



Crédit photo Pixabay

LA COPROPRIÉTÉ EN CHIFFRES

ÉDITO

DES DONNÉES NOUVELLES

La connaissance des copropriétés progresse avec la mobilisation de nouvelles statistiques comme celles issues du registre national des copropriétés. Complétées avec celles déjà existantes, notamment d'origine fiscale, elles permettent d'établir un portrait des copropriétés. C'est essentiel pour agir auprès et avec les conseils syndicaux et les professionnels. L'équipe de l'observatoire de l'Adil 26 dispose de ces nouvelles données notamment dans le cadre d'un logiciel ad hoc. Ainsi peut-on dresser un état des lieux des copropriétés en chiffres sur la Drôme et l'Ardèche très utile.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

Les copropriétés en difficulté, fragiles, mais aussi toutes les autres sur la question de la réhabilitation thermique en particulier, sont devenues un objet de politiques publiques de plus en plus actives. Connaître et identifier les copropriétés, constituent un passage obligé pour agir.



suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO	P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26 Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN	P.2
Jean Jullian	
DOSSIER	P.2
Connaitre pour agir Le monde de la copropriété	
ENTRETIEN	P.3
Pierre-Emmanuel Cano	
AGENDA	P.4
ACTIONS ET PUBLICATIONS	P.4
QUESTION / RÉPONSE	P.4

JEAN JULLIAN

Service Logement Ville et Rénovation Urbaine, Direction Départementale des Territoires de la Drôme.

Pourquoi s'intéresser aux copropriétés ?

La Drôme dénombre environ 8 700 copropriétés et 67 000 logements. Le parc de copropriétés est plutôt ancien, avant 1974, bien antérieurement à la mise en place de la réglementation thermique des bâtiments.

Un ménage lorsqu'il est copropriétaire doit faire face non seulement à l'entretien de son logement mais aussi des parties communes. Il doit pouvoir être accompagné et rassuré lorsqu'il est modeste, pour s'engager dans des travaux de rénovation énergétique performants, à même d'occasionner une baisse des charges.

Quels constats faites-vous ?

La moitié des copropriétés connaîtrait des fragilités en termes de performance thermique ou de gestion. D'après les données du registre national d'immatriculation (immatriculation obligatoire depuis janvier 2019), plus de 2500 copropriétés sont enregistrées, et au moins 70 % sont de petites taille (inférieure à 50 lots).

Quels sont les axes d'intervention de l'État et l'Anah ?

L'Etat est chargé de mobiliser l'ensemble des acteurs publics le plus en amont possible et d'anticiper la dégradation. Ces difficultés surviennent à la suite de problèmes de gestion (absence de syndic, méconnaissance des règles) qui conduisent au vieillissement du bâti et génèrent des charges. Dans le cadre du plan Initiative-Copro (PIC) l'Anah est missionnée pour aider les collectivités volontaires, les syndicats de copropriétaires... Différents dispositifs existent depuis 2016 sur Valence-Romans-Agglomération et en déploiement ailleurs, qui permettent d'observer, d'accompagner les conseils syndicaux, et de réaliser les travaux.

CONNAITRE POUR AGIR

LE MONDE DE LA COPROPRIÉTÉ

Des petits bâtis en centre-ville aux grands immeubles de plusieurs centaines de lots en quartiers prioritaires, le parc des copropriétés est varié et les outils d'interventions différents. Face à cette diversité un premier repérage statistique des copropriétés fragiles peut aider à orienter les politiques locales de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat de l'Adil s'est attaché ces derniers mois à rassembler les données disponibles sur les copropriétés et à en assurer les premiers traitements statistiques permettant un état des lieux préalable essentiel à la mise en place d'actions concrètes.

UN ENJEU DE TAILLE

Selon la source de données fiscales MAJIC¹, l'Ardèche et la Drôme comptent respectivement près de 6 500 et 8 700 copropriétés, soit au total 31 680 et 67 100 logements représentant 16 et 25 % du parc des résidences principales. Beaucoup de copropriétés sont de petite taille, plus de deux tiers comptant moins de dix lots. Mais l'on décompte aussi de vastes ensembles immobiliers rassemblant des centaines de lots.

DES BESOINS DE RÉNOVATION

Près de 70 % du parc des copropriétés date d'avant la première réglementation thermique de 1975. L'époque de construction et le vieillissement du bâti des copropriétés, notamment des centres villes, impliquent des investissements importants pour adapter ce parc aux besoins de maîtrise de l'énergie et en maintenir l'attractivité.

	Ardèche				Drôme			
	copropriétés		Logements		copropriétés		Logements	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Avant 1945	3 775	58%	10 778	34%	4 193	48%	14 383	21%
1945-1974	786	12%	7 608	24%	1 621	19%	22 923	34%
1975-1989	407	6%	3 976	13%	716	8%	9 035	13%
1990-2004	930	14%	5 084	16%	991	11%	8 495	13%
Après 2004	600	9%	4 228	13%	1 176	14%	12 250	18%
Total	6 498	100%	31 674	100%	8 697	100%	67 086	100%

traitement OLAH, source Fichiers Fonciers 2016 DGFiP

DES OUTILS DE CONNAISSANCES RÉCENTS

Depuis 2016, le registre national d'immatriculation des copropriétés (RIC) géré par l'ANAH² recueille des données techniques et financières. La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré ce registre pour faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés. Actuellement seulement 2 516 copropriétés en Drôme et 780 en Ardèche sont immatriculées. Il semble que les petites copropriétés notamment celles gérées par un syndic bénévole manquent à l'appel. L'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 développe avec la participation de Valence Romans Agglo, d'EPORA³ et de l'ANAH, un outil d'observation des fragilités des copropriétés « OLHAF⁴ ».

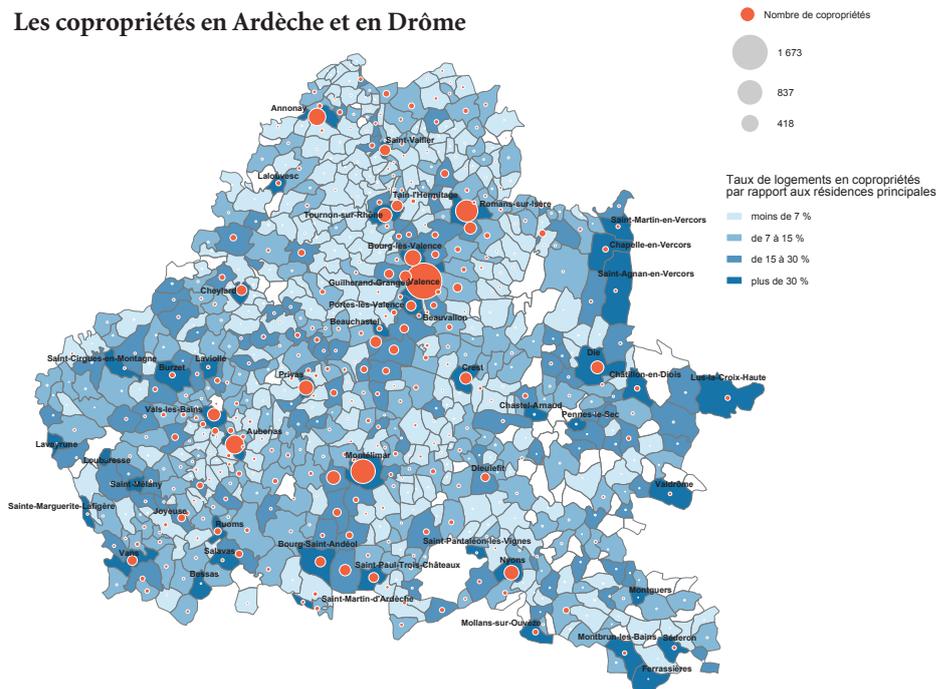


L'outil permet de géo localiser les copropriétés d'un territoire et d'en indiquer le niveau de fragilités à partir de données de sources fiscales (MAJIC, DVF⁵) et du RIC. Il est également possible d'enrichir l'application avec de la donnée contributive (travaux réalisés, état du bâti). L'ADIL 26 se propose de partager cet outil avec l'ensemble des territoires partenaires de l'observatoire.

REPÉRER LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS

Grâce aux croisements des données des sources statistiques, il est possible de faire un pré repérage des copropriétés présentant des signes de fragilités : problème de gestion, dégradation du bâti, précarité des occupants, impayés de charges, logements vacants et prix de marché anormalement bas. Ainsi, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL recense en Ardèche et en Drôme près de 1 500 copropriétés cumulant au moins deux indices de fragilités et 230 avec trois indices et plus. À l'issue de la phase d'observation préparatoire,

Les copropriétés en Ardèche et en Drôme



Carte réalisée par l'ADIL 26, OLHAF copropriété source DGFIP fichiers fonciers 2016.

les territoires et leurs partenaires peuvent mettre en œuvre leur stratégie d'intervention à l'aide d'outils contractuels d'amélioration de l'habitat privé.

OBSERVATION, PRÉVENTION ET ACTION



crédit photo Pixabay

Sensibilisée à la nécessité de mieux connaître les difficultés de son parc de logements privés notamment en copropriétés pour prioriser ses interventions, Valence Romans Agglo a mis en place un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) en s'appuyant notamment sur l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26. Elle complète ce dispositif par un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). L'animation en a été confiée à Soliha Drôme dont l'une des missions est d'accompagner 12 copropriétés

en renfort des actions déjà proposées par le Plan RenovCopro auquel participe l'ADIL information énergie. D'autres dispositifs opérationnels concourent à revaloriser le parc en copropriétés à l'échelle d'un quartier. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet « copropriétés » voire « copropriétés en difficultés » intègrent des actions d'accompagnement qui s'insèrent dans un dispositif d'intervention plus large sur le quartier. D'autres outils ciblés sur une ou plusieurs copropriétés sont mobilisables surtout pour traiter les situations particulièrement difficiles (PDS, ORCOD, PIC)⁶. Le traitement des copropriétés dégradées est toujours très lourd à porter pour les collectivités, techniquement et financièrement, malgré les dispositifs de soutien mis en place par l'Etat. L'intervention publique est justifiée par le fait que ces copropriétés en difficulté constituent un parc social de fait.

(1) Mise à Jour de l'Information Cadastre, source Direction Générale des Finances publiques(DGFIP)
 (2) Agence National pour l'Amélioration de l'Habitat
 (3) Etablissement Public de L'Ouest Rhône-Alpes
 (4) Observatoire Locale de L'HABITAT et du Foncier
 (5) DVF : Demandes de Valeurs Foncières
 (6) PDS : Plan de Sauvegarde, ORCOD : opérations de requalification des copropriétés dégradées, PIC : Plan Initiative Copropriétés.

ENTRETIEN

PIERRE-EMMANUEL CANO
 Service Ingénierie et Habitat, Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche.

Pourquoi s'intéresser aux copropriétés dans l'Ardèche ?

Nous avons collectivement pris conscience de la question depuis une dizaine d'années, d'abord dans les études préalables aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et programmes d'intérêt général (Opah, PIG...), puis avec la revitalisation des centres villes. Les « remontées du terrain » ont mis en avant la paupérisation croissante de copropriétaires avec un besoin de traitement global. Le « Plan Initiative Copropriétés » (PIC) a retenu 12 premières copropriétés sur 3 communes (7 à Annonay, 1 à Bourg-Saint-Andéol et 4 au Teil).

Quels constats faites-vous sur les copropriétés fragiles ?

Environ 30 % des copropriétés sont en situation difficile ou de fragilité, notamment dans plusieurs centres-villes dotés de petites copropriétés (moins de 10 lots) dont la gouvernance s'est étiolée, avec de la vacance et un taux d'impayés important. Des copropriétés plus importantes des années 50 / 60 ne répondent plus aux critères de qualité énergétique. La précarité des propriétaires occupants - ou parfois des bailleurs - ne permet pas d'envisager un investissement immédiat et sans aides.

Quels sont les axes d'intervention privilégiés localement ?

Pour les copropriétés du PIC, 10 sont actuellement intégrées au volet « copropriété dégradée » d'une OPAH RU (Renouvellement Urbain), par ailleurs 2 copropriétés pourraient faire l'objet d'un traitement plus lourd de type plan de sauvegarde ou Opah Copropriétés, les études seront lancées courant 2020. L'Anah n'est plus seule pour agir, plusieurs acteurs se sont mobilisés (Caisse des dépôts, Procvivis, Action Logement, EPORA...) avec les collectivités.

RENCONTRE SUR LES LOYERS

L'observation des loyers dans la Drôme comme dans l'Ardèche a progressé à l'aide de données issues des caisses d'allocations familiales, de la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) et d'enquêtes directes réalisées auprès des agences immobilières et des particuliers. L'Adil au cœur de ces dispositifs propose une rencontre avec les collectivités et les professionnels en mars 2020.

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

Des réunions Groupe Technique Logement et Urbanisme (GTLU) seront programmées en 2020. Les thèmes d'échanges seront précisés prochainement : consultez le site de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 <https://adilobs.dromenet.org>.

L'observatoire de l'habitat Drôme Ardèche

Mis en place en 2003, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Florent BOISSAT
Anicée CHANCEL
Charline GÉRARD
Flavien GUÉRIMAND

Observation habitat

L'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres...

et d'agglomération de la Drôme et de l'Ardèche. Dans le dernier trimestre 2019 a été ainsi rendu plus d'une dizaine de bilans.

L'ÉNERGIE DES AGRICULTEURS

Le programme AEELA (Accélérateur d'Economie d'Energie des Logements des Agriculteurs) vise à inciter les agriculteurs de la région Auvergne Rhône-Alpes à la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans leur logement. Des visites leur seront proposées par les opérateurs Soliha et des opérations d'auto-réhabilitation accompagnée sont possibles avec les Compagnons bâtisseurs. Le travail préalable établissement des bases de données à l'échelle de la région a été confié à l'Adil en utilisant des données d'origine fiscale et issue de la Mutualité sociale agricole initiatrice du programme.

PILOTAGE ARDÈCHE DRÔME

Le comité de pilotage de l'observatoire de l'habitat de l'Adil s'est tenu le 19 décembre dernier pour établir le programme de l'année 2020 et le bilan de l'année 2019. C'est à l'échelle des deux départements de la Drôme de l'Ardèche qu'ont été réunis les partenaires de l'Adil. Le rapport d'activité a été présenté et le compte rendu de la réunion intègre les propositions d'ajustement du programme de travail 2020.

BILAN DES PLH

L'observatoire de l'habitat de l'Adil assure la fourniture d'indicateurs pour le suivi des programmes locaux de l'habitat (PLH) dans la Drôme comme dans l'Ardèche. Des notes de synthèse sont fournies permettant des temps d'animations auprès des autorités responsables des communautés de communes

QUESTION / RÉPONSE**Quelles informations statistiques sont disponibles sur les étiquettes énergie ?**

La performance énergétique des logements est traduite par l'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Un logement est dit énérgivore s'il consomme 230 Kwh par m² et par an (étiquettes E, F ou G du DPE). L'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit l'obligation de transmettre les DPE, réalisés à l'occasion de la vente ou de la relocation d'un logement, à l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME). D'autres sources permettent de dresser un panorama de l'efficacité énergétique des logements d'un territoire comme le répertoire du parc locatif social (RPLS) pour les HLM.

Un outil partagé



observation habitat

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax 04 75 79 04 54
mail adilobs@dromenet.org
site <https://adilobs.dromenet.org>

La lettre de l'observatoire de l'Habitat de l'ADIL 26, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Charline Gérard
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : Pixabay, FreePik

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
DRÔME ARDÈCHE
ADIL 26