

# Les copropriétés en Provence-Alpes-Côte d'Azur

## La fragilité des copropriétés face aux travaux de rénovation

La DREAL PACA a confié à la CERC PACA la mission de valoriser la connaissance disponible sur les copropriétés en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans un contexte de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, les copropriétés représentent en effet un enjeu majeur, mais relativement méconnu dans la région.

Cette troisième publication aborde la notion de « copropriétés fragiles », en utilisant notamment la méthodologie développée par l'ANAH pour classer les copropriétés en quatre familles déterminant leur degré de fragilité. Les données analysées ici sont issues de FILOCOM 2013 et du Registre National des Copropriétés.

- *FILOCOM est le système d'observation statistique des logements, construit par la Direction des Finances Publiques pour les besoins du Ministère de la Cohésion des Territoires. Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les Revenus des Personnes Physiques. Il décrit le parc de logement en 2013.*
- *Le Registre National des Copropriétés (RNCopro), instauré par la loi ALUR et tenu par l'ANAH, vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Les copropriétés de plus de 50 lots ont eu l'obligation de s'immatriculer au RNCopro avant le 31 décembre 2017. Aussi, à ce jour, nous estimons les informations indiquées dans le RNCopro comme exhaustives pour les copropriétés de plus de 50 lots. Concernant les copropriétés de moins de 50 lots, le délai a été fixé au 31 décembre 2018, mais il est évident que la totalité des petites copropriétés n'ont pas encore renseigné le registre. Cette source apporte donc des éléments d'analyse qualitative mais non exhaustifs.*

### Préambule

## La classe D, un indicateur potentiel de la fragilité des copropriétés...

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) et l'Anah ont confié en 2009 au CEREMA une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité. L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs géographiques dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

C'est à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de FILOCOM que les copropriétés du champ de l'étude ont été évaluées, notées puis classées en **quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.**

## ...qui met en perspective une multiplication de freins à la réalisation de travaux de rénovation

S'il nous apporte une vision intéressante, l'analyse de la fragilité des copropriété ne peut s'appuyer uniquement sur cet indice. En revanche, croisé avec d'autres indicateurs, il peut mettre en perspective la sociologie des occupants des copropriétés avec leurs comportements financier face à leurs syndicats de copropriétés et la réalisation de travaux de rénovation.

Cette publication s'attache ainsi à montrer les freins qui peuvent s'accumuler dans les copropriétés fragiles, notamment pour la réalisation de travaux de rénovation, et mettre en lumière les points de vigilance à identifier par les décideurs publics.

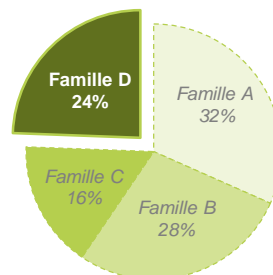
### Les principaux points à retenir sur les copropriétés classées D

Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé en résidence principale ou vacant situées dans des aires urbaines (grandes, moyennes et petites) et leur périphérie (zonage Insee 2010). En conséquence, les copropriétés localisées dans les communes multipolarisées et les communes isolées hors influence des pôles sont exclues du champ de l'étude.

Pour la région, sur les 112 622 copropriétés de logements collectifs ou mixtes recensées, 96 430 copropriétés ont été évaluées et classées selon l'indice de fragilité potentielle.

➤ **25% des copropriétés étudiées sont classées D**

**23 540 copropriétés classées D** ont été recensées dans la région, soit près de **25%** des copropriétés étudiées. À titre de comparaison, 32% des copropriétés étudiées ont été classées A.

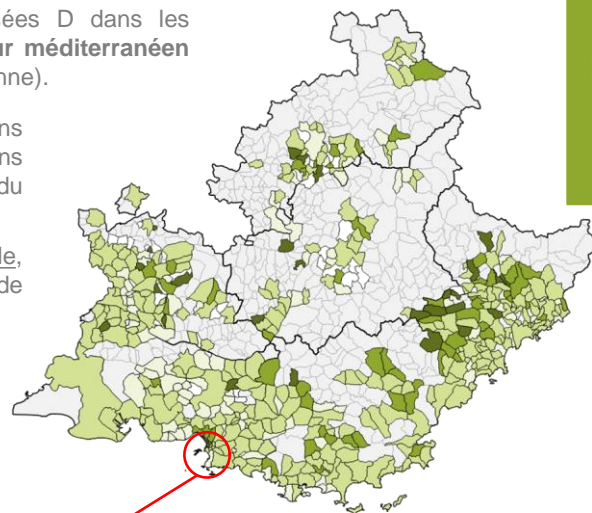


## ➤ La proportion des copropriétés classées D est inégale selon les territoires

Il y a, en proportion, un peu moins de copropriétés classées D dans les **départements alpins** que dans les **départements du pourtour méditerranéen** (respectivement 19% et 25% des copropriétés étudiées en moyenne).

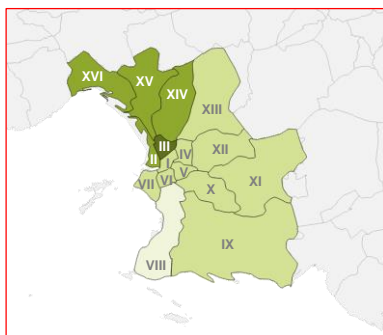
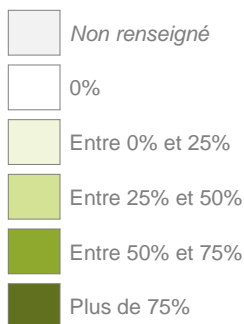
Cependant, les communes présentant les plus fortes proportions de copropriétés classées D se situent majoritairement dans l'arrière pays des Alpes-Maritimes, ainsi qu'autour d'Avignon et du pôle urbain de Gap.

À Marseille, ce sont dans les arrondissements du nord de la ville, et notamment le 3<sup>ème</sup> (le plus pauvre), que la proportion de copropriétés classées D est la plus élevée.



### Part de copropriétés classées D en 2013 par communes

Zoom sur les différents arrondissements de Marseille



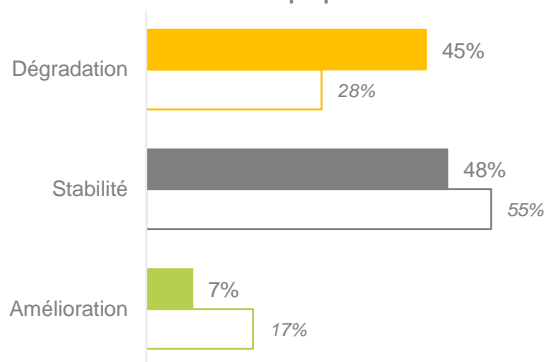
## ➤ Les copropriétés classées D en 2013 ont vu leur situation se dégrader plus que les autres copropriétés

L'analyse évolutive de la note utilisée pour classer une copropriété selon son potentiel de fragilité nous permet d'observer l'évolution de la situation des copropriétés classées en B, C et D entre 2009 et 2013.

**45% des copropriétés classées D en 2013** ont vu leur situation se dégrader entre 2009 et 2013 (aggravation de la note qui permet de classer la copropriété selon son potentiel de fragilité) ; 48% ont vu leur situation rester stable, alors que seules 7% des copropriétés classées D en 2013 ont vu leur situation s'améliorer entre 2009 et 2013.

À l'inverse, **72% des copropriétés classées B ou C en 2013** ont vu leur situation s'améliorer ou rester stable entre 2009 et 2013 ; seules 28% se sont dégradées sur la période.

### Évolution de la situation des copropriétés entre 2009 et 2013



Les barres pleines correspondent aux copropriétés classées D  
Les barres vides correspondent aux copropriétés classées B ou C

### Note méthodologique

L'indice potentiel de fragilité présenté ici est défini par une note comprise entre -10 et +10, correspondant à la moyenne pondérée d'une dizaine d'indicateurs, notés également entre -10 et +10 en fonction de leurs écarts avec la moyenne du parc bâti du même secteur géographique et possédant un poids prédéfini variable selon sa capacité à déterminer la fragilité d'une copropriété. Par exemple, le poids accordé à la situation sociale des occupants (taux de propriétaires occupants et de locataires sous le seuil de pauvreté, revenus annuels moyens des occupants, suroccupation) est très élevé, alors que le poids des indicateurs concernant le bâti en lui-même (qualité des logements, date de construction, performance énergétique, arrêté de péril) est plutôt faible.

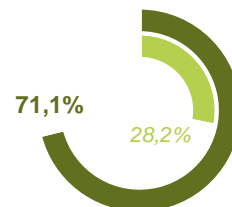
De fait, cet indice est limité : une copropriété récente et/ou rénovée, mais habitée par une majorité de ménages définis comme « fragiles » socialement, sera en effet classée D et identifiée comme potentiellement fragile, alors que des petites copropriétés situées dans des immeubles anciens, voire en arrêté de péril, mais habitées par des ménages aisés ne seront pas définies comme potentiellement fragiles. D'où la volonté de la CERC de confronter cet indice, par ailleurs utile, avec d'autres indicateurs.

## ■ Un risque de précarité énergétique plus important

Le besoin en travaux, notamment énergétiques, semble important dans les copropriétés classées D, puisqu'elles sont en moyenne situées dans des immeubles plus anciens : **71% des copropriétés classées D** sont en effet recensées dans des immeubles construits avant 1949, contre **28% pour l'ensemble des copropriétés de la région** (voir la fiche « Les chiffres clés »). Or, la consommation énergétique est globalement plus élevée dans les logements anciens : près de 50% des logements construits avant 1945 dans la région possèdent en effet une étiquette énergétique E, F ou G, contre 26% sur l'ensemble du parc, et moins de 10% pour les logements construits après 1991 (source CERC PACA, à partir de la modélisation SITERRE du parc régional bâti réalisée par Énergies Demain).

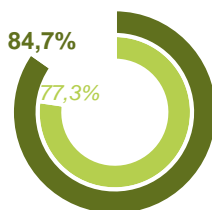
- **Les copropriétés classées D ont à gérer un parc potentiellement plus énergivore, plaçant les occupants dans un risque accru de précarité énergétique, en plus de leur fragilité sociale.**

Part de copropriétés **construites avant 1949** parmi les **copropriétés D**, et parmi **l'ensemble des copropriétés** de la région



## ■ Des économies d'échelle plus difficiles à trouver

Part de copropriétés possédant **moins de 12 lots** dans les **copropriétés D**, et dans **l'ensemble des copropriétés** de la région



Près de **85% des copropriétés classées D** possèdent **moins de 12 lots**, contre **77% pour l'ensemble des copropriétés de la région** (voir la fiche « Les chiffres clés »). Or, les petites copropriétés sont aussi celles où les travaux coûtent les plus chers par logement, et où ils sont globalement moins souvent votés (voir la fiche « Les travaux de rénovation en copropriété »), car elles ne peuvent pas compter sur une économie d'échelle comme dans les grandes copropriétés.

- **Voter des travaux dans des copropriétés classées D s'avère plus difficile qu'ailleurs. La copropriété aura en effet du mal à mobiliser de la trésorerie, du fait de facteurs de difficultés qui se multiplient : d'avantage de ménages fragiles, pour qui il est difficile d'abonder les fonds de travaux par exemple, et d'avantage de petites copropriétés, dans lesquelles, outre le fait que la mobilisation d'un fonds de travaux n'est pas obligatoire, les coûts des travaux pèsent beaucoup plus sur le budget des ménages.**

## ■ Des intérêts qui peuvent diverger entre copropriétaires

**38% des copropriétés classées D** dans la région possèdent **plus de 80% de locataires**, contre **19% pour les copropriétés classées B ou C**. De même, **19% des copropriétés D** de la région possèdent **plus de 50% de logements vacants**, contre **moins de 10% pour les copropriétés classées B ou C**. Or, la sur-représentation de locataires et de logements vacants peut également être un frein à la réalisation des travaux.

Dans sa dernière étude sur le logement (*Les conditions de logement en France – Édition 2017*), l'INSEE indique par exemple que les propriétaires bailleurs réalisent globalement moins de travaux dans leurs logements que les propriétaires occupants (respectivement 16% et 40%). D'après le réseau ANIL/ADIL (*Enquête du réseau ANIL/ADIL : freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux – 2020*), le principal frein à la réalisation de travaux par les propriétaires bailleurs est le retour sur investissement, estimé trop long et limité pour des logements dont ils ne bénéficient pas.

Des intérêts divergents entre les parties prenantes n'incitent globalement pas à la réalisation de travaux ; le locataire n'a par exemple que peu de motivation pour investir dans l'efficacité énergétique d'un logement dont il n'a pas la garantie de l'occuper suffisamment longtemps pour pouvoir en bénéficier, alors que le propriétaire bailleur n'a de son côté aucune incitation pour financer des travaux lourds, puisque ce n'est pas lui qui paye la facture énergétique.

Si ces études ne concernent que les logement des particuliers, les freins identifiés peuvent aisément se transposer lorsqu'il s'agit de voter des travaux dans les parties communes.

- **Avec la sur-représentation de propriétaires bailleurs, pour qui la réalisation de travaux dans les parties communes importe moins, et de logements vacants, le vote de travaux lourds par une copropriété classée D s'avère encore plus difficile.**

Part de copropriétés possédant **plus de 80% de locataires** dans les **copropriétés D**, et dans **les copropriétés B et C** de la région



Part de copropriétés possédant **plus de 50% de logements vacants** dans les **copropriétés D**, et dans **les copropriétés B et C** de la région



Les impayés représentent un des principaux freins à la vie en copropriété selon l'enquête de l'association CLCV (Consommation Logement Cadre de Vie – Enquête sur la vie en copropriété – 2015). Un impayé conséquent peut en effet avoir une incidence sur le bon fonctionnement de la copropriété, notamment lors du paiement des charges courantes, quand ce sera aux « bons payeurs » de remettre la main à la poche à la place de leurs voisins défaillants afin d'équilibrer le budget prévisionnel.

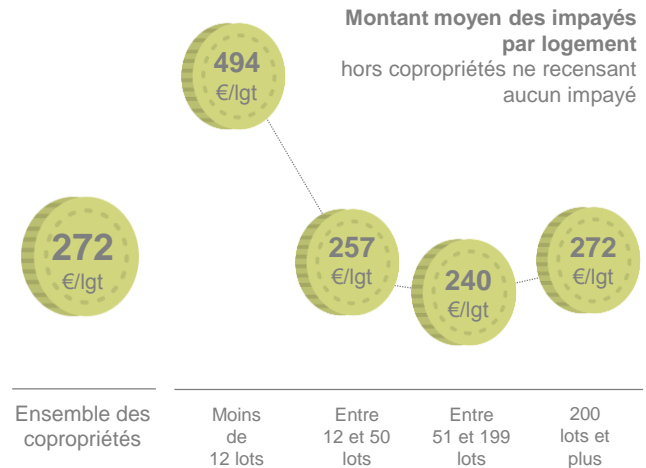
Ce frein peut évidemment être accentué lorsqu'il s'agira de voter des travaux lourds dans la copropriété. **Des copropriétés qui cumulent d'importants impayés aura donc plus de mal à voter des travaux, d'autant plus s'il s'agit de copropriétés déjà potentiellement fragilisées par la situation sociale de ses occupants comme les copropriétés classées D.**

## Des impayés plus élevés et plus fréquents dans les petites copropriétés

- **Les impayés sont en moyenne plus élevés dans les petites copropriétés** : le montant moyen par logement des impayés est en effet de 494 € dans les copropriétés de moins de 12 lots, contre environ 250 € par logement dans les copropriétés de 12 lots et plus.

Ces impayés représentent en moyenne 2 mois de charges courantes de fonctionnement par logement, mais environ 3,5 mois dans les copropriétés de moins de 12 lots, accentuant le poids des impayés sur le budget des ménages dans les petites copropriétés.

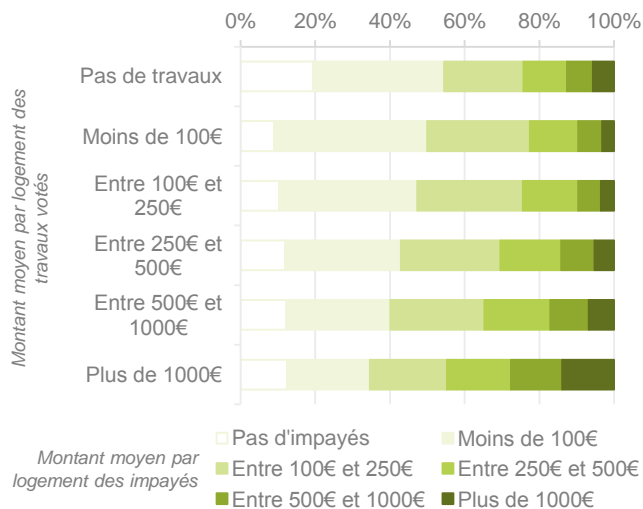
- **Les impayés sont globalement plus fréquents dans les petites copropriétés** : 35% des copropriétés de moins de 12 lots sont en effet confrontées à un taux important de copropriétaires débiteurs (au moins 1 copropriétaire sur 5 débiteur de plus de 300 euros vis-à-vis du syndic de copropriété au moment où ce dernier a renseigné le registre des copropriétés), contre seulement 21% des copropriétés de 12 lots et plus.



➤ **Dans les petites copropriétés classées D, où les travaux sont plus difficilement réalisables, le poids des impayés peut donc accentuer la fragilité de la copropriété face à la nécessité de réaliser des travaux.**

## Des impayés plus élevés dans les copropriétés ayant réalisé des travaux lourds

Répartition, par tranche de sommes dues, des impayés recensés par les copropriétés de la région, en fonction des montants des travaux votés lors du dernier exercice clos



Plus le montant moyen des travaux votés par une copropriété est élevé, plus cette copropriété pourra être confrontée à des impayés élevés.

Par exemple, parmi les copropriétés ayant voté la réalisation de travaux coûtant en moyenne plus de 1 000 € par logement, 28% indiquent comptabiliser un montant moyen d'impayés par logements supérieur à 500 €, alors que cette proportion n'est que de 10% dans les copropriétés ayant voté la réalisation de travaux coûtant moins de 250 € par logement.

À noter que le taux de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros vis-à-vis de son syndic par copropriété augmente lui aussi avec le coût des travaux.

➤ **Des montants élevés de travaux peuvent entraîner plus d'impayés dans la copropriété et donc entraver son entretien et son amélioration. Dans les petites copropriétés, où les charges courantes et les impayés sont en moyenne plus élevés, cette difficulté peut être accentuée. Et elle peut l'être encore plus si cette copropriété est classée D. Dans ces dernières, où les ménages sont déjà fragiles, le reste à charge peut donc s'avérer trop important pour pouvoir voter la réalisation de travaux lourds de rénovation.**

La prise en compte de la thématique « copropriétés » dans les politiques locales de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique est donc indispensable. La mise en place d'observatoires ou d'opérations programmées incluant de plus en plus un volet copropriété, et mobilisant des financeurs qui se tournent eux aussi de plus en plus vers la problématique « copropriétés » (Action Logement, Anah, etc.) va donc dans le bon sens.