

M

Montpellier *mille et une vies*

Ville de MONTPELLIER - DAP - Service renouvellement urbain



## OBSERVATOIRE des COPROPRIETES



Présentation à l'ORHL copropriété du 16 mars 2012

# Sommaire

**Présentation : cadrage du champ de l'étude et objectifs**

- 1. Méthodologie pour un observatoire - outils**
- 2. Diagnostic de la situation des copropriétés et classification**
- 3. Hiérarchisation des interventions et priorités**
- 4. Stratégies opérationnelles**

## Présentation

### cadrage du champ de l'étude et objectifs

## Présentation

### *Eléments de cadrage du parc en copropriétés - le champ de l'étude*

#### ❑ cadrage du parc en copropriétés de Montpellier

##### Données de cadrage (étude régionale Théma Edater de 2004)

- Le parc collectif est estimé à 92 000 résidences principales (RP) dont 79 % privé non HLM (soit 74 000 )
- Les immeubles de plus de 10 logements représentant 30 % soit 30 000 RP

##### Rappel étude PACT Arim 1995

- Le parc collectif privé ancien construit dans la période de 1949 à 1974 (+ de 30 ans d'âge) des copropriétés de + de 50 logements, a été estimé à 15 000 logements

#### ❑ le champ de l'étude

- actualisation du recensement du parc repéré par le PACT Arim en 1995 (échelle Ville)
- **cible** : copropriétés privées de plus de 30 ans d'âge et de plus de 50 logements
- **quartiers prioritaires** de par le poids de ce segment du parc dans leur urbanisation: Mosson, Cévennes, Près d'Arènes, Croix d'Argent

**92 copropriétés ont été étudiées représentant un parc de 14 500 logements**

## Présentation

### *les objectifs de l'étude*

- 1) procéder à un premier état des lieux des principales copropriétés privées de plus de 50 logements et de plus de 30 ans d'âge, et disposer d'une base de données**
- 2) effectuer une analyse et une première classification selon des indicateurs clés de l'état de dégradation ou de fragilisation de ce parc,**
- 3) hiérarchiser les interventions à programmer et définir les actions prioritaires qui seront à mettre en œuvre selon la typologie et la gradation des problèmes à traiter, avec un objectif de traitement préventif et d'anticipation,**
- 4) effectuer un suivi annuel associant les partenaires locaux notamment pour les copropriétés les plus fragiles, dans une démarche de connaissance partagée.**

# 1.Méthodologie pour un observatoire – outils

## 1.1 principales étapes de la démarche

- exploitation des études et fichiers de données existantes
- élaboration d'outils d'analyse et d'enquêtes
- création d'une nouvelle base de données « géolocalisées » après repérage terrain
- relevés et visites systématiques de terrains d'une centaine de copropriétés - diagnostic état d'entretien
- enquêtes et entretiens auprès des syndics professionnels
  - *Chambre syndicale FNAIM Montpellier (et info CNAB) et ensemble des syndics concernés (27)*
- enquêtes et recueil de données complémentaires auprès de différents partenaires
  - *CAF (demande d'analyse spécifique à l'immeuble)*
  - *services sociaux de secteur, services de la Ville*
- élaboration de fiches descriptives par copropriété et atlas par quartier
- établissement d'un premier bilan hiérarchisé des priorités d'interventions et des actions à programmer avec les Services de la Ville

## Méthodologie pour un observatoire *principales étapes de la démarche*

phase 1	<b>création base de données – diagnostic état des lieux</b>
	fiches descriptives selon les caractéristiques et l'état d'entretien des copropriétés exploitation des études et fichiers de données existantes repérage géographique sur site par quartier <b>visites et diagnostic de l'état d'entretien des copropriétés</b>
phase 2	<b>synthèse et classification de la situation des copropriétés</b>
	fiches analytiques par copropriété et atlas cartographique par quartier  <b>analyse des descripteurs sociaux, économiques et de fonctionnement des copropriétés</b> enquêtes et entretiens auprès des syndics et analyse des données financières et de fonctionnement entretiens ciblés auprès de partenaires, éléments de cadrage du marché immobilier exploitation de données sociales spécifiques CAF (allocataires)
phase 3	<b>hiérarchisation des interventions et actions prioritaires</b>
	analyse complémentaire de copropriétés de références avec établissement de bilans copropriétés en lien avec les syndics participants  analyse des copropriétés les plus dégradées en fonction des enjeux urbains, sociaux, immobiliers et des potentialités de mobilisation des syndics et conseils syndicaux afin de hiérarchiser les interventions prioritaires avec les services de la Ville

# 1.Méthodologie pour un observatoire – outils

## 1.2 L'élaboration d'un observatoire a reposé sur l'analyse croisée de composantes principales de descripteurs :

- **composante géographique et physique :**

*repérage et localisation terrain, adressage , descriptif physique, recherche des syndics, création d'une 1ere base de données natives et traduction cartographique (atlas)*

- **diagnostic de l'environnement urbain et du cadre bâti**

- **indicateurs économiques et sociaux**

- **composante du fonctionnement syndical et de la situation financière des copropriétés**



## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.1 Analyse des descripteurs

- environnement urbain
- état d'entretien du bâti et espaces extérieurs
- indicateurs du marché immobilier et statut d'occupation
- indicateurs de fragilité sociale
- fonctionnement syndical et gestion financière

### 2.2 Synthèse et première classification

- définition et poids des différentes catégories
- analyse par quartiers

## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.1 Analyse par descripteurs – fiche analytique par copropriété

#### □ environnement urbain

Il s'agit d'apprécier le cadre résidentiel proche, le niveau d'équipement et de desserte de proximité (commerces, équipements publics et scolaires, transports en commun), une situation enclavée ou excentrée, l'image de la copropriété dans son environnement, des dégradations liées au vandalisme générant un sentiment d'insécurité perçue

→ à noter que ce facteur compte tenu du niveau d'équipement général des quartiers de la Ville constitue rarement un facteur négatif discriminant en soi, même si la situation est assez variable, par exemple :

- certaines copropriétés de la Mosson présentant des signes manifestes de dégradations du bâti bénéficient néanmoins d'un niveau élevé d'équipement de proximité

- la copropriété des Cévennes se caractérise par un relatif enclavement de la cité, refermée sur elle-même

## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.1 Analyse par descripteurs

#### □ état d'entretien du bâti et espaces extérieurs

C'est un descripteur déterminant quant à « l'état de santé » de la copropriété, à sa capacité à assurer son entretien et le bon fonctionnement de ses équipements, au respect de ceux-ci par les habitants (vandalisme, dégradations..)

Il repose sur un relevé systématique de visu des parties communes et des espaces extérieurs, ainsi que de quelques logements, selon une grille développée, basé sur un premier examen visuel et complété des éléments de réponse apporté par les syndics.

→ *Les causes des dégradations ou des retards d'entretiens sont multiples et devront être analysées finement pour guider une intervention : malfaçons d'origine, désolvabilisation des copropriétaires, gestion à minima , blocages des décisions de travaux..*

## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.1 Analyse par descripteurs

#### ❑ indicateurs du marché immobilier et statut d'occupation

Certains indicateurs ou ratios constituent des facteurs de stabilisation ou a contrario indiquent une situation fragilisée ou en voie de déqualification.

Ils doivent être pris en compte globalement, évolution des statuts d'occupation et marché immobilier étant liés :

- Part des propriétaires occupant > 50 %, considéré comme positif, notamment si d'implantation ancienne, mais avec des nuances quant à l'arrivée de nouveaux accédants peu solvables...
- Part de bailleurs « spéculatifs » d'arrivée plus récente entraînant une gestion à minima d'un parc locatif en croissance au sein de la copropriété
- Tendance à la décote des prix de vente des appartements par rapport au prix moyen du quartier et accélérations des mutations (départ des occupants, rachat à bas prix)
- Loyer parfois inférieur au marché , mais avec un rapport qualité prix médiocre

## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.1 Analyse par descripteurs

#### □ indicateurs de fragilité sociale

Certaines caractéristiques d'occupation sociale sont considérés comme des facteurs majeurs de fragilisation du fonctionnement de la copropriété, voire de relégation de populations en difficultés, influant directement la solvabilité collective.

Sur la base d'indicateurs fiables comparables fournis par la CAF concernant les allocataires, notamment lorsque cela a été possible à l'échelle de la copropriété, une comparaison a été effectuée par rapport à la moyenne des allocataires de la Ville afin de mesurer la sur-représentation ou la sous-représentation de population fragilisées.

On note principalement parmi les groupes les plus dégradés ou fragilisés, une sur-représentation :

- des ménages à faibles revenus, qui n'englobent pas que les minima sociaux (RMI, AAH,..) ou des personnes en recherche d'emploi, mais également les ménages à bas revenus (« salariés pauvres »), confirmant la fonction « sociale de fait » de ces groupes privés tant en matière d'accession que de location
- de familles nombreuses (3 enfants et plus)
- d'allocataires étrangers hors CEE, pouvant induire sur certains groupes des difficultés d'intégration

## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.1 Analyse par descripteurs

#### ❑ fonctionnement des instances syndicale et gestion financière

Les difficultés de gestion constituent un indicateur essentiel de l'état d'une copropriété, notamment quant à sa capacité à préserver son patrimoine.

Ces difficultés résultent de facteurs complexes, souvent d'origine ancienne dans le temps, associant désolvabilisation, méconnaissance des règles de fonctionnement, imprévisions en terme de provisions, laxisme dans le recouvrement des charges, conflits de fonctionnement.

C'est aussi l'information la plus difficile à obtenir, nécessitant souvent des investigations plus approfondies (analyse des comptes) et une forte participation des syndics.

Sur la base d'une première enquête auprès des syndics avec un taux de retour de 36% (33 réponses, parfois imprécises) a permis de renseigner des indicateurs considérés comme « clés » pour une première analyse :

- *Taux de participation aux AG < à 55 %*
- *% de copropriétaires ayant des impayés supérieur à 1 trimestre de charge*
- *% impayés charges/budget annuel < à 20 % et existence de dettes irrécouvrables*
- *existence d'une épargne pour gros travaux et gestion prévention des impayés*

## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.2 Synthèse et classification des copropriétés

Établie sur la base d'un premier constat « objectif » d'un état d'entretien, celle-ci a été complétée et pondérée par les indicateurs sociaux et financiers, confirmant, aggravant ou minorant ce diagnostic initial, et permettant ainsi de définir 4 catégories principales :

#### □ définition et poids des différentes catégories

**Etat général Dégradé : 7 % des copropriétés (6 ensembles immobiliers)** présentent des besoins de travaux importants sur une majorité de postes en parties communes (notamment pour les groupes de grande taille de plus de 100 logements) cumulés à des incivilités fréquentes à fortes, et des indicateurs sociaux et financiers dégradés (*NB Petit Bard et Apollinaire inclus*)

**Etat Fragile : 5 % des copropriétés (5 )** présentent des signes plus ou moins avérés de dégradation du bâti, avec des indicateurs de vie sociale fragilisée, ou des difficultés particulières de fonctionnement

**Etat Moyen : 30 % des copropriétés (28 )**

groupes souvent vieillissants (1960-70) présentant des retards d'entretien et des besoins de travaux partiels, avec parfois une insertion urbaine et/ou des espaces extérieurs de qualité moyenne.

*Certaines de ces copropriétés pourront être reclassées « fragiles » au vu de l'évolution des indicateurs sociaux et financiers*

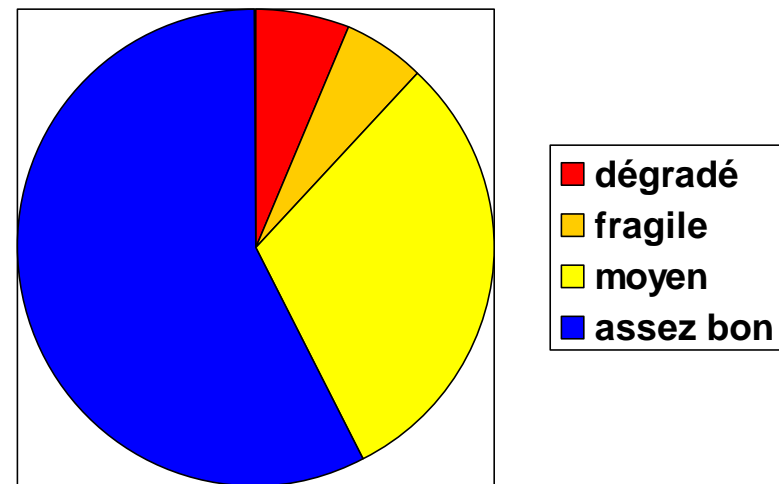
**Etat Assez Bon à Bon : 58 % des copropriétés (53)**

Copropriétés présentant un cadre bâti d'assez bon état dans leur ensemble, ce qui n'exclue pas la nécessité de certains travaux : amélioration de l'isolation thermique, mise en sécurité des ascenseurs et le maintien d'un entretien régulier notamment pour les groupes les plus anciens (1960-70) et d'une taille importante (plus de 100 logements).

Quelques groupes parmi les plus récents (1975) présentent une qualité résidentielle moyen-haut de gamme (secteur Montpellier centre / Port Marianne).

## poids des différentes catégories de copropriétés

ETAT	Nombre de copropriété	Nombre de logements
<b>Dégradé</b>	6	1945
<i>Poids relatif</i>	6,50%	13%
<b>Fragile</b>	5	622
<i>Poids relatif</i>	5,50%	4%
<b>Moyen</b>	28	4182
<i>Poids relatif</i>	30%	29%
<b>Ab à bon</b>	53	7730
<i>Poids relatif</i>	58%	53%
<b>TOTAL Etude</b>	<b>92</b>	<b>14 479</b>





## 2. Diagnostic de la situation des copropriétés

### 2.2 Synthèse et classification des copropriétés

#### ☐ analyse par quartiers

##### ► Une géographie des interventions prioritaires sur 2 quartiers :

- Mosson ( 67% des copropriétés d'état dégradé, avec 4 groupes)
- Cévennes (33 %, avec 2 groupes, Petit Bard et Cévennes)

**qui recoupe pour partie la géographie prioritaire de la Politique de la Ville**

##### ► Des quartiers avec des besoins localisés :

- **Près d'Arènes** regroupe 25 % des copropriétés d'état Moyen

##### ► Des quartiers peu représentés :

- **Montpellier Centre** qui représente 18% des copropriétés étudiées, majoritairement en Assez Bon état
- **Hôpitaux –Facultés et Port Marianne**, peu représentés dans cette étude des copropriétés anciennes : 3% des copropriétés étudiées seulement sont situées dans ces quartiers.

## **3. Hiérarchisation des interventions**

**3.1 Analyse des réponses syndics**

**3.2 Établissement de bilans copropriété**

**3.3 Hiérarchisation des interventions prioritaires**

## 3. Hiérarchisation des interventions

### 3.1 Analyse des réponses syndics

- Une réception favorable par les organisations syndicales (FNAIM) de la démarche proposée
- **Une mobilisation individuelle plus difficile des syndics professionnels , le travail demandé étant important .**
- **Cela nécessitera sur la base de cette première étape d’animer dans la durée un dispositif permanent d’observatoire pour créer « un effet d’entraînement »**
- Un constat (national) de concentration importante des réseaux et enseignes : 27 syndics professionnels « concentrent » 90 copropriétés étudiés et 1 syndic bénévole 2 copropriétés importantes
- **Un taux de retour de l’enquête liée directement à la reconnaissance des difficultés rencontrées par le syndic et à la situation de la copropriété :**

*Taux de retour des syndics selon l’état de la copropriété :*

*Dégradé : sur 5 copropriétés enquêtés (hors Petit Bard) - 5 réponses (100%)*

*Fragile : sur 5 copropriétés - 2 réponses soit 40 %,*

*Moyen : sur 28 copropriétés – 56 % de réponses*

*Assez Bon à Bon : sur 53 copropriétés – 20 % de réponses*

## 3. Hiérarchisation des interventions

### 3.2 Présentation de la démarche du bilan copropriété

- Outil (Pact-Arim/CDC) de synthèse et de hiérarchisation de copropriétés
- Analyse qualitative :
  - Environnement partenarial
  - Environnement urbain et social
  - Marché local de l'Habitat
  - Analyse des besoins de travaux
  - Occupation et vie sociale
  - Fonctionnement juridique et syndical
  - Gestion financière
- Bilan avec notation (relative) sur la base de « copropriétés de références » (échantillon) pour lesquelles une analyse plus approfondie a pu être effectuée en lien avec les réponses syndics

## 3. Hiérarchisation des interventions

### 3.2 Présentation de la démarche du bilan copropriété définition de catégories prioritaires d'intervention

*étalonnage du bilan et de la notation sur la base de copropriétés de références de l'étude :*

**Etat Dégradé** : actions curatives

Note de la copropriété inférieure ou égale à 10

**Etat Fragile** : à surveiller/actions incitatives

Note de 10 à 12

**Etat Moyen** : à surveiller/actions d'accompagnement possibles

Note de 12 à 14

**Etat AB à Bon** : non prioritaire – suivi observatoire

Note supérieure à 14

## 4. Stratégies opérationnelles

### 4.3 Les souhaits de la Ville

- **Renforcer la mission de l'observatoire permettant une mise à jour plus approfondie (« enquête lourde ») et l'animation d'ateliers avec les professionnels**
  
- **Mettre en place un véritable dispositif aidé pour la mise en œuvre d'actions préventives et d'accompagnement des copropriétés fragiles :**
  - aide au diagnostic global dans une logique préventive et de « plan patrimoine »
  - prévoir un dispositif d'aide aux travaux prioritaires, hors OPAH spécifique
  - Intégration de l'amélioration de la performance énergétique dans les objectifs