

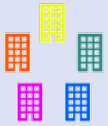
COPROPRIÉTÉS EN RÉGION GRAND EST

Construire une stratégie adaptée pour répondre
aux enjeux énergétiques, économiques et sociaux

Avril 2020



PORTRAIT DES COPROPRIÉTÉS DU GRAND EST



33 377
copropriétés
immatriculées



559 149
logements
soit **20%** du parc



94%
comptent moins
de 50 lots



111
sont composées de
plus de 200 lots

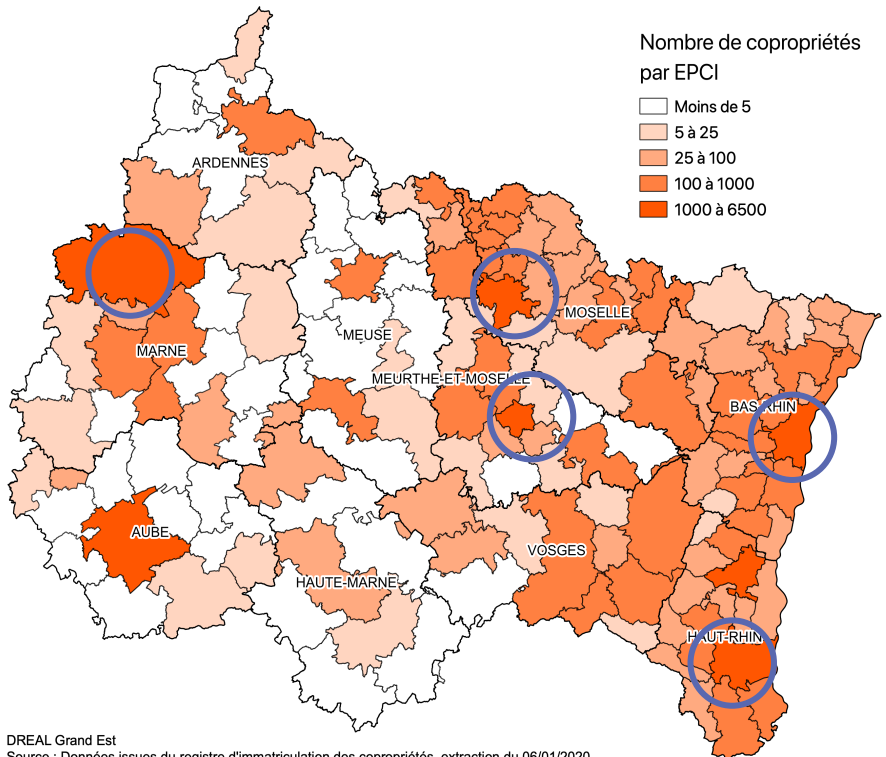


30%
ont été construites
avant 1949

Ces données sont issues du registre d'immatriculation des copropriétés qui n'est pas encore exhaustif.
Pour plus d'informations : se référer à « Pour aller plus loin ».

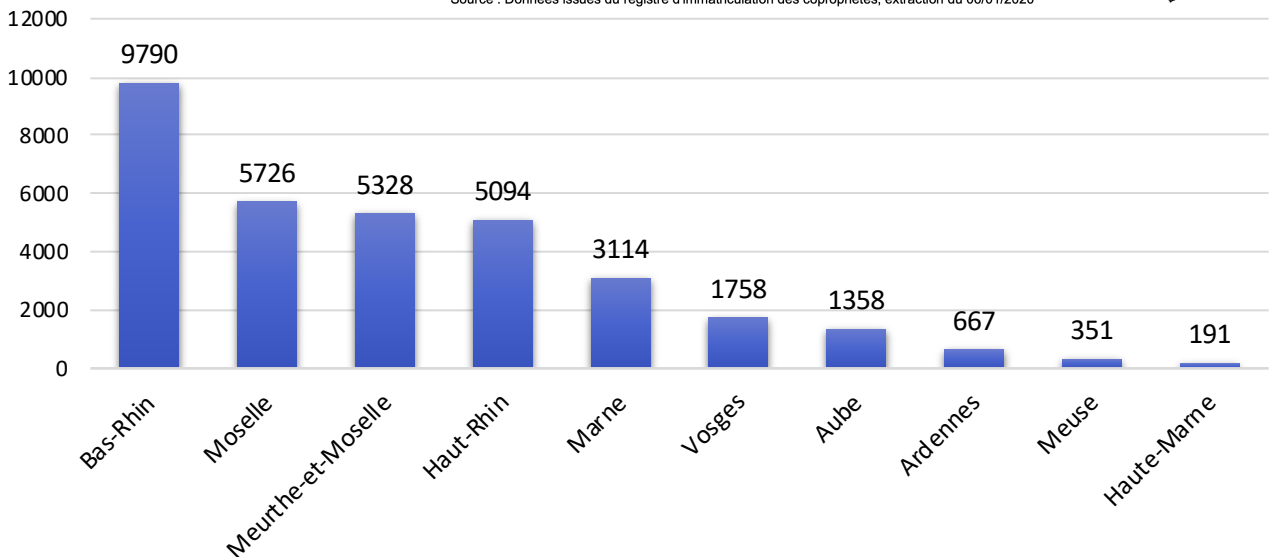
50% des copropriétés de la région sont situées dans cinq agglomérations :

- Strasbourg
- Metz
- Nancy
- Mulhouse
- Reims



5 départements accueillent
80% des copropriétés

DREAL Grand Est
Source : Données issues du registre d'immatriculation des copropriétés, extraction du 06/01/2020



DES COPROPRIÉTÉS QUI RENCONTRENT DES DIFFICULTÉS



28%

Potentiellement fragiles



40%

Ont plus de 8% d'impayés de charge



Une dégradation

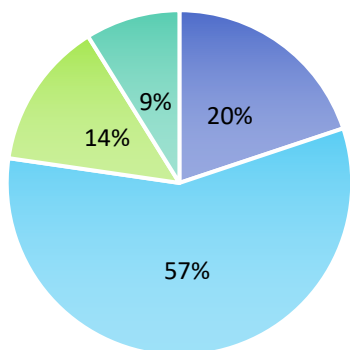
2 fois plus rapide que la moyenne nationale

Ce portrait intervient dans le cadre du plan d'action copropriétés Grand Est élaboré lors d'un travail de co-construction avec les acteurs locaux. Il souligne les freins et leviers pour agir sur les copropriétés afin de permettre l'appropriation et l'intégration de la thématique dans les territoires ainsi que la connaissance des outils adéquats.

Cette étude s'inscrit également en complément du plan national « Initiative Copropriétés », lancé en 2018, qui instaure de nouvelles aides et apporte un suivi accru aux copropriétés les plus en difficulté.



Types de copropriétés "potentiellement fragiles"



- Grandes copropriétés d'après-guerre aux impayés > 25%
- Grandes copropriétés d'après-guerre aux impayés entre 8 et 25%
- Petites copropriétés anciennes aux impayés élevés
- Copropriétés récentes aux impayés > 25%

Les copropriétés potentiellement fragiles du Grand Est ont été classées selon une typologie afin de donner un premier aperçu sur les enjeux les plus fréquents par grandes familles de copropriétés et les stratégies adaptées envisageables.

Les grandes copropriétés d'après-guerre aux impayés élevés

Ces copropriétés, bâties entre 1949 et 1993 en l'absence d'une forte réglementation thermique, possèdent un bâti dégradé et ont besoin de travaux. Elles comptent pour la plupart entre 20 et 100 lots, les plus de 200 lots étant très rares.

Avec des impayés compris entre 8 et 25% des charges annuelles, elles seront éligibles à l'aide « Habiter Mieux ». Au-delà de 25%, d'autres dispositifs de redressement ANAH ou judiciaires seront à mobiliser.

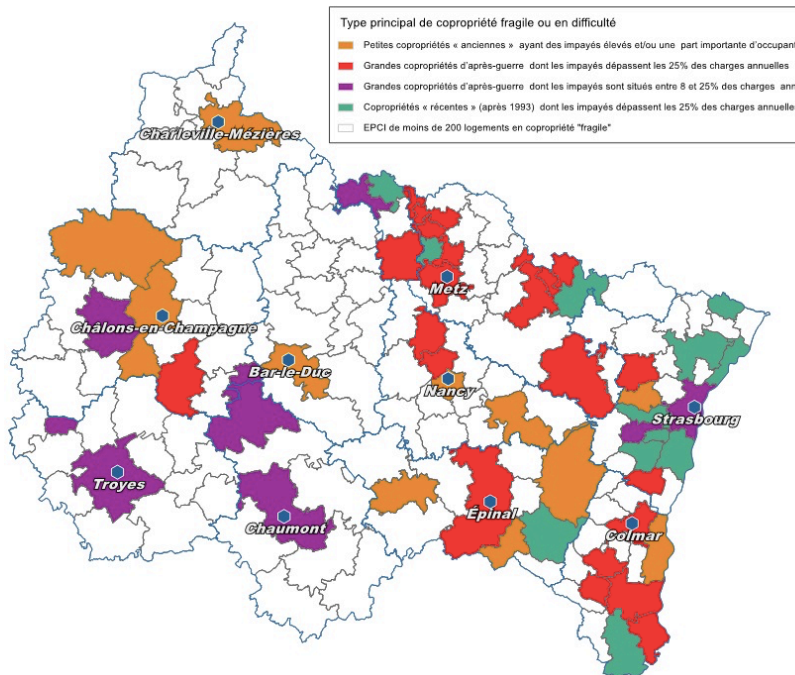
Les petites copropriétés anciennes aux impayés élevés

Construites avant 1949, avec des impayés de charges supérieurs à 8%, elles ont généralement moins de 20 lots (à 95%) et de 10 lots (à 80%). Leurs bâtis sont « souvent » dégradés (fréquence probable liée à la date de construction et aux impayés). Elles nécessitent donc des rénovations.

Les copropriétés récentes aux impayés supérieurs à 25%

Construites après 1993 et suivant plusieurs réglementations thermiques, ces copropriétés de toutes tailles connaissent souvent un bâti moins dégradé. Toutefois, elles rencontrent des problèmes d'impayés dépassant les 25% des charges annuelles (seuil d'alerte judiciaire).

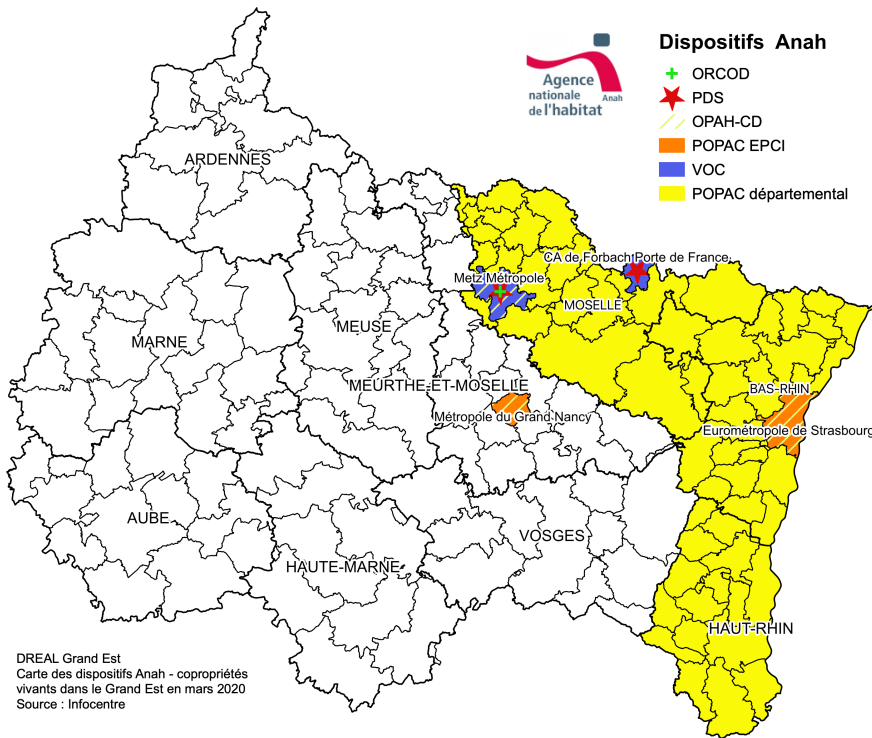
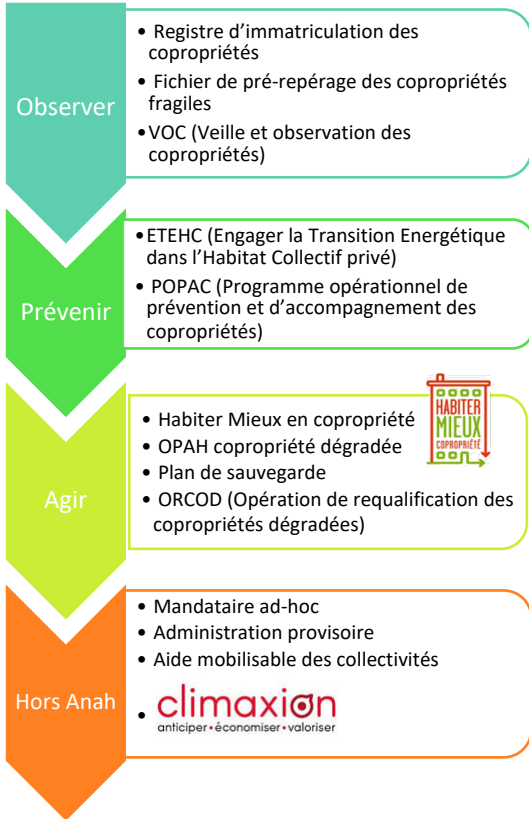
Type principal de fragilité des copropriétés par EPCI (EPCI de plus de 200 logements en copropriété "fragile")



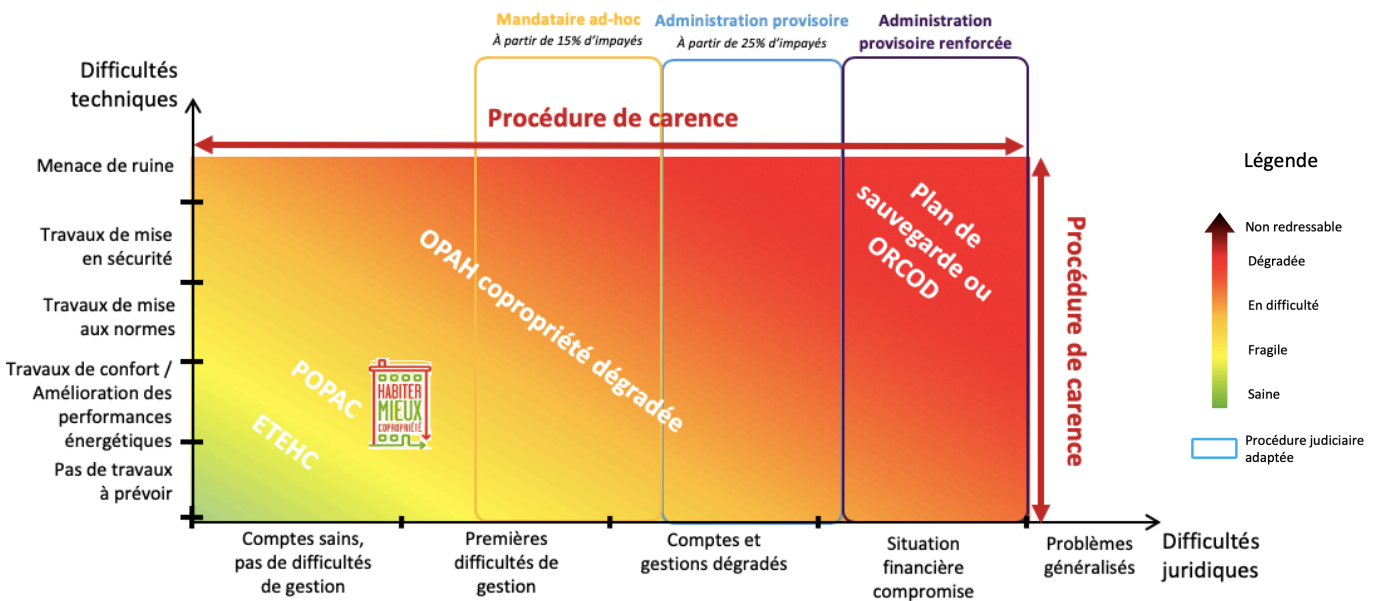
DES SOLUTIONS ADAPTÉES AUX SPÉCIFICITÉS DES COPROPRIÉTÉS

De nombreux outils permettent aux collectivités d'agir sur leurs copropriétés fragiles ou dégradées à différentes échelles et sont adaptés aux différentes difficultés. Les premiers programmes sont plutôt incitatifs alors qu'ils deviennent coercitifs lorsque la dégradation et les enjeux augmentent.

Dispositifs et programmes d'accompagnement des copropriétés en 2020



Dispositifs d'accompagnements adaptés selon les problèmes rencontrés par une copropriété

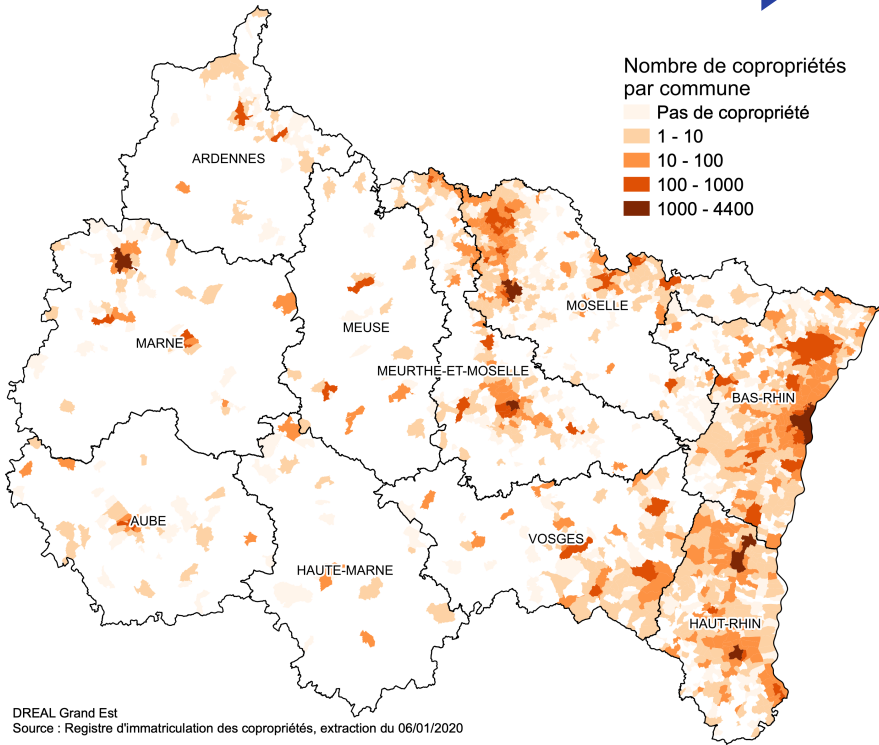


POUR ALLER PLUS LOIN...

Les données de cette plaquette proviennent du registre d'immatriculation des copropriétés et de son analyse sur notre site [PAC Copro](#). Ce site web, à disposition des collectivités, aide à mesurer les enjeux en terme de copropriétés et à initier ou conforter des stratégies d'accompagnement.



Le registre est complété au fur et à mesure des immatriculations. Ainsi, les grandes copropriétés sont certainement surreprésentées, ayant dû s'immatriculer en premier par rapport aux petites copropriétés, dont une part importante manque encore. Ces statistiques présentent donc un biais car elles sont basées sur les données des copropriétés immatriculées (environ 66% des copropriétés du Grand Est).



2 PORTRAITS-TYPES

La « petite copro »



Moins de 10 lots

58% des copropriétés pour 19% des logements en copropriété

La moitié construites avant 1949

38% aux impayés supérieurs à 8%

75% ont un syndic professionnel

La « grande copro »



Plus de 150 lots

0,6% des copropriétés pour 9% des logements en copropriété

70% construites entre 1961 et 1993

50% aux impayés supérieurs à 8%

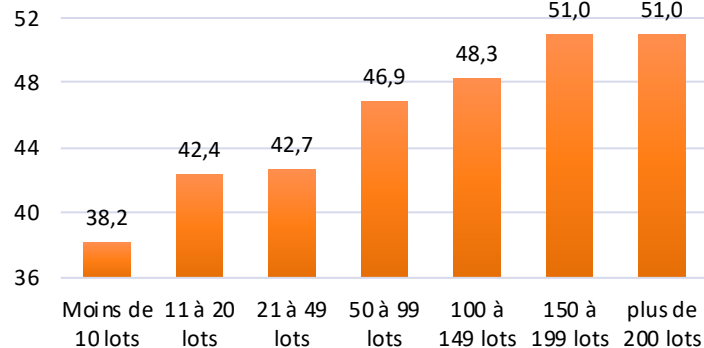
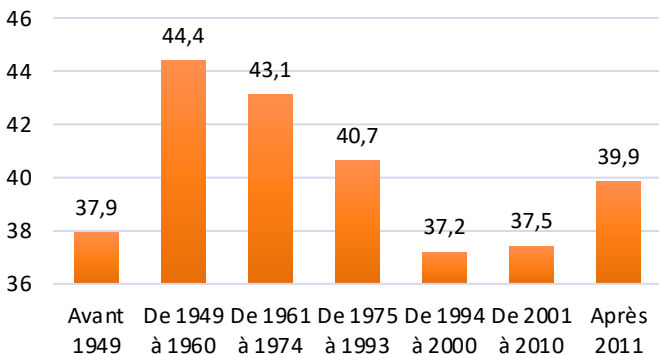
99% ont un syndic professionnel

Il existe un certain nombre de copropriétés désorganisées et inconnues des collectivités qui présentent un risque de déqualification. Prendre conscience que les petites copropriétés anciennes en centre ville sont confrontées à de nombreuses problématiques de la même manière que les grandes copropriétés en périphérie permet d'adapter sa politique locale.

On peut établir une corrélation entre le taux d'impayés de charges, la taille et la période de construction. En effet, plus la copropriété compte de lots, plus le risque d'être en situation d'impayés est élevé. De même, concernant la date de construction, la période d'après-guerre est celle qui comporte le plus grand taux d'impayés.

Taux de copropriétés avec plus de 8% d'impayés en fonction de leur période de construction

Taux de copropriétés avec plus de 8% d'impayés en fonction de leur taille (en nombre de lots à usage d'habitation)



POUR ALLER PLUS LOIN...

Des dispositifs variés selon les caractéristiques des copropriétés

Pour mieux connaître ses copropriétés, un territoire pourra se tourner vers une **VOC** afin d'observer l'état du parc et/ou instaurer des actions de formation et d'accompagnements ponctuels via le programme **ETEHC**. Le **POPAC** permettra d'aller plus loin dans l'accompagnement des copropriétés qui rencontrent des premières difficultés.

Afin d'effectuer des rénovations énergétiques, les copropriétés peuvent recourir aux différentes aides de l'ANAH, au dispositif régional **Climaxion** et à d'autres aides mises en place par les collectivités.

Pour une copropriété d'après-guerre aux impayés élevés, une **OPAH CD** voire un **Plan de sauvegarde**, si celle-ci est très dégradée, peuvent être mis en place. Si plusieurs copropriétés de ce type sont suivies dans un même quartier, une **ORCOD**, programme global de redressement, peut être choisie. Si plusieurs copropriétés en centre ancien sont à rénover, une **OPAH avec volet copropriété dégradée** est le plus adapté.

Une prise en charge judiciaire peut également être mise en place si une copropriété connaît des difficultés trop importantes. En prévention, le **mandataire ad hoc** aide à rétablir l'équilibre financier et assurer la sécurité des occupants. En cas de vacance de syndic ou si le syndicat de copropriétaires est défaillant, un **administrateur provisoire** permet de décider et appliquer les mesures nécessaires au redressement de la copropriété. La **carence** est déclarée si la copropriété ne peut pas être redressée et sert de cadre à son extinction.

Zoom sur

Un territoire : Le POPAC Moselle



Le POPAC Moselle 2 fait suite depuis 2018 au premier POPAC Moselle débuté en 2015.

53 accompagnements et 20 interventions ponctuelles auprès des copropriétés fragiles et volontaires de nombreuses communes du département.



Les problématiques identifiées lors du signalement sont presque toujours liées au fonctionnement. Elles traitent parfois également du bâti, des impayés et de l'occupation.

Ces accompagnements sont par exemple:

- Aide à l'organisation d'une assemblée générale, nomination d'un syndic et immatriculation ;
- Accompagnement des syndicats bénévoles au démarrage de leur mission ;
- Médiation entre les copropriétaires qui rencontrent des différends ;
- Repérage des copropriétés nécessitant un accompagnement plus important.



24 accompagnements passés en « veille active » : les difficultés ont été surmontées et le POPAC reste à disposition de ces copropriétés pour toute question.

Une difficulté majeure dans ce dispositif est sa capacité humaine et financière à répondre aux nombreux signalements.



Zoom sur

Un dispositif : L'OPAH Copropriété Dégradée

C'est un dispositif ciblé sur une ou plusieurs copropriétés cumulant un bâti dégradé et un autre type de difficulté (ex. impayés élevés), sans cumul de difficultés sur l'ensemble des dimensions et/ou à un niveau trop élevé (sinon le Plan de Sauvegarde est davantage indiqué).

Suite à une étude pré-opérationnelle, elle permet de définir un **programme d'accompagnement global** (volets impayés, technique, social...) et d'accéder à une **majoration du montant des aides aux travaux et au suivi-animation** de l'ANAH.

Travaux	35% du montant des travaux (50% en cas de « très forte dégradation du bâti ») 100% du montant des travaux « urgents »	+ Prime Habiter Mieux de 1500 à 2000 €/logement (si gain énergétique > 35%)	+ Majoration à hauteur du cofinancement local
Suivi- animation	50% d'un plafond de 150 000 €/an		+ Part variable de 500 €/logement

Contact



Eugénie Laporte, chargée de mission « Pilotage des démarches nationales et régionales pour le parc privé » à la DREAL Grand Est
eugenie.laporte@developpement-durable.gouv.fr