'offre de logements privés, il est au cœur de plusieurs défis pour l'agglomération tant sur le plan social, qu'environnemental ou encore urbain... Il dispose en outre d'un potentiel important de grands logements, en particulier dans les secteurs péricentraux, et constitue, malgré ses défauts, le vecteur principal d'accession sociale à la propriété dans l'agglomération ».

L'observatoire se devait d'être amélioré afin de contribuer pleinement à l'orientation que Brest métropole s'est fixée. L'outil a bénéficié de plusieurs évolutions majeures, l'ampleur du changement étant marquée par la nouvelle dénomination : « observatoire 2.0 ».

- Tout le parc privé collectif de Brest métropole est concerné¹,
- Le repérage porte sur les immeubles les plus en difficulté, mais également sur ceux en voie de dégradation,
- Une dimension diachronique est intégrée avec des observations dans le temps.

1. Soit environ 3 500 copropriétés comportant au moins un logement.

Un observatoire plus automatisé

De nouvelles données mobilisées en complément de celles traditionnellement utilisées

De nombreuses données de provenance variée ont été mobilisées afin d'assurer l'exhaustivité de l'observation des copropriétés situées sur le territoire métropolitain. Ces données se devaient d'être pérennes et renouvelées périodiquement afin de permettre une observation dans le temps.

Il convient d'ores et déjà de souligner que l'ensemble des données porte sur des observations effectuées au minimum en année n-1, et le plus souvent n-2. Elles permettent donc de dresser un portrait à un moment donné, la situation ayant pu évoluer depuis.

L'analyse s'est principalement basée sur l'exploitation des Fichiers Fonciers Fiscaux², délivrés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Ils permettent d'établir les rôles et avis d'imposition foncière. Ces fichiers comportent des éléments relatifs à la taxe sur les propriétés bâties et non bâties et sur les propriétés divisées en lots (PDL).

C'est précisément sur la base de ce fichier qu'ont pu être identifiées l'ensemble des copropriétés de la métropole. Il a également été possible de les géo-localiser sur SIG par unité foncière. Une fois les copropriétés identifiées, de nombreuses informations sont disponibles telles que le nombre de logements et les dépendances (caves, garages ...), la date de construction de l'immeuble, le nombre de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs (...), autant d'éléments qui permettent de décrire assez précisément la copropriété.

Cette source principale a été complétée par l'exploitation du fichier Demande de valeur foncière (DVF) qui provient également de la DGFIP. Il permet de connaître la valeur foncière déclarée des ventes immobilières publiées à la conservation des hypothèques.

Les données relatives à la taxe d'habitation ont également été mobilisées³ afin de caractériser l'occupation sociale de

l'immeuble au travers du nombre de ménages plafonnés ou dégrévés en raison de la modicité de leurs ressources.

Un partenariat avec la Société Publique Locale Eaux du Ponant est venu compléter ces données de source fiscale. Il renseigne sur l'identité des syndics professionnels mandatés dans les copropriétés repérées. En revanche, le fichier n'apporte pas d'indication précise en l'absence de gestion professionnelle, à savoir si l'on est en présence d'un syndic bénévole ou d'une absence de syndic.

2. Il s'agit de la documentation cadastrale littérale (par opposition au plan à proprement parler) communément appelée fichiers de Mise à jour des informations cadastrales MAJIC II ou III
3. Uniquement pour les copropriétés de plus de 20 logements afin de respecter la protection des données personnelles.



Brest - Crédit photo : ADEUPa - Timothée Douy

Nature de l'information	Source	Périodicité
Adresse de la copropriété	DGFIP (Majic)	Annuelle
Nombre de mutations entre 2007 et 2009	DGFIP (DVF)	Annuelle
Prix TTC/m ² moyen entre 2007 et 2009	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre de mutations entre 2010 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Prix TTC/m ² moyen entre 2010 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre de mutations entre 2007 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Prix TTC/m ² moyen entre 2007 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre total de logements de la copropriété	DGFIP (Majic)	Annuelle
Évolution du prix entre la période 2007-2009 et la période 2010-2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre de résidences principales exonérées de taxe d'habitation	DGFIP (TH)	Annuelle
Nombre de taxes habitation de la copropriété	DGFIP (TH)	Annuelle
Part des logements exonérés de taxe d'habitation	DGFIP (TH)	Annuelle
Turn-over de la période 2007-2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Turn-over de la période 2007-2009	DGFIP (DVF)	Annuelle
Turn-over de la période 2010-2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Date de construction de l'immeuble	DGFIP (Majic)	Annuelle
Nombre de propriétaires occupants	DGFIP (Majic)	Annuelle
Nombre de logements vacants	DGFIP (Majic)	Annuelle
Surface des logements	DGFIP (Majic)	Annuelle
Identité du syndic professionnel ou absence d'information	Eau du Ponant	À négocier

Des données plus qualitatives

Outre les données déjà évoquées, la nouvelle version de l'observatoire a permis d'intégrer une série d'informations plus qualitatives visant à approcher l'environnement au sein duquel s'insère la copropriété. Ainsi la question de son enclavement relatif a pu être abordée en observant sa proximité à la toute nouvelle ligne du tramway brestois, en estimant que le fait d'être à moins de cinq minutes à pied d'une station valorisait l'immeuble.

Dans le même ordre d'idée, Brest métropole mène une vaste étude visant à repérer les secteurs les plus pertinents et emblématiques pour mener des opérations de renouvellement urbain. Les copropriétés situées dans les secteurs ainsi identifiés ont été considérées comme possédant un potentiel de mutation plus important que d'autres qui seraient situées dans des quartiers moins susceptibles d'évolutions à moyen terme.

Une méthode de « scoring » innovante

L'ensemble des données a été transformé en une série d'indicateurs dont il a été imaginé qu'ils permettraient de décrire la copropriété et d'estimer son état potentiel. Chacun des 11 indicateurs retenus a été noté entre 0 et 3 en fonction de son incidence probable sur le fonctionnement et l'état de la copropriété. Les notes ont également été attribuées en positionnant la copropriété au regard des moyennes des autres immeubles situés à proximité. C'est par exemple le cas des valeurs vénales des appartements vendus dans une copropriété qui sont comparées à celles observées dans son environnement proche, en l'espèce, à l'iris.

Le tableau ci-contre décrit les 11 indicateurs construits à partir des données statistiques et des informations plus qualitatives. La note attribuée pour chacun des indicateurs l'est en fonction de la position de la donnée au regard de celles observées dans l'ensemble de la métropole. Certains indicateurs font l'objet de quatre notes possibles (0, 1, 2 ou 3), d'autres ne donnent lieu qu'à deux notes (0 ou 1, oui ou non).

Une pondération a été établie pour valoriser davantage certains indicateurs dont l'incidence est plus forte sur l'état supposé de la copropriété. Il en est ainsi de la date de construction qui est, pour l'instant, la

Part des ménages exonérés de taxe d'habitation dans la copropriété (coef 2)
0 : taux important (supérieur à 11,11 %)
1 : taux autour de la médiane (entre 5,26 % et 11,11 %)
2 : taux faible (inférieur à 5,26 %)
Uniquement pour les copros de plus de 20 logements
Note du turn-over dans la copropriété sur la période 2007-2013 (coef 1)
0 : supérieur à la moyenne (supérieur à 40 %)
1 : dans la moyenne (entre 16,66 % et 40 %)
1 : en-dessous de la moyenne (inférieur à 16,66 %)
Évolution du prix TTC/m² entre la période 2007-2010 et la période 2010-2013 (coef 2)
0 : évolution inférieure à la moyenne (inférieure à -7 %)
1 : évolution du prix dans la moyenne (entre -7 % et 10 %)
2 : évolution du prix supérieure à la moyenne (supérieure à 10 %)
L'évolution est considérée à partir d'un seuil de turn-over de 7,5 % pour chaque période
Note du prix TTC/m² sur la période 2007-2013 de la copro, dans l'IRIS auquel elle appartient (coef 2)
0 : prix inférieur au 1 ^{er} quartile de l'IRIS
1 : prix dans la moyenne de l'IRIS (entre le 1 ^{er} et 3 ^e quartile)
2 : prix supérieur au 3 ^e quartile
Sont prises en compte les copros dont le turn-over 2007-2013 est supérieur à 15 %
Ancienneté du bâti (coef 2)
0 : avant 1950
1 : 1950-1980
2 : 1981-1994
3 : depuis 1995
Accès à une station de tramway à 5 minutes à pieds (coef 1)
0 : non
1 : oui
Part de propriétaires occupants (coef 1)
0 : peu de propriétaires occupants (inférieur à 25 %)
1 : part de propriétaires occupants dans la moyenne (entre 25 % et 50 %)
1 : part importante de propriétaires occupants (supérieur à 50 %)
Type de syndic de la copropriété (coef 1)
0 : pas de syndic ou syndic bénévole
1 : syndic professionnel
Vacance dans la copropriété (coef 2)
0 : vacance supérieure à la moyenne (supérieur à 20 %)
1 : vacance dans la moyenne (entre 0 % et 20 %)
2 : vacance inférieure à la moyenne (0 %)
Part de petits logements (inférieurs à 25 m²) (coef 1)
0 : surreprésentation (> 28% - 11 % des copros)
1 : représentation modérée (0 à 28 % - 11 % des copros)
1 : sous-représentation (0 % - 78 % des copros)

seule donnée statistique qui permette d'avoir une idée de l'état technique de l'immeuble notamment au regard de la question thermique.

La note finale de la copropriété est constituée de la moyenne pondérée de l'ensemble des notes obtenues par indicateur renseigné.

Cette note a par ailleurs été assortie d'un indice de fiabilité pour différencier les immeubles où l'ensemble des informations était disponible de ceux où seule une partie a pu être mobilisée. Chaque copropriété s'est ainsi vue attribuer une note globale et a fait l'objet d'un classement.



Brest - Crédit photo : ADEUPa - Timothée Douy

Un observatoire conforme à la réglementation informatique et libertés

Les services de la Métropole se sont assurés que les traitements informatiques réalisés dans le cadre de l'observatoire sont conformes aux réglementations de la Commission Nationale Informatique et Libertés. Ils ont fait l'objet d'un engagement de conformité auprès de l'institution, notamment sur la confidentialité des données privées des personnes et sur la durée de conservation des données.

Une restitution sur système d'information géographique

Les données ont été montées sur le Système d'Information Géographique permettant une vision claire de la situation des copropriétés dans un secteur donné. Cette cartographie se révèle une aide à la décision précieuse pour la collectivité lorsqu'elle s'interroge sur les capacités d'un quartier à se renouveler.

Des couleurs pour représenter les notes

Afin de faciliter la représentation cartographique des copropriétés, une couleur a été attribuée en fonction de la note obtenue.

Réparties en cinq catégories, les couleurs permettent de classer les immeubles selon leur état potentiel tant sur le plan technique, que sur celui de la gestion et de la capacité contributive des occupants à engager un programme de travaux le cas échéant.

LES COPROPRIÉTÉS NOIRES :

Elles sont supposées être en difficulté. Cette catégorie réunit les immeubles les plus anciens où différents indices laissent supposer que l'immeuble est en mauvais état et ne pourra pas facilement engager un programme de réhabilitation. Entre autres, les occupants y ont des ressources modestes, la propriété bailleuse y est prépondérante, les valeurs vénales sont basses et la vacance élevée.

LES COPROPRIÉTÉS ROUGES :

Elles sont supposées être déqualifiées. Les caractéristiques sont proches des précédentes, mais les indicateurs un peu moins marqués.

Ces deux premières catégories constituent le parc « fragile » où l'état de l'immeuble nécessite potentiellement une intervention et où la composition de l'immeuble comme la valeur vénale des biens rend difficile la mobilisation vers cet objectif. Ces copropriétés constituent souvent ce qu'il est convenu d'appeler le parc social de fait et c'est en son sein qu'on retrouve la majorité du parc locatif le plus dégradé.

LES COPROPRIÉTÉS ORANGES :

Elles sont potentiellement « à surveiller ». 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.

Ces immeubles pourraient constituer une cible sur la question de la prévention des difficultés et de l'amélioration thermique.

LES COPROPRIÉTÉS JAUNES ET VERTES :

Elles sont a priori en bon, voire en très bon, état et ne nécessitent pas d'attention particulière au regard de la politique d'intervention de la Métropole.

L'analyse de terrain reste indispensable

Les données reflètent par essence une situation passée, aussi la note constitue un indicateur, une présomption de l'état de l'immeuble qui n'exonère pas les intervenants d'une visite de terrain plus poussée. Elle permet de confirmer l'état réel de l'immeuble mais également le cas échéant de récupérer des données relatives à la gestion de la copropriété en se rapprochant du syndic.

La fiche immeuble disponible à partir du SIG est un outil précieux pour préparer la visite de terrain et éventuellement pré remplir un diagnostic flash de la copropriété.

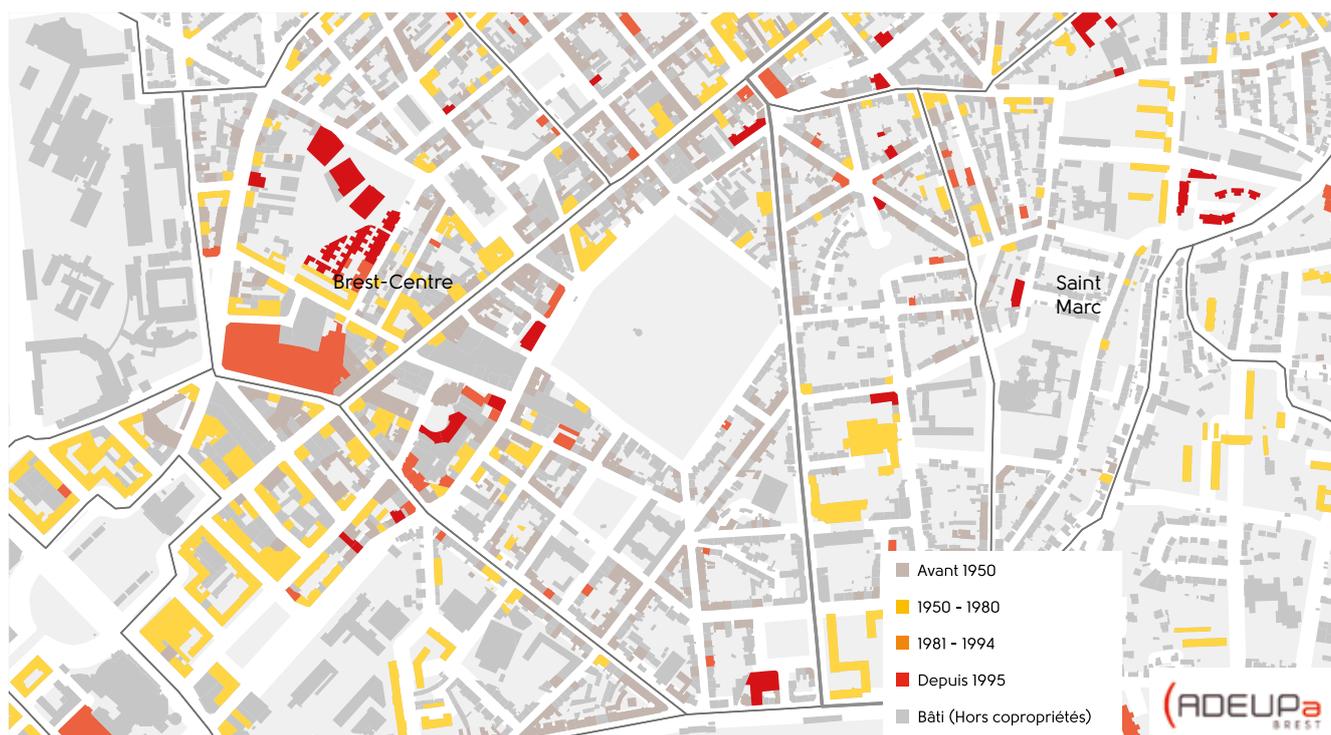
Les résultats de l'observatoire ont été confrontés avec les données opérationnelles disponibles auprès des acteurs qui interviennent dans les copropriétés. Il en ressort que la classification obtenue par l'outil est très proche de celle observée par une visite de terrain concernant l'état apparent de l'immeuble.

Un exemple de fiche immeuble

Adresse de l'immeuble	127 rue amiral deziles 29200
Adresse du syndic	Cabinet gestion plus 29000 BREST
Identifiant copropriété	290019000AD0175XXXXX
Station de tramway à moins de 3 minutes à pied	NON
Station de tramway à moins de 5 minutes à pied	NON
Nombre de mutations entre 2007 et 2009	4
Prix moyen m ² entre 2007 et 2009	1 207,63 €
Nombre de mutations entre 2010 et 2013	7
Prix moyen m ² entre 2010 et 2013	1 069,41 €
Nombre de mutations entre 2007 et 2013	11
Prix moyen m ² entre 2007 et 2013	1 119,67 €
Prix minimal m ² pratiqué sur l'IRIS	667,31 €
1 ^{er} quartile* de prix de l'IRIS	1 038,61 €
Prix médian m ² de l'IRIS	1 119,67 €
3 ^e quartile de prix dans l'IRIS	1 177,34 €
Prix max m ² pratiqué dans l'IRIS	1 254,64 €
Nombre total de logements	68
Type de propriété	copro
Évolution des prix m ² 2007-2009, 2010-2013	-11,45 €
Taux d'exonération	4,76 %
Turn over 2007-2013	16,18
Turn over 2007-2009	5,88
Turn over 2010-2013	10,29
Période constructive	1972
Nombre de propriétaires occupants	50
Taux de propriétaires occupants	73,53 %
Nombre de logements vacants	9
Taux de logements vacants	13,24 %
Présence d'un syndic	OUI
Indice de fiabilité	4,55
Note copropriété	10,53
Financée par l'Anah	NON

* Il s'agit d'un découpage en 4 parts égales de l'ensemble des valeurs.

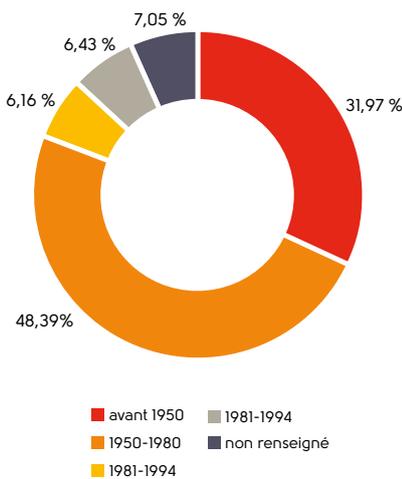
Périodes constructives



Source : ADEUPa, Observatoire des copropriétés / Cadastre / Fichiers fonciers MAJIC 3, DGFiP.

Les enseignements de l'observatoire des copropriétés 2.0

Répartition des copropriétés selon leur période constructive



Quelques données de cadrage

Brest métropole compte 3 375 copropriétés qui représentent un peu plus de 42 000 logements, soit 40 % du parc de résidences de l'agglomération.

Un peu plus du tiers des immeubles a été construit avant 1950. Ville de la reconstruction, les bâtiments édifiés dans l'immédiat après-guerre sont nombreux et près de 50 % du parc a été produit entre 1950 et 1980. Le rythme de construction d'immeubles collectifs a beaucoup ralenti depuis cette date et seules un peu plus de 12 % des copropriétés datent d'après 1981.

Ce découpage en trois grands segments se justifie au regard des techniques constructives mises en œuvre pour produire les logements et conséquemment

de la nature des interventions éventuellement nécessaires pour remédier aux pathologies qui peuvent être apparues.

1950 est la première période charnière puisqu'à partir de cette date l'utilisation massive du béton engendre une typologie bien différente de celle des immeubles de la période précédente où le pan de bois était la norme.

L'autre charnière se situe aux alentours des années 80, date à laquelle on peut estimer que la réglementation thermique de 1975 est intégralement prise en compte dans les constructions. Il est en effet couramment admis que la latence pour l'ensemble de la filière de production du bâtiment est de cet ordre de temps.

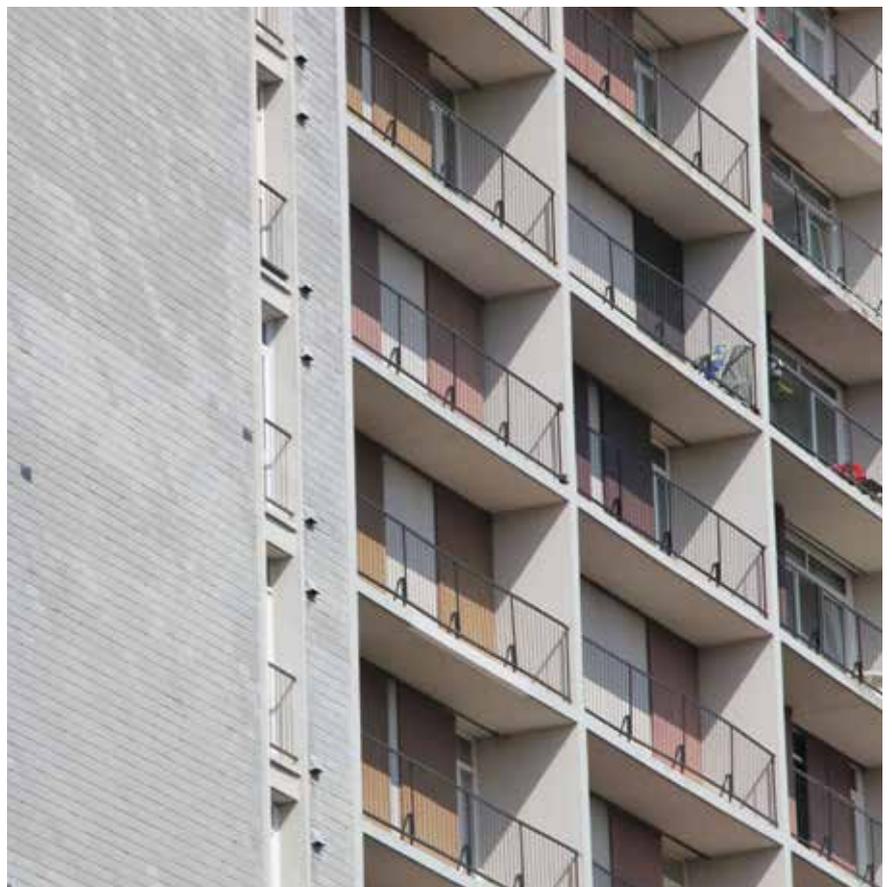
CHIFFRES CLÉS

3 375 copropriétés
à Brest métropole



42 000
logements

soit **40 %** du parc
des résidences de l'agglomération.

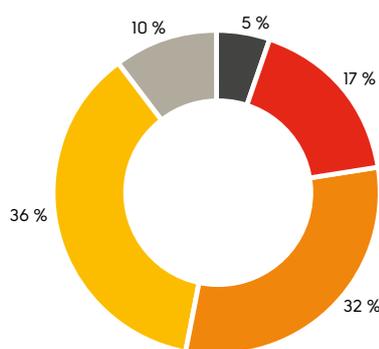


Brest - Crédit photo : ADEUPa - Timothée Douy

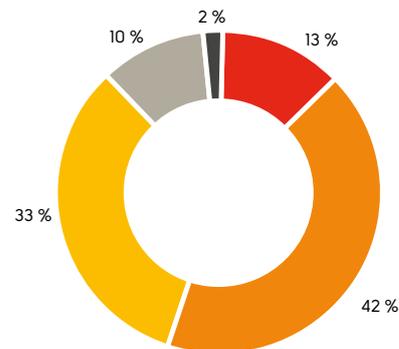
Une part de logements dans des copropriétés fragiles conforme aux observations nationales

Selon l'observatoire, la part des copropriétés présentant des facteurs de fragilité s'élève à 21 % du parc. Cette proportion d'un immeuble sur cinq potentiellement à risque peut paraître élevée, elle est à mettre en regard de la relative petite taille des copropriétés les plus concernées. En nombre de logements, la part s'élève à 15 %, chiffre conforme aux observations à l'échelle nationale menées par l'Anah et la DGALN.

Répartition des copropriétés selon leur état potentiel

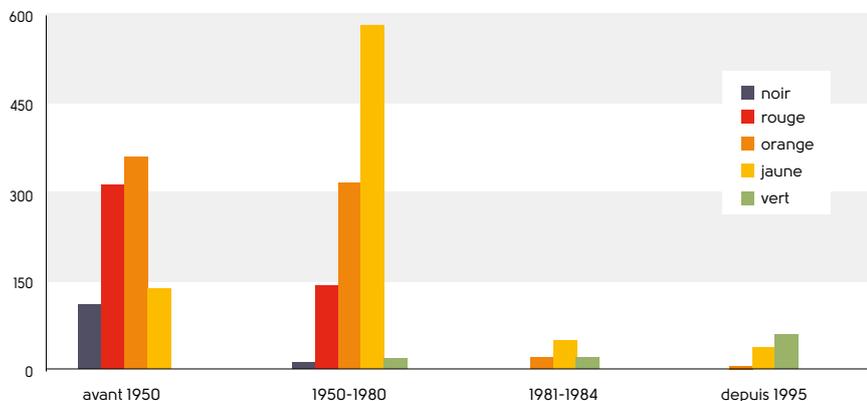


Répartition des logements en copropriété selon l'état potentiel de l'immeuble



■ dégradé ■ en difficulté ■ à surveiller ■ bon état ■ très bon état

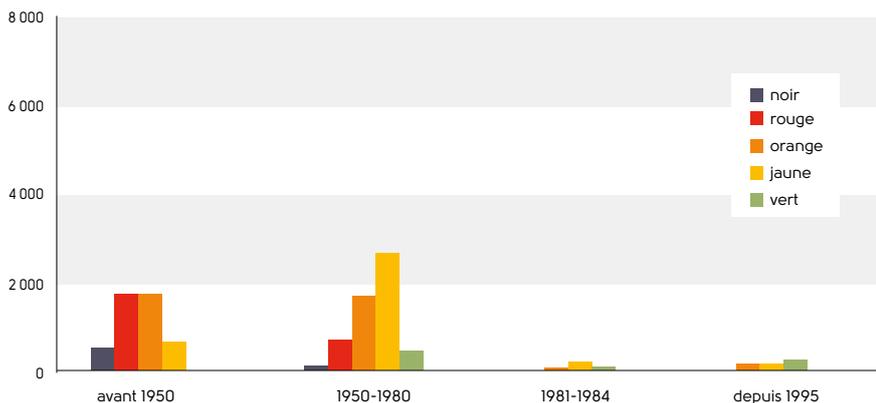
État potentiel des copropriétés de moins de 10 logements (en nombre de copropriétés)



Les copropriétés de petites tailles sont celles qui présentent le plus de facteurs de fragilité. Elles représentent souvent le segment le plus ancien du parc. Si les propriétaires n'ont pas les moyens financiers, ou pas la volonté, de réaliser des travaux de mises à niveau, elles sont les plus enclines à se dégrader. Localisées en centre-ville, c'est précisément ce type de copropriété que Brest métropole a ciblé dans le cadre des OPAH renouvellement urbain menées ces dernières années.

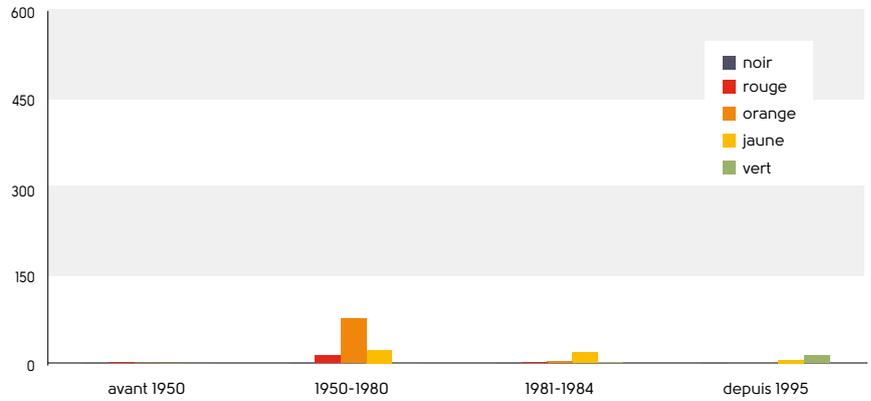
En nombre de logements comme en nombre de copropriétés, la très grande majorité du parc fragile est située dans des immeubles construits avant 1950.

État potentiel des copropriétés de moins de 10 logements (en nombre de logements)



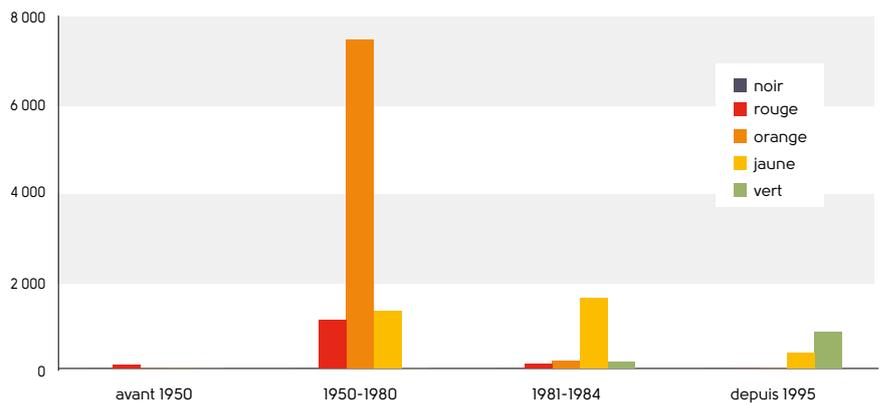
État potentiel des copropriétés de 50 logements et plus (en nombre de copropriétés)

La situation est inverse dans le parc des copropriétés les plus grandes comme en témoignent les graphiques relatifs aux plus de 50 logements. Les logements construits entre 1950 et 1980 apparaissent pour bonne part comme « à surveiller » et constituent la cible de la prévention comme de l'amélioration thermique. En effet, les copropriétés concernées ne présentent pas de risques majeurs de dégradation.



État potentiel des copropriétés de 50 logements et plus (en nombre de logements)

21 %
des copropriétés
présentent
des facteurs
de fragilité.



Brest - Crédit photo : ADEUPa - Timothée Douy

Des copropriétés inégalement réparties sur le territoire métropolitain

Le découpage en douze grands quartiers d'habitat homogène tel qu'il avait été mobilisé dans l'étude « enjeux et perspectives démographiques à Brest » est repris pour spatialiser les analyses qui suivent⁴.

Vu le petit nombre de copropriétés dans certains des quartiers, ceux-ci ne seront pas inclus dans les tableaux des données qui suivent.

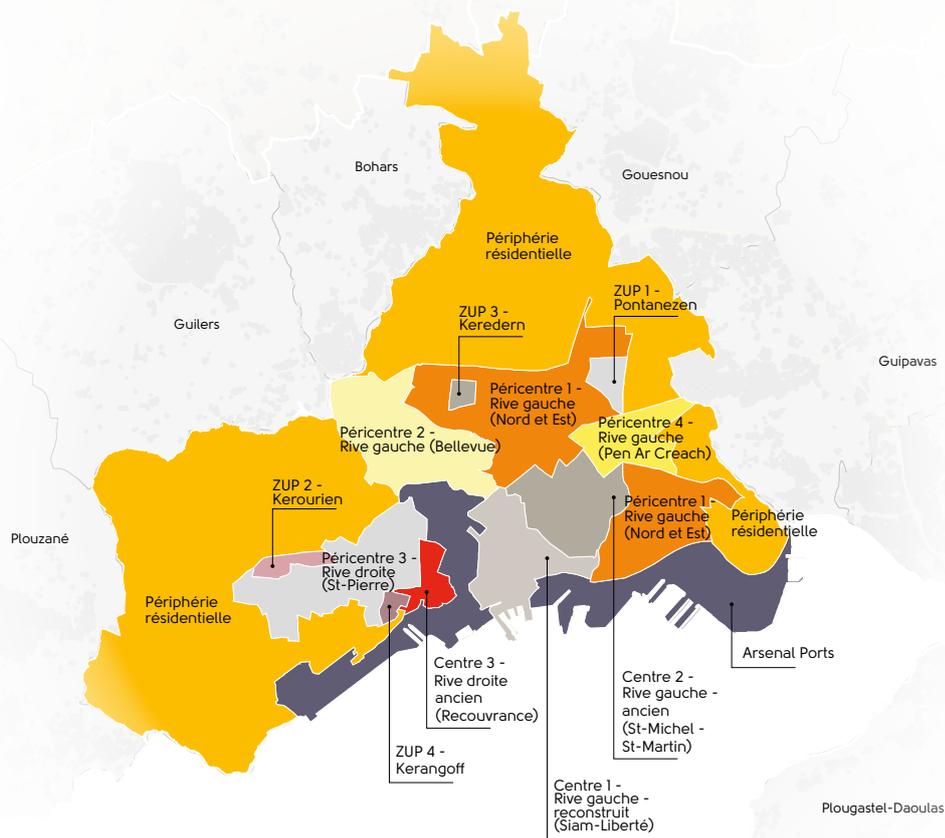
La majorité des copropriétés, tant en nombre d'unités qu'en nombre de logements, se concentre sur le centre ancien, le centre-ville reconstruit et la proche couronne de Brest, ici dénommée péri-centre.

Bien entendu, la thématique ne concerne pas les quartiers en ZUP qui sont essentiellement composés d'habitat locatif social à l'exclusion notable du quartier de Bellevue qui regroupe près de 10 % des logements en copropriété du territoire métropolitain.

Les autres communes de Brest métropole ont été regroupées en une seule entité, les copropriétés y sont peu représentées, sauf pour le Relecq Kerhuon et Guipavas dans le centre-bourg. En effet, l'habitat individuel est très largement prédominant dans ces communes.

4. Enjeux et perspectives démographiques à Brest. Étude conjointe ADEUPa _ Hélène Allégret juin 2011. Disponible sur le site de l'ADEUPa : <http://www.adeupa-brest.fr/nos-publications/enjeux-et-perspective-demographique-brest>

Découpage de Brest en douze zones habitats homogènes



Source : ADEUPa, Observatoire des copropriétés Cadastre / Fichiers fonciers MAJIC 3, DGFIP.



Zone d'habitat	Nombre de copropriétés	Nombre de logements	Part de copropriétés	Part de logements
Arsenal Ports	17	51	1 %	0 %
Centre 1 - Rive gauche - reconstruit (Siam-Liberté)	860	7 031	25 %	17 %
Centre 2 - Rive gauche - ancien (St-Michel - St-Martin)	940	9 074	28 %	21 %
Centre 3 - Rive droite - ancien (Recouvrance)	247	2 618	7 %	6 %
Péricentre 1 - Rive gauche (Nord et Est)	377	7 452	11 %	18 %
Péricentre 2 - Rive gauche (Bellevue)	77	3 763	2 %	9 %
Péricentre 3 - Rive droite (St-Pierre)	344	4 115	10 %	10 %
Péricentre 4 - Rive gauche (Pen Ar Creach)	87	3 617	3 %	9 %
Périphérie résidentielle	176	2 457	5 %	6 %
Reste de Brest métropole	220	1 832	7 %	4 %
Total général	3 375	42 460	100 %	100 %

Une répartition hétérogène des facteurs de fragilité en fonction des territoires observés

En nombre de logements comme de copropriétés, les facteurs de fragilité se concentrent sur le centre ancien et dans une moindre mesure à Recouvrance. Dans une optique opérationnelle, les interventions nécessaires sur les immeubles sont plus lourdes. Cet aspect est déjà pris en compte puisque ces quartiers sont inscrits dans un périmètre d'OPAH

renouvellement urbain et bénéficient des actions de la SEMPI⁵ pour les plus dégradés d'entre-eux.

Dans les secteurs construits plus récemment les logements à surveiller et en bon état sont bien représentés. Ce type de copropriétés constitue la cible privilégiée dans le cadre d'une politique préventive

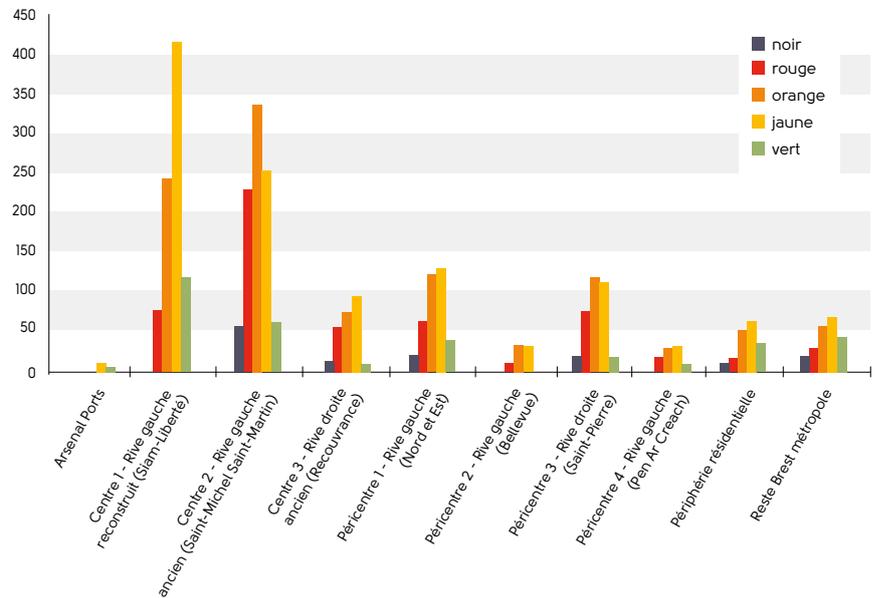
qui vise à dynamiser les copropriétés et à les aider à construire une vision à long terme de leur bien. L'amélioration thermique de ces immeubles peut également être considérée comme un axe majeur de prévention des difficultés.

5. Société d'économie mixte de portage immobilier de l'agglomération brestoise SEMPI.

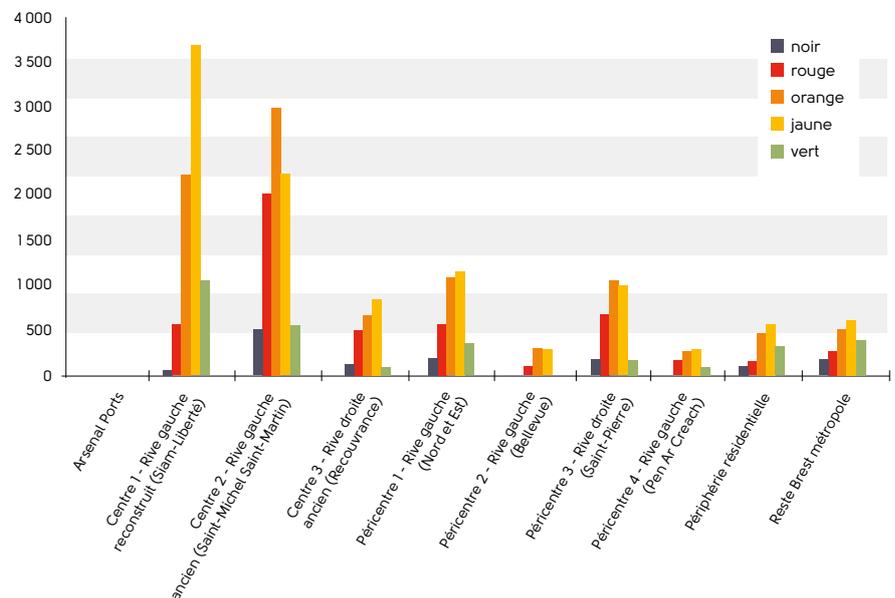


Brest - Crédit photo : ADEUPa - Timothée Douy

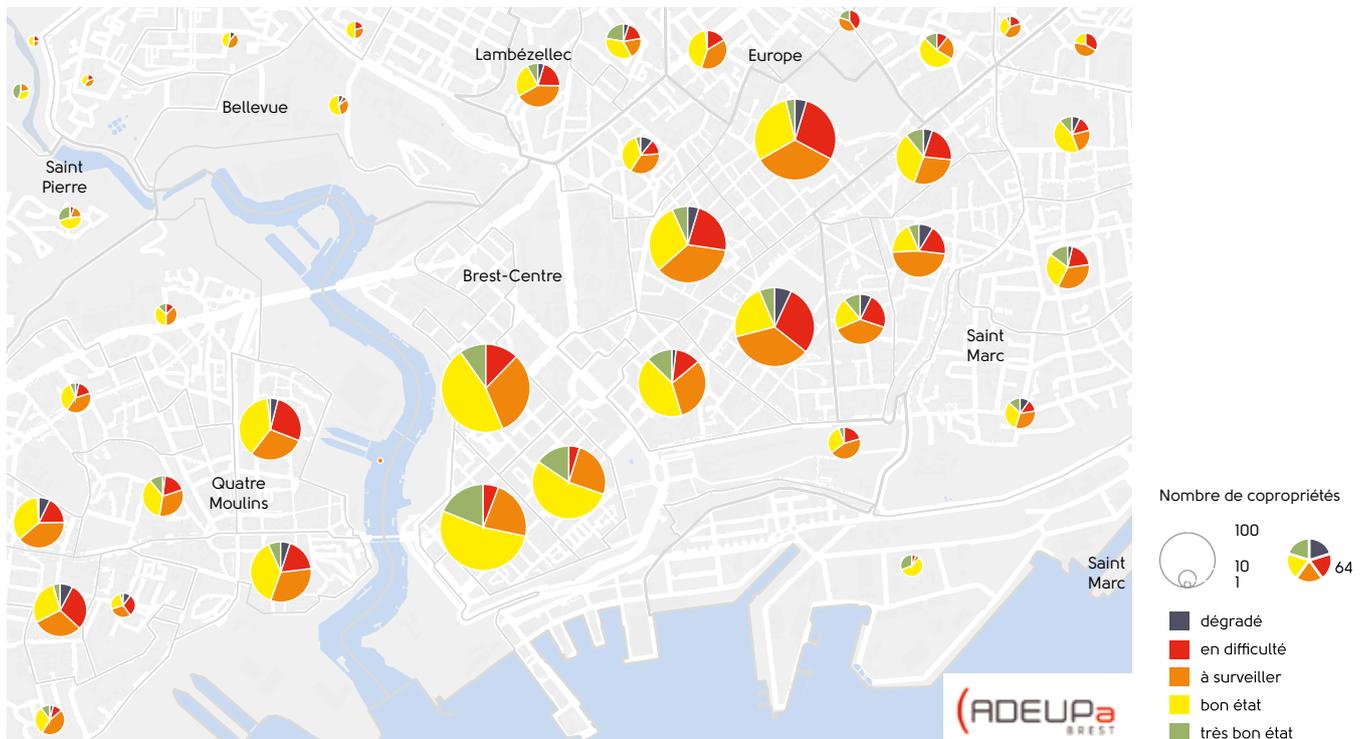
État potentiel des copropriétés (en nombre de copropriétés)



État potentiel des copropriétés (en nombre de logements)



Répartition à l'IRIS des copropriétés selon leur état potentiel



Source : ADEUPa, Observatoire des copropriétés / Cadastre / Fichiers fonciers MAJIC 3, DGFIP.

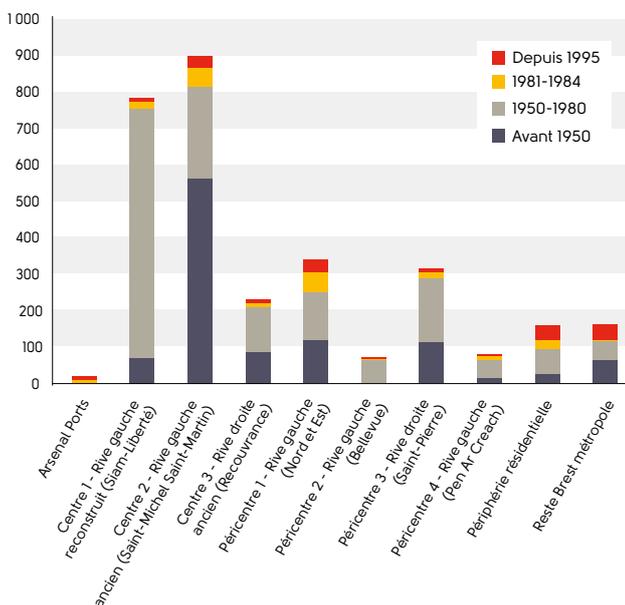
Des périodes constructives fonction de la localisation

La distribution de la période constructive des immeubles sur le territoire métropolitain est la conséquence de l'histoire du développement de la ville. Aussi, les immeubles les plus anciens se concentrent

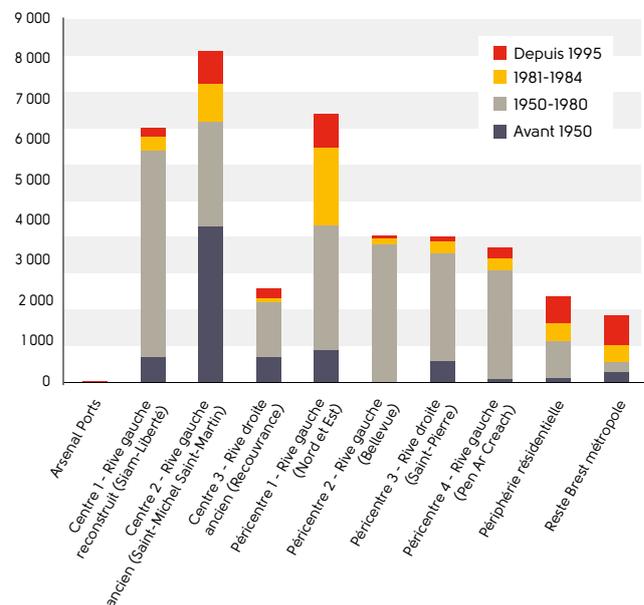
sur les centres-villes, et les quartiers sont d'autant plus récents que l'on s'éloigne du cœur historique. Les centres des anciennes communes annexées à Brest au milieu du XX^e siècle sont également

composés d'un parc ancien non négligeable. C'est le cas du quartier brestois de Saint-Pierre par exemple et de certaines des communes qui composent la métropole.

Période constructive des copropriétés en fonction de leur localisation (en nombre de copropriétés)



Période constructive des copropriétés en fonction de leur localisation (en nombre de logements)



Une occupation et un profil social des occupants qui différencient les quartiers

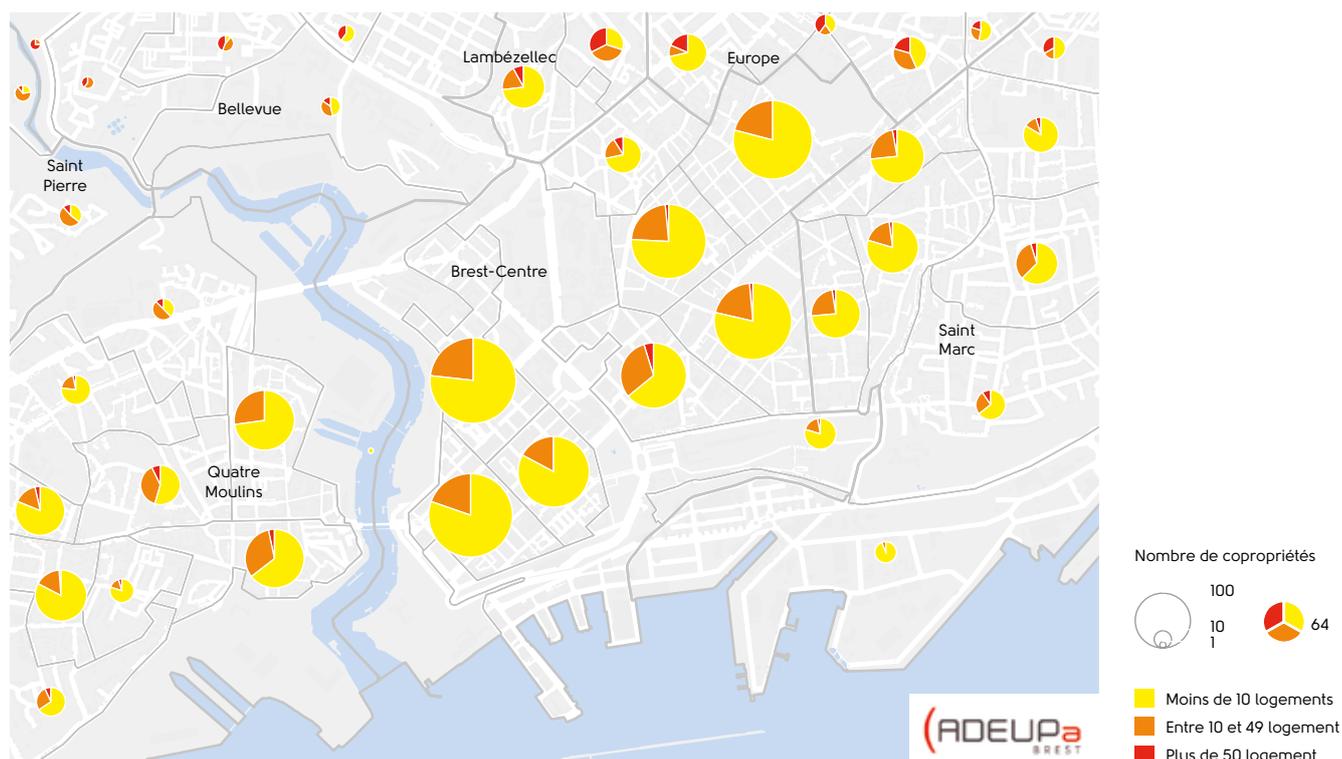
Comme évoqué précédemment, il est très difficile d'avoir une approche de la composition « sociale » de la copropriété et notamment des ressources des propriétaires⁶. Or ce critère est déterminant non seulement pour estimer l'état de l'immeuble puisque des copropriétaires impécunieux auront d'autant plus de mal à entretenir leur bien, mais également pour estimer le potentiel de mobilisation dans l'objectif d'une réhabilitation.

Il ressort que les occupants les plus modestes habitent dans le péricentre et singulièrement à Bellevue. Cette observation a des répercussions non négligeables si l'on se place du point de vue opérationnel. Ainsi, la volonté de favoriser l'amélioration thermique des bâtiments peut se heurter aux ressources modestes des occupants alors même que la baisse de charges serait un facteur important pour améliorer des budgets familiaux serrés.

6. La seule donnée qu'il a été possible de mobiliser à l'échelle de l'immeuble est celle de l'exonération à la taxe d'habitation des occupants comme évoqué précédemment.

Zone d'habitat	Nombre de copropriétés	Nombre de logement en copropriétés	Part moyenne de propriétaires occupants exonérés à la TH (en %)
Centre 1 - Rive gauche - reconstruit (Siam-Liberté)	36	1 507	8
Centre 2 - Rive gauche - ancien (St-Michel - St-Martin)	53	3 013	9
Centre 3 - Rive droite - ancien (Recouvrance)	20	868	11
Péricentre 1 - Rive gauche (Nord et Est)	89	5 467	7
Péricentre 2 - Rive gauche (Bellevue)	49	3 361	13
Péricentre 3 - Rive droite (St-Pierre)	44	2 343	12
Péricentre 4 - Rive gauche (Pen Ar Creach)	38	3 141	12
Périphérie résidentielle	43	1 588	9
Reste Brest métropole	31	982	9
Total général	410	22 571	10

Répartition des copropriétés à l'IRIS selon leur nombre de logements



Source : ADEUPa, Observatoire des copropriétés / Cadastre / Fichiers fonciers MAJIC 3, DGFiP.

La part de propriétaires occupants dans les copropriétés est également un critère important dans une optique d'intervention. En effet, la capacité de mobilisation est souvent plus importante pour ces propriétaires. Sur le plan méthodologique, la question de la part de propriétaires occupants dans une copropriété pour estimer son état potentiel est toutefois à manier avec précaution. Une forte proportion de propriétaires occupants peut indiquer une structure de propriété stable réunissant des personnes motivées et organisées pour entretenir leur bien. Elle peut aussi être le marqueur de propriétaires 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.

Les quartiers de péricentre ressortent très nettement au regard de la moyenne observée à l'échelle de Brest métropole où 39 % des logements en copropriété sont occupés par leur propriétaires. À Bellevue et Pen ar Créachs, ce sont plus de 50 % des logements qui sont dans ce cas.

La vacance des logements constitue un autre indicateur de l'occupation sociale des copropriétés. Là encore l'interprétation n'est pas toujours aisée. Deux types de vacance sont constatés. La première, de courte durée, est dite frictionnelle et concerne les logements en attente d'occupants, elle témoigne d'un turn-over « normal » et d'un marché de l'immobilier actif. La seconde est considérée comme structurelle. Elle touche des logements peu attractifs, voire impropres à l'habi-

tation. Les statistiques ne permettent pas d'entrer dans ce niveau de détail. La donnée est donc analysée au regard des moyennes observées.

Une vacance supérieure à la moyenne métropolitaine peut indiquer une désaffectation du parc. C'est le cas des centres rive-gauche et rive-droite où la vacance touche près d'un logement sur cinq (13 % au global). Les quartiers péricentraux bénéficient à l'inverse d'une situation plus favorable que dans l'ensemble de la métropole. Ainsi, à Bellevue, seuls 10 % des logements sont vacants, ce qui témoigne de la relative attractivité des copropriétés notamment pour de jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété en début de parcours résidentiel.

Zone d'habitat	Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Part moyenne de petits logements (en %)	Part moyenne de logements vacants (en %)	Part moyenne de propriétaires occupants (en %)
Arsenal Ports	17	51	5	2	11
Centre 1 - Rive gauche - reconstruit (Siam-Liberté)	860	7 031	4	11	38
Centre 2 - Rive gauche - ancien (St-Michel - St-Martin)	940	9 074	12	18	35
Centre 3 - Rive droite - ancien (Recouvrance)	247	2 618	10	18	35
Péricentre 1 - Rive gauche (Nord et Est)	377	7 452	13	11	40
Péricentre 2 - Rive gauche (Bellevue)	77	3 763	7	10	52
Péricentre 3 - Rive droite (St-Pierre)	344	4 115	5	13	47
Péricentre 4 - Rive gauche (Pen Ar Creach)	87	3 617	3	11	52
Périphérie résidentielle	176	2 457	3	11	49
Reste Brest Métropole	220	1 832		10	39
Total général	3 375	42 460	8	13	39



Brest - Crédit photo : ADELIPA - Timothée Douy

Turn-over et valeur vénale des biens, des critères de marché qui apportent de précieuses informations

Le turn-over désigne la rotation de la propriété au sein de la copropriété. Dans le parc qui nous intéresse, il s'élève à 34 % sur la période 2007-2013. Un tiers des propriétaires ont donc changé en 6 ans.

La stabilité de la composition sociale de la copropriété peut être analysée comme un facteur plutôt positif pour le devenir de l'immeuble, étant entendu que l'on investit plus facilement dans l'entretien et l'amélioration lorsqu'on n'a pas de perspective de déménagement. À l'inverse, lorsque l'immeuble est en voie de dégradation, le turn-over s'accélère, les plus solvables déménageant vers des immeubles plus attractifs. La « fuite » des copropriétaires les plus investis est même l'un des indicateurs mobilisés dans le diagnostic approfondi des copropriétés en difficulté.

Cela étant posé une grande stabilité peut également être le signe de la captivité des copropriétaires qui ne peuvent plus vendre leur bien.

Quoiqu'il en soit, on observe que le turn-over est le plus élevé dans les quartiers péri-centraux, ce qui tend à confirmer le caractère d'accueil de ménages en début de parcours résidentiel. Demeurer attractif pour les occupants constitue un enjeu pour ce parc.



Brest - Crédit photo : ADEUPa - Timothée Douy

Zone d'habitat	Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Turn over moyen entre 2007 et 2013 (en %)
Arsenal Ports	17	51	85,0
Centre 1 - Rive gauche reconstruit (Siam-Liberté)	860	7 031	31,0
Centre 2 - Rive gauche ancien (St-Michel St-Martin)	940	9 074	36,0
Centre 3 - Rive droite ancien (Recouvrance)	247	2 618	32,3
Péricentre 1 - Rive gauche (Nord et Est)	377	7 452	33,4
Péricentre 2 - Rive gauche (Bellevue)	77	3 763	48,1
Péricentre 3 - Rive droite (St-Pierre)	344	4 115	38,5
Péricentre 4 - Rive gauche (Pen Ar Creach)	87	3 617	31,3
Périphérie résidentielle	176	2 457	30,6
Reste Brest Métropole	220	1 832	31,4
Total général	3 375	42 460	34,2

Le prix moyen des transactions réalisées entre 2007 et 2013 s'établit à 1 440 € sur l'ensemble du territoire métropolitain. Cette valeur moyenne varie fortement entre le quartier le plus valorisé (Siam-Liberté 1 600 €/m²) et l'un des meilleurs marchés (Bellevue 1 200 €/m²).

La baisse de la valeur vénale constitue un indicateur de l'état de la copropriété qui se dévalorise dès lors qu'elle est moins attractive. Au global, les prix ont évolué à la hausse de 12 % entre les périodes 2007-2010 et 2010-2013. Les prix dans le centre ancien Saint-Michel, Saint-Martin ont augmenté deux fois plus vite, mais la valeur moyenne au m² demeure en deçà de celle observée sur le territoire dans son ensemble. Les prix dans les péricentres 2 et 4 ont eu tendance à diminuer de 4 % entre les deux périodes d'observation.

Zone d'habitat	Nombre de copropriétés concernées	Nombre de logements dans des copropriétés concernées	Évolution moyenne des prix de 2007-2010 et 2010-2013 (%)	Nombre de copropriétés concernées	Nombre de logements dans des copropriétés concernées	Moyenne des prix entre 2007 et 2013
Arsenal Ports	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Centre 1 - Rive gauche - reconstruit (Siam-Liberté)	299	3 184	11	565	4 751	1 607
Centre 2 - Rive gauche - ancien (St-Michel - St-Martin)	423	5 160	24	701	6 957	1 364
Centre 3 - Rive droite - ancien (Recouvrance)	107	1 547	10	180	2 099	1 230
Péricentre 1 - Rive gauche (Nord et Est)	150	4 820	4	260	6 107	1 361
Péricentre 2 - Rive gauche (Bellevue)	52	2 925	-4	63	3 391	1 243
Péricentre 3 - Rive droite (St-Pierre)	145	2 736	5	256	3 560	1 257
Péricentre 4 - Rive gauche (Pen Ar Creach)	47	3 064	-4	62	3 223	1 296
Périphérie résidentielle	49	1 092	1	110	1 575	1 449
Reste Brest métropole	41	566	6	110	947	1 441
Total général	1 330	25 392	12	2 336	32 980	1 402

Conclusion

L'observatoire facilite l'intervention de la collectivité en faveur des copropriétés à plus d'un titre. Il permet la mise en place d'intervention graduée en fonction du niveau de dysfonctionnement. Du préventif lorsque les premiers signes de fragilités apparaissent au curatif lorsque la situation est devenue plus critique. L'observatoire permet d'accompagner les politiques publiques sur ce segment important du parc immobilier des grandes villes. Il facilite le diagnostic dans des secteurs d'intervention et permet d'approfondir des thématiques particulières telles que le renouvellement urbain et l'énergie. L'outil est un instrument de repérage puissant et s'appuie sur une large mobilisation des acteurs du secteur et notamment des syndicats partenaires indispensables du projet.

L'observatoire constitue une réelle aide à la décision pour les élus. Il doit toutefois être complété par des études de terrains lorsqu'une intervention est envisagée.

À noter également que dans sa conception, l'observatoire pourrait également préfigurer l'immatriculation des copropriétés tel que l'envisage le ministère en charge du logement.

Le détail des sources statistiques et cartographiques

Direction Générale des Finances Publiques : Cadastre ; mise à jour : 2015
Fichiers fonciers MAJIC III au 1^{er} janvier 2012
Demande de Valeurs Foncières 2007-2013
Fichier Taxe d'Habitation (2012)
IGN © - Contours IRIS® 2013
Fichier des abonnés de l'eau, Société Publique Locale Eaux du Ponant
Pour les photos crédit ADEUPa Timothée Douy

Directeur de la publication :

Benjamin Grebot

Réalisation : Éloïse Blouët, Pascale Chodzko

Maquette et mise en page :

d'une idée à l'autre.com

Contact : ADEUPa

24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 75

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 500 exemplaires

Dépôt légal : 2^e trimestre 2015

ISSN : 1763-783X





L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

