

LES COPROPRIÉTÉS AINDINOISES

JANVIER
2024



L'OBSERVATOIRE

L'observatoire départemental de l'Habitat, mission confiée à l'ADIL de l'Ain, produit un certain nombre d'études depuis 2020. Dans ce contexte, une étude approfondie sur les copropriétés a été sollicitée et sera réalisée en plusieurs phases.



LES COPROPRIÉTÉS

Bien loin de la perception générale qui les associe principalement aux zones urbaines, les copropriétés sont présentes sur l'ensemble du territoire. Cette étude vise à dresser un état des lieux des copropriétés de l'Ain et ses territoires. Le présent volet offre un aperçu rapide de la situation.

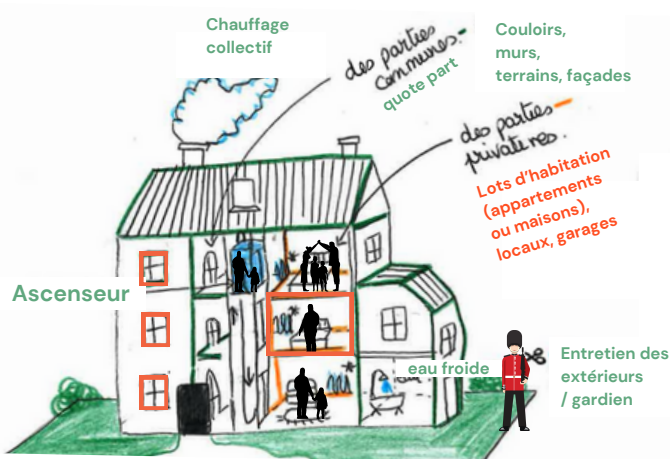


L'ÉTUDE

Dans cette étude, nous examinerons les copropriétés sous différents aspects et en plusieurs étapes. Tout d'abord, nous dresserons un portrait global, puis nous concentrerons sur un axe territorial en intégrant les données dans les fiches portraits remises aux territoires. Nous porterons ensuite une attention particulière à certaines copropriétés, telles que celles en difficulté ou celles de petite taille, en fonction des besoins identifiés dans les différentes phases de l'étude.

adil
de l'Ain

Observatoire
Départemental
de l'Habitat



UNE COPROPRIÉTÉ ? C'EST QUOI ?

tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. "Un lot" = une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Les copropriétés peuvent être de plusieurs tailles, de plusieurs formes (maisons individuelles et lotissements, maisons jumelées, immeubles et appartements...) qui s'éloignent parfois de l'imaginaire collectif (association à de grands ensembles urbains). Elles sont présentes dans tous les territoires.

Au-delà de son caractère juridique, la copropriété peut être définie comme une communauté de personnes (morales ou physiques) amenée à gérer en commun, un patrimoine, avec parfois des intérêts et des stratégies divergents.

CHIFFRES CLÉS

8 066

copropriétés ont pu être identifiées en 2022 à partir de la base de données "COPRO FF" nouvellement mise à disposition par le CEREMA en novembre 2023.

69 335

logements aindinois seraient situés en copropriété selon la même source soit 21 % du parc de logements du Département.

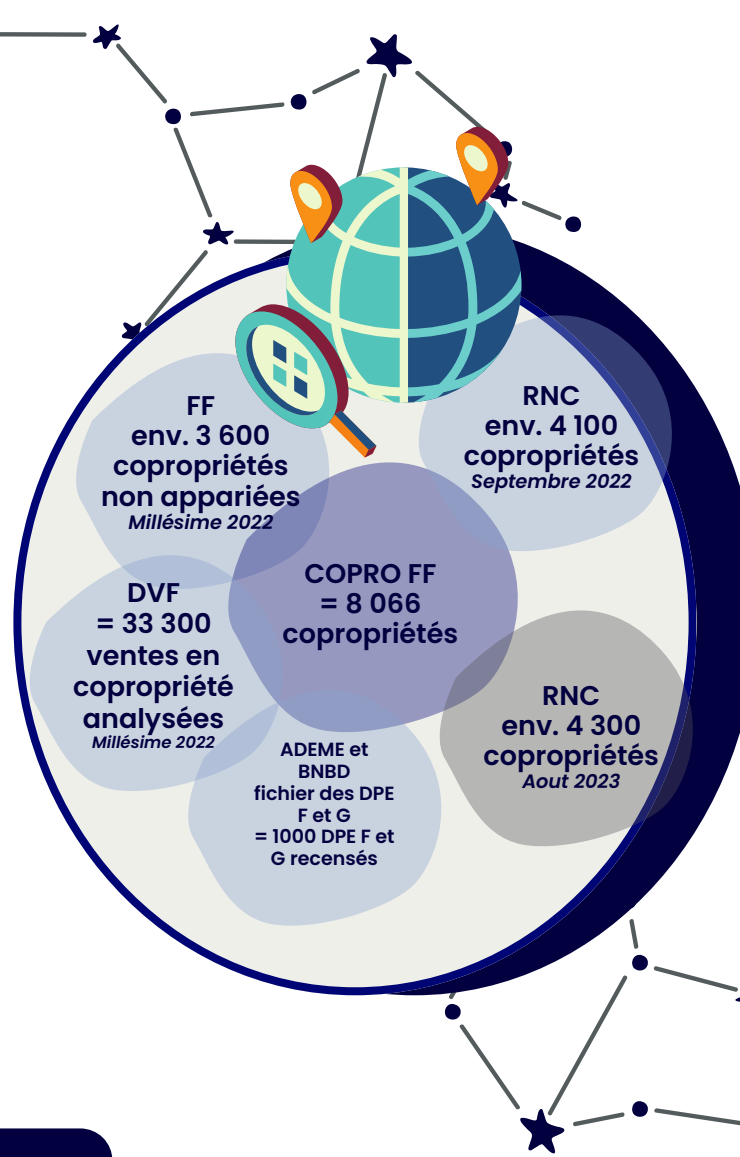
51 %

des copropriétés aindinoises seraient identifiées dans le RNC (registre national des copropriétés) en septembre 2022.

SOURCES DE DONNÉES

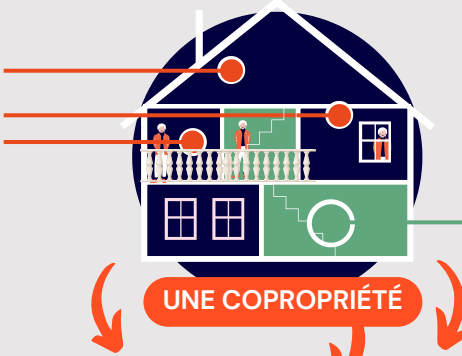
Depuis le mois de novembre 2023, le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) propose une base de données pour une analyse "de premier niveau" des copropriétés, appelée "COPROFF". Cette base de données est établie à partir d'une extraction des fichiers fonciers, à laquelle est apparié le registre national des copropriétés. À partir de la première base, il est possible d'obtenir des informations telles que la date de construction fiable des logements, la part de locataires, des éléments sur la vacance et les résidences secondaires, etc. Cette base est relativement exhaustive sur les copropriétés, sauf pour les copropriétés les plus récentes qui n'ont pas encore été intégrées dans les fichiers fonciers, en raison d'un délai de mise à jour. La seconde base appariée (le registre national des copropriétés) contient des informations sur la gestion de la copropriété (type de syndic, niveau des charges, identifiant...). Malgré l'obligation depuis le 1er janvier 2019 pour toutes les copropriétés de procéder à leur immatriculation, elle est moins exhaustive que la première.

Des appariements avec d'autres bases de données (DPE, DVF sur les transactions immobilières) ont enrichi COPROFF pour permettre une observation plus fine des copropriétés sur un territoire donné. Le fichier COPROFF s'appuie sur les fichiers fonciers 2022 et sur une extraction du RNC en septembre 2022. Pour disposer d'un plus grand nombre d'indicateurs, nous avons réalisé une jointure du fichier COPROFF avec le RNC d'août 2023 pour obtenir des données complémentaires ponctuelles. L'usage de l'un ou l'autre des millésimes du RNC est précisé dans les sources pour chacun des graphiques afin que le lecteur puisse dater l'information illustrée.



LE FONCTIONNEMENT THÉORIQUE D'UNE COPROPRIÉTÉ

Des parties
privatives
Ex:
logement
cave
box,
parking



Des parties
communes
Ex:
• Toiture
• Escaliers
• Hall d'entrée

Régies par un règlement de copropriété et un état descriptif de division



Chaque copropriétaire est membre du syndicat des copropriétaires

Il y a une assemblée générale annuelle à laquelle chacun des copropriétaires est invité à participer;

SYNDIC

Gère l'administratif, le financier, la représentation de la copropriété. Il exécute les décisions prises en AG et est lié au syndicat des copropriétaires par un contrat de syndic. Il peut être bénévole ou professionnel.

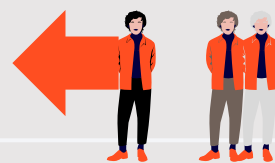
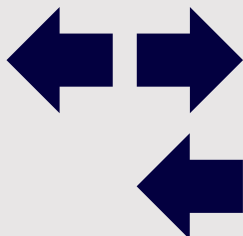
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

CONSEIL SYNDICAL

Il contrôle la gestion du syndic et rend des comptes au syndicat des copropriétaires

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Un des rôles de l'AG est d'élire un conseil syndical



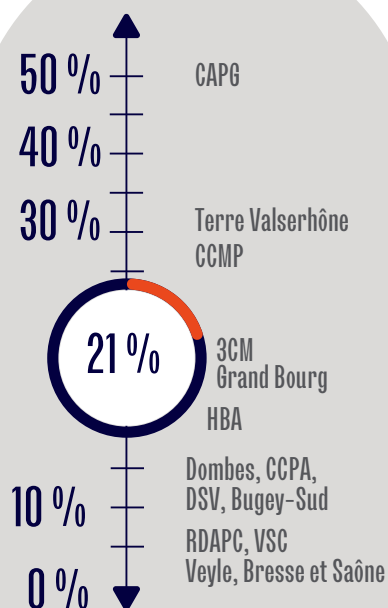
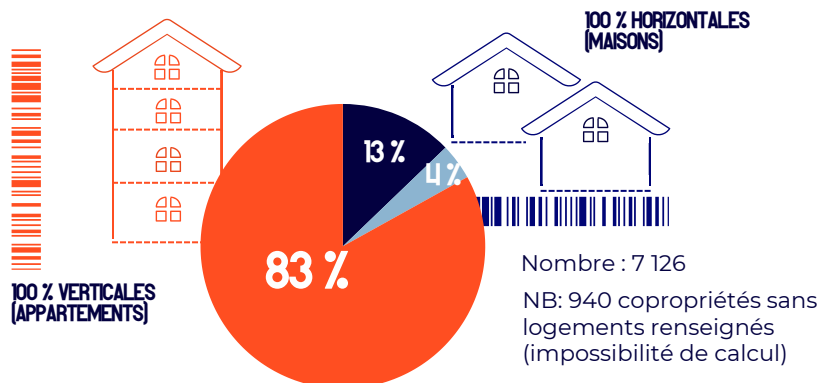
LES PREMIERS RÉSULTATS A PARTIR DES INFORMATIONS FONCIÈRES – FICHIERS FONCIERS



8 066
copropriétés

69 335
logements*

UNE MAJORITÉ DE COPROPRIÉTÉS VERTICALES :



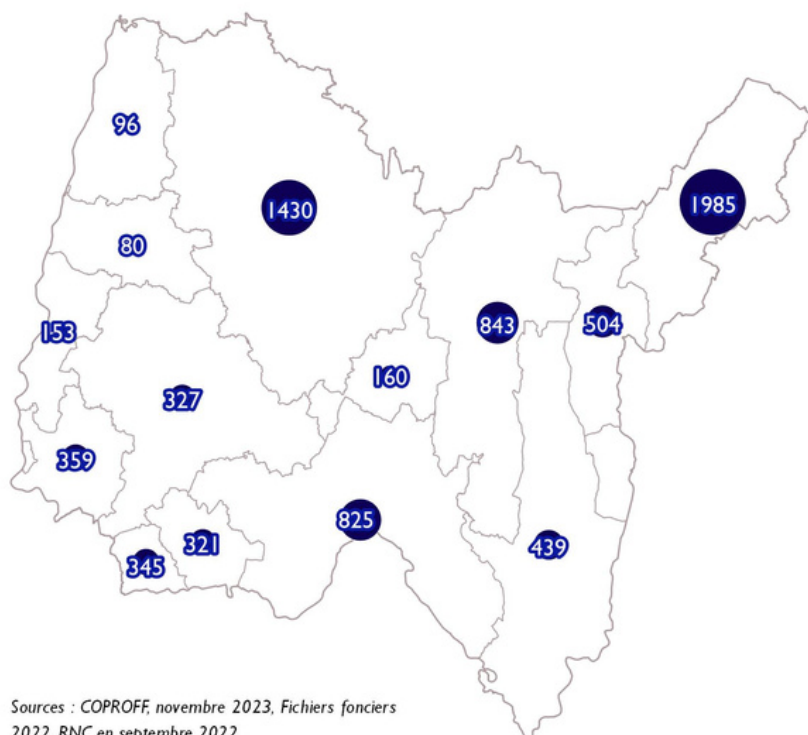
Le Département de l'Ain compte près de 8 000 copropriétés, dont 83 % sont purement verticales et 13 % purement horizontales. Toutefois, ce pourcentage varie selon l'intercommunalité considérée. Par exemple, dans la CC DSV ou le Pays de Gex, une copropriété sur cinq est composée exclusivement de maisons.

Les 8 000 copropriétés regroupent environ 70 000 logements, ce qui représente 20 % du parc du département. Dans le Pays de Gex, près de la moitié des logements seraient en copropriété, une forme de propriété moins courante dans la Veyle ou Bresse et Saône, où elle ne représente que moins de 10 % du parc immobilier.

Part du parc de logement en copropriété dans l'Ain et dans ses territoires

DES COPROPRIÉTÉS PRÉSENTES PARTOUT :

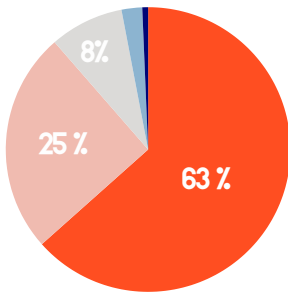
Nombre de copropriétés par EPCI de l'Ain, 2022



EPCI	Nombre de copropriétés	% de copropriétés exclusivement horizontale
Rives de l'Ain	160	10%
Bugey-Sud	439	7%
CC DSV	359	21%
HBA	843	5%
Dombes	327	12%
VSC	153	13%
Veyle	80	14%
Bresse-et-Saône	96	10%
GBA	1430	9%
3CM	321	16%
CAPG	1985	21%
CCMP	345	16%
CCPA	825	11%
CCPB	504	6%
Ain	8066	13%

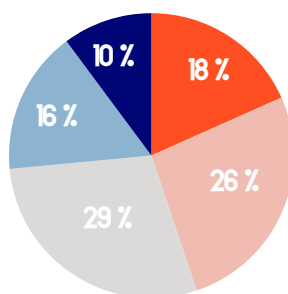
UNE PART IMPORTANTE DE PETITES COPROPRIÉTÉS :

des copropriétés



Nombre : 7 126

des logements



Nombre : 69 335

- très petites copropriétés (5 logements ou moins)
- petites copropriétés (6 à 20 logements)
- copropriétés de taille moyenne (21 à 50 logements)
- grandes copropriétés (50 à 100 logements)
- très grandes copropriétés (plus de 100 logements)

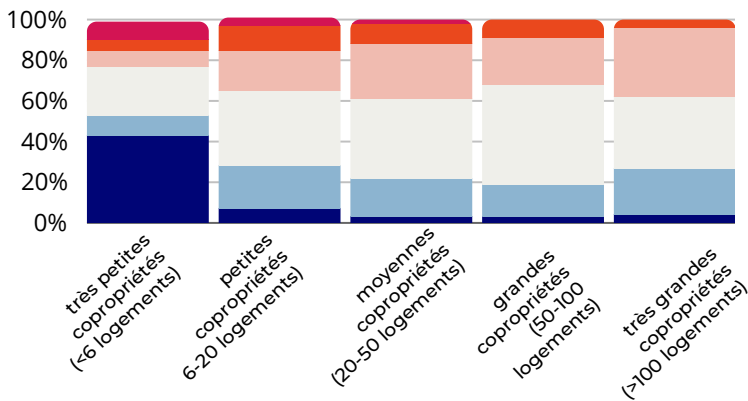
9.7

logements par copropriété, c'est la taille moyenne des copropriétés dans l'Ain

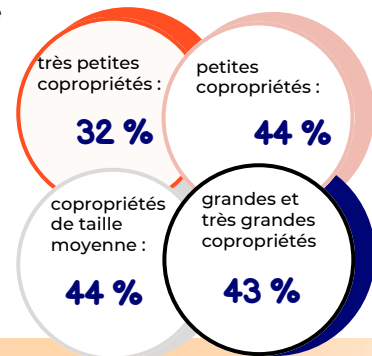
Les petites copropriétés représentent près des 2/3 des copropriétés aindinoises mais seulement 18 % des logements aindinois situés en copropriété.

CERTAINES COPROPRIÉTÉS SONT MAJORITAIREMENT HABITÉES PAR DES LOCATAIRES :

- Copropriété exclusivement avec des propriétaires
- Moins de 1/4 de locataires
- 25 à 50 % de locataires
- 50 à 75 % de locataires
- 75 à 99 % de locataires
- Copropriétés sans propriétaires occupants



Part des locataires selon la taille de la copropriété



Dans les petites copropriétés, la part des locataires est un peu moins élevée que dans les autres types de copropriétés.

Le statut d'occupation des logements (en propriété, en location, vacant) est important à étudier pour comprendre le fonctionnement des copropriétés. Une présence importante de propriétaires bailleurs, voire d'investisseurs peut être la source des divergences quant aux stratégies de gestion d'une copropriété.

Les stratégies des résidents et celles de propriétaires bailleurs ne sont pas toujours les mêmes.

- intérêts divergents sur le fonctionnement de la copropriété
- connaissance des besoins de la copropriété différents de celles des résidents
- différents degrés de rentabilité économique recherchés motivant ou non le vote de certaines décisions (travaux, fonctionnement etc. --> A cet égard, l'interdiction de la location des passoires énergétiques va peut être accélérer des travaux dans certaines copropriétés où s'impliqueront certains investisseurs etc.

De telles divergences de stratégies peuvent aussi cohabiter dans des copropriétés sans propriétaires bailleurs :

- divergences de stratégies entre nouveaux propriétaires et anciens (ex : charges de crédits différents)
- en fonction de l'âge des copropriétaires (différentes logiques patrimoniales et de bénéfice des investissements).

LA VACANCE DANS LES COPROPRIÉTÉS

46 %

Des copropriétés aindinoises disposent d'au moins un logement vacant

22 %

Des copropriétés aindinoises disposent d'au moins un logement vacant de plus de 2 ans

10 %

Des copropriétés aindinoises disposent d'au moins un logement vacant de plus de 2 ans

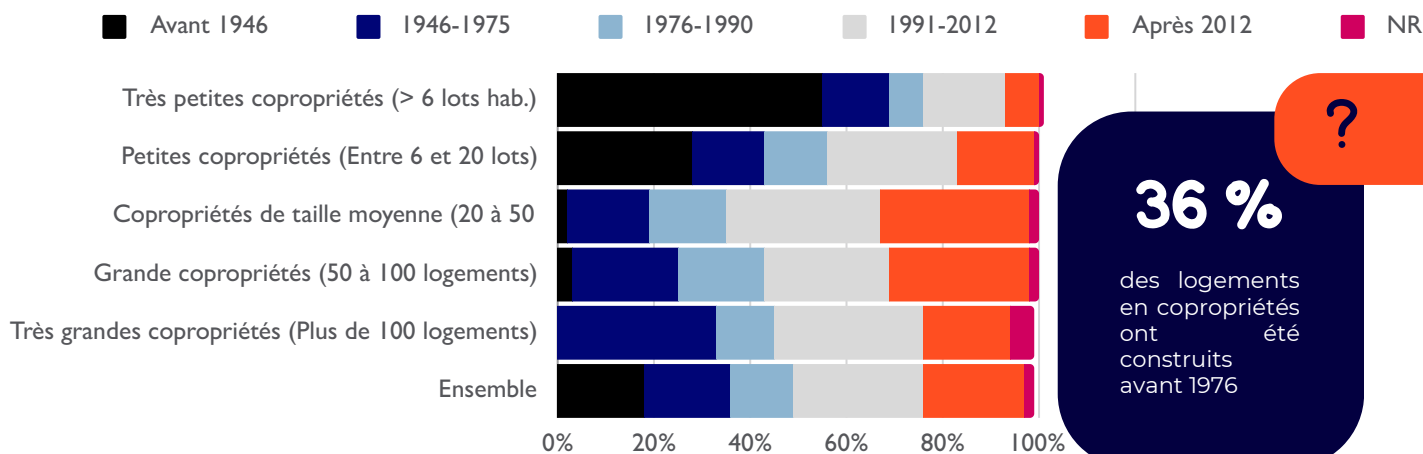
Nombre : 7 126

Nombre : sur 69 335

4.0 %

taux de vacance de plus de 2 ans dans les copropriétés

DES ENJEUX SUR LE BATI QUI PEUVENT ÊTRE APPRÉHENDÉS À PARTIR DE LA PERIODE DE CONSTRUCTION.



Les copropriétés de grande envergure, représentant environ 1% des copropriétés aindinoises, ont été construites en grand nombre après la guerre pour répondre à la demande en logements de l'époque. Ces bâtiments peuvent présenter des problèmes structurels, tout comme les copropriétés de tailles plus modestes, où une proportion importante des logements a été construit avant 1970. L'âge des bâtiments peut aggraver leur état de détérioration, surtout s'il est combiné à des problèmes de gestion de la copropriété. Dans ces conditions, l'impossibilité d'effectuer des travaux de conservation collectivement peut entraîner une dévalorisation du bien. L'année de construction est donc un indicateur de vigilance même s'il ne peut, seul, permettre de statuer sur les besoins d'une copropriété. Une étude particulière pourrait être menée à l'avenir, en s'appuyant sur la base de données de l'ADEME et de l'Anah quant aux besoins effectifs en termes d'entretien de ce type de copropriété.

L'EXPLOITATION DES DONNÉES RAPPATRIÉES DE DV3F ET DE LA BASE DE DONNÉES DES DPE

LES DONNÉES DVF PERMETTENT DE POSITIONNER DES COPROPRIÉTÉS SUR LE MARCHÉ :



33 290

transactions recensées en copropriété dans l'Ain, depuis 2009 (appartements ou maisons)

taux de rotation estimé pour 69 335 logements : 48 % depuis 2009 (/!\ certains logements ont, sur la période, pu faire l'objet de multiples transactions successives). Comme expliqué auparavant, le renouvellement important des copropriétaires peut :

- être le symptôme de dissensus dans la copropriété (certains copropriétaires cherchant à "fuire" la copropriété)
- amener à la diversification des stratégies des acteurs au sein d'une même copropriété (voir page précédente).

33 % (2 694 COPROPRIÉTÉS)

Pour 33 % des copropriétés, le fichier COPROFF a pu calculer un indicateur de positionnement sur le marché.

Cet indicateur permet de comparer les ventes d'une copropriété avec celles d'autres copropriétés similaires dans l'environnement proche.

Cette comparaison permet d'analyser si les prix observés reflètent une valorisation des biens dans la copropriété ou une dévalorisation par rapport à des références similaires.

L'indicateur, en combinaison avec d'autres indices, peut aider à identifier des difficultés potentielles dans une copropriété qui pourraient justifier une dévalorisation.



A partir de la base de données copros FF nous avons tenté de saisir les caractéristiques des copropriétés pour lesquelles l'indicateur de positionnement de marché étaient défavorables.

Nous avons explorés les critères :

- de la taille de la copropriété
- de la période de construction
- de la présence d'un syndic.

On observe que : C'est dans les extrêmes que l'on retrouve un lot de copropriétés vraisemblablement moins bien positionnées (très grandes ou très petites copropriétés).

Les copropriétés les plus anciennes, affichent des indicateurs de positionnements sur le marché plus défavorables que les plus récentes.

Les copropriétés affichant des indicateurs très défavorables sont moins nombreuses (11%) parmi les copropriétés gérées par un syndic professionnel que parmi celles gérées par un syndic bénévole ou non connu.

Part des copropriétés à l'indicateur de marché "très défavorable" selon le type de syndic la gérant

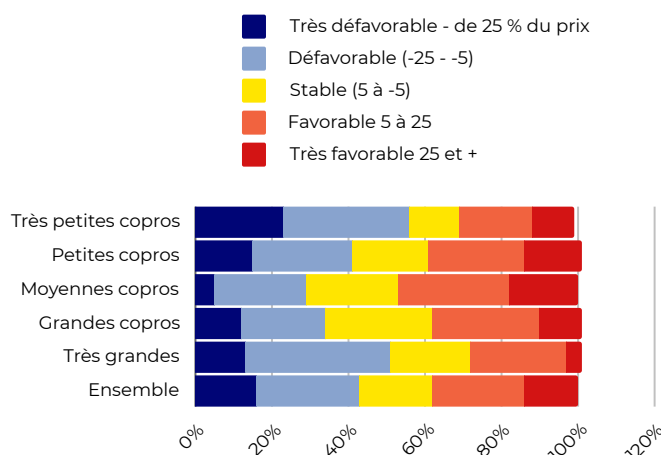


20 %
Sans syndic
ou bénévole

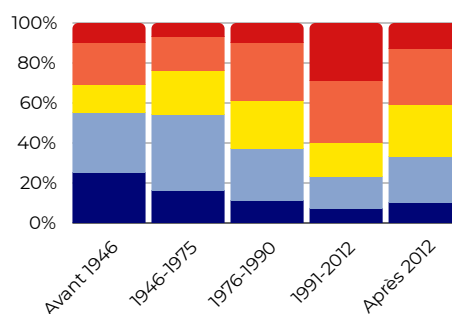


11 %
professionnel

Graph 1 : Croisement de la typologie des indicateurs de marché avec la taille de la copropriété



Graph 2 : Croisement de la typologie des indicateurs de marché avec l'ancienneté de la copropriété



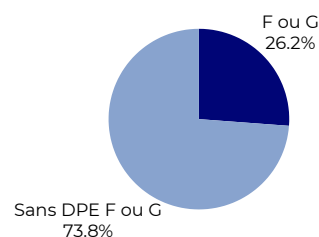
DES DONNÉES À LIER À CELLES DE L'ADEME ? PRÉSENCE DE DPE F ET G

1 822
22.5 %

copropriétés renseignent des informations sur des DPE nouvelles générations.

Sur ces 1 822 copropriétés:

- 477 renseignent au moins 1 DPE F OU G (26%)
- 74 % mentionnent l'absence d'étiquette F ou G parmi les DPE réalisés.

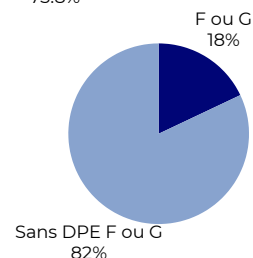


1 091
13.5 %

copropriétés compilant des informations sur des DPE anciennes générations.

Sur ces 1 091 copropriétés:

- 196 renseignent au moins 1 DPE F OU G
- 74 % mentionnent l'absence d'étiquette F ou G parmi les DPE réalisés.



L'harmonisation des diagnostics de performance énergétique (DPE) en juillet 2021 combinée à la durée raccourcie de certains DPE antérieurs, permettra une comparaison plus juste et précise de la performance énergétique des bâtiments dans les années à venir. En tant que document opposable, le DPE sera désormais systématiquement réalisé lors d'une transaction, offrant ainsi une indication quant à la nécessité de travaux de performance énergétique notamment dans les copropriétés. La présence répétée de DPE notés F ou G pourrait révéler des besoins en travaux énergétiques et mettre en lumière des fragilités potentielles dans le processus décisionnel de la copropriété.

L'EXPLOITATION DES DONNÉES RAPPATRIÉES ET JOINTURÉES DU RNC

L'ENJEU DE L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

La base de données "COPROFF" apparie les fichiers fonciers avec le registre national des copropriétés (RNC)

LE RNC C'EST QUOI ?



une obligation légale d'immatriculation depuis janvier 2019 pour toutes les copropriétés

dans les faits, une immatriculation qui repose sur le volontarisme des syndicats et administrateurs.

une mise à jour annuelle du registre, elle aussi obligatoire, qui survient au fil de l'eau, en fonction du cycle de la copropriété

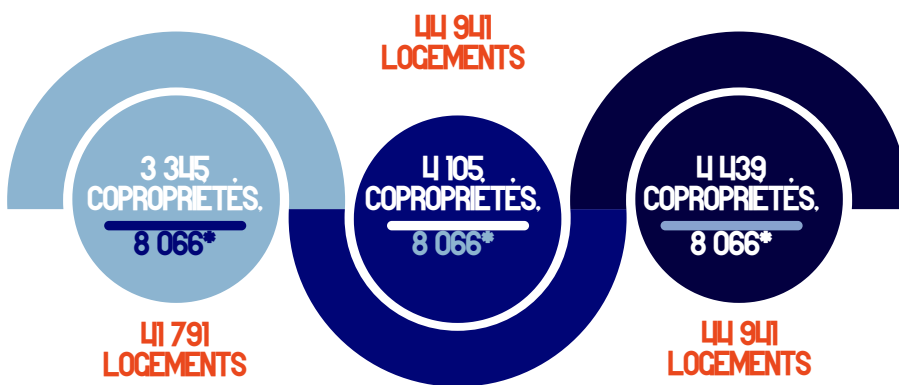
À QUOI CA SERT D'ÊTRE IMMATRICULÉ ?

La non-immatriculation peut entraîner des sanctions. L'Anah ou un copropriétaire peut mettre en demeure le syndic d'immatriculer la copropriété. S'il ne le fait dans un délai d'1 mois, l'Anah peut lui appliquer une astreinte condamnant à payer une somme d'argent par jour, semaine ou mois de retard d'au maximum 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard. Le montant est facturé par le syndic aux copropriétaires sauf si le syndic n'est "pas rémunéré dans le cadre de son mandat."

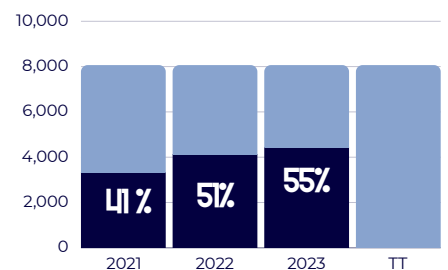
Au-delà de la sanction, il est important de s'immatriculer pour avoir droit à certaines subventions (aides Anah, éco-PTZ, PTZ etc.)

TOUTES LES COPROPRIÉTÉS N'Y SONT PAS INSCRITES À CE JOUR

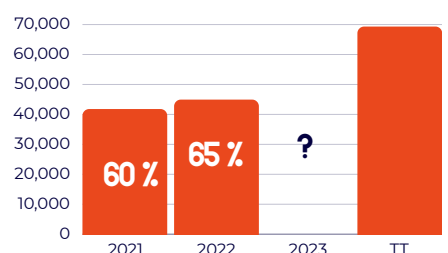
QUELLE EXHAUSTIVITÉ "ACTUELLE" DU RNC : 3 DATES OBSERVÉES



Graph 3 : Estimation de l'exhaustivité de l'immatriculation des copropriétés



Graph 4 : Estimation de l'exhaustivité de l'immatriculation des logements en copropriété



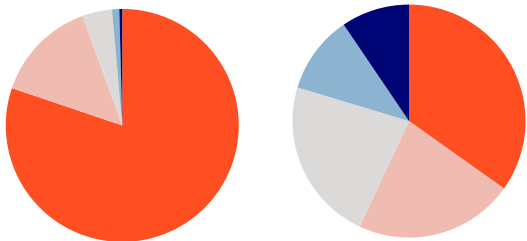
L'état actuel du registre ne permet pas d'avoir une vue complète de la situation des copropriétés aindinoises. Il devrait couvrir près de 55% des copropriétés en 2023, mais dispose souvent d'informations partiellement mises à jour.

À partir des données extraites du RNC en août 2022, le fichier COPRO FF a établi un taux d'exhaustivité de 51% à cette date. Bien que ce chiffre soit inférieur de quatre points à celui de 2023, environ 65% des logements en copropriété y étaient représentés soit 5 points de plus qu'en 2020.

Le RNC en 2023 permet donc à minima de connaître la situation de près de 65% des logements en copropriétés, et d'à minima, 55% des copropriétés.

QUE SAIT-ON DES COPROPRIÉTÉS NON-IMMATRICULÉES ?

Graph 5 : Répartition des copropriétés non immatriculées (à gauche) et des logements en copropriété (à droite) par taille de copropriété



Nombre : 3 962 copropriétés non immatriculées,

Nombre : 24 394 logements

- très petites copropriétés (5 logements ou moins) (TPC)
- petites copropriétés (6 à 20 logements)
- copropriétés de taille moyenne (21 à 50 logements)
- grandes copropriétés (50 à 100 logements)
- très grandes copropriétés (plus de 100 logements)

Sources: COPROFF, Fichiers fonciers 2022, RNC en septembre 2022

Les très petites copropriétés représentent 80 % des copropriétés qui ne sont pas immatriculées et près de 35 % des logements non immatriculés.

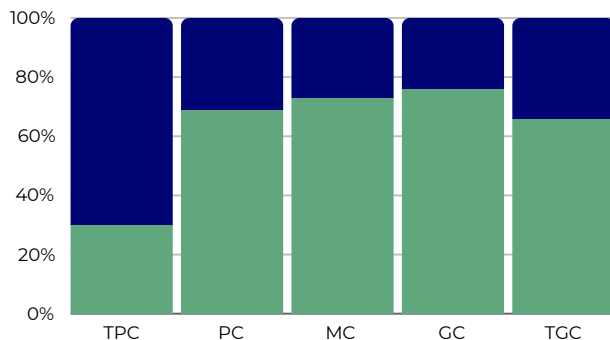
En revanche, les grandes copropriétés (40 copropriétés, 1% des copropriétés) et les très grandes copropriétés (16 copropriétés non immatriculées, 0,5 %) représentent près d'un logement non immatriculé sur 5 (environ 5 000 logements).

Il apparaît ainsi que l'enjeu de l'identification des petites copropriétés est quantitatif en termes de nombre de copropriétés, alors que celui des très grandes copropriétés (> 100 logements) est quantitatif en termes de logements. (Sur les 46 copropriétés identifiées dans les fichiers fonciers comme ayant plus de 100 logements, 16 ne seraient pas immatriculées au RNC).

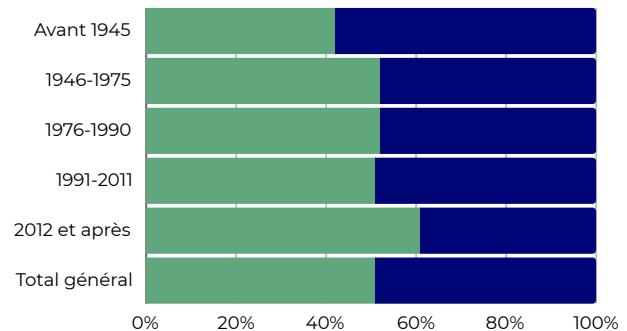
De même, les copropriétés les plus anciennes sont moins souvent immatriculées ce qui interroge sur leur éventuelle rénovation, sur la mutation de lots, sur la présence d'un syndic (bénévole ou non) voire sur la conscience d'être assujetties au régime de la copropriété et de ses règles. Pour les copropriétés "nouvelles", le taux d'immatriculation est généralement plus élevé du fait de la connaissance renforcée de l'obligation.

Il est important pour les copropriétaires de s'assurer que leur copropriété est bien immatriculée au RNC afin de garantir la transparence et la sécurité juridique de leur bien. De plus, cela permet de faciliter la gestion de la copropriété, de prévenir les litiges entre les copropriétaires et de bénéficier d'éventuelles subventions (voir page précédente).

Graph 6 : Répartition des copropriétés entre immatriculées et non immatriculées par taille

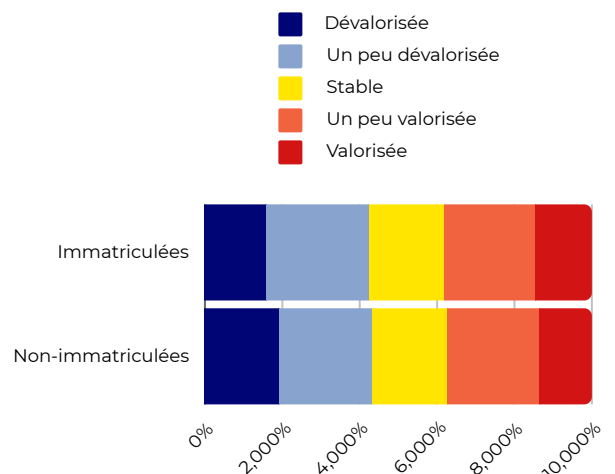


Graph 7 : Répartition des copropriétés entre immatriculées et non immatriculées par période de construction



En examinant l'indicateur de positionnement sur le marché, on constate que 1844 copropriétés immatriculées ont été enregistrées, tandis que seulement 850 copropriétés non immatriculées ont été répertoriées. Il est à noter que la proportion de copropriétés ayant un indicateur de marché signalant une dévalorisation importante des biens est plus élevée dans les copropriétés non immatriculées, comme le montre le graphique n°8.

Graph 8 : Répartition des copropriétés par type d'indicateur de marché en fonction de leur statut d'immatriculation



L'EXPLOITATION DES DONNÉES RAPPATRIÉES DU RNC

L'APPORT DU RNC SUR LA CONNAISSANCE DES COPROPRIÉTÉS :

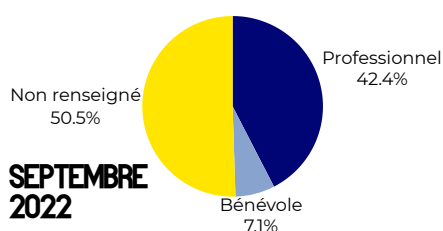
L'absence d'immatriculation au Registre National des Copropriétés peut être un signal de dysfonctionnement de la copropriété, qui ne répond pas à ses obligations légales. Toutefois, cette absence peut également et à l'inverse s'expliquer par le fait que la copropriété fonctionne bien malgré son caractère statique.

Étant donné que le RNC contient de nombreuses données importantes, notre analyse s'est concentrée sur les variables décrivant le fonctionnement de la copropriété (par exemple, la présence ou l'absence d'un syndic) et sur les aspects financiers (montants moyens des charges, présence d'impayés, typologies des impayés en fonction de leur niveau en 4 classes).

Plus il y a d'indicateurs sur les copropriétés (complétude des données foncières, complétude du RNC), plus il est facile de repérer d'éventuels cycles de dégradation. Lorsqu'au contraire les données sont absentes, les situations de dégradations restent en dessous des radars. Pour obtenir le plus d'informations possible, nous avons effectué une jointure par identifiant de copropriété entre le fichier COPROFF (fiable pour le nombre de logements et les indicateurs de marché) et le fichier du RNC extrait en août 2023. Les données présentées ci-dessous concernent les informations du RNC et datent donc du deuxième trimestre 2023. Depuis lors, il est possible que certaines copropriétés aient mis à jour leurs données, ce qui pourrait avoir résorbé certaines situations d'impayés.

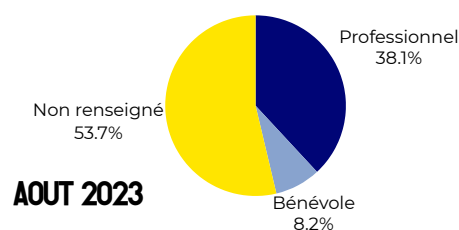
L'absence d'un syndic peut être un signe de détérioration de la situation de la copropriété, comme des charges importantes courantes. (!) le niveau des charges moyens observés est souvent plus important dans les copropriétés où les services sont les plus nombreux (chauffage collectif, stationnement, présence d'ascenseur, personnel etc). Le seul haut niveau de charges ne peut être seul indicateur de difficulté.

PRÈS DE LA MOITIÉ DES COPROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES, SANS SYNDIC CONNU



SEPTEMBRE
2022

Nombre : 4 104

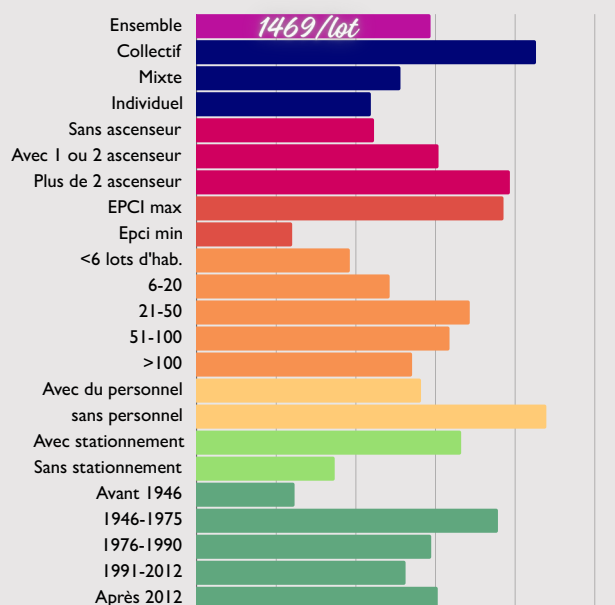


AOUT 2023

Nombre : 4 439

LE NIVEAU DES CHARGES COURANTES

MOYENNES EN AOUT 2023



Nombre : 4 439 (Aout 2023)
NR: 1 609 --> 2830 renseignant
des charges courantes
2 697 non nulles

Une imbrication de facteurs qui agissent sur le niveau moyen des charges observé

Charges courantes moyennes en 2023 : 1 469 €/lot principal

- + Des charges plus importantes pour les copropriétés chauffés collectivement
- + la présence d'ascenseur
- + la localisation de la copropriété (dans la CAPG, les charges moyennes sont plus élevées).
- + la taille des copropriétés
- + la présence de personnel
- + la présence de places de stationnement
- + la période de construction
 - entre 1946 et 1975, des charges plus élevées,
 - et sur les logements plus récents (différences de prestations ?)

LE NIVEAU DES CHARGES EXCEPTIONNELLES, MOINS RENSEIGNÉ DANS LA BASE

Sur les 2697 qui renseignent un budget de charges, courantes ;
 1705 n'ont pas indiqué de charges exceptionnelles sur l'exercice clos (soit 63 %).
 On peut en déduire que 37 % auraient alors fait l'objet de charges exceptionnelles et donc potentiellement réalisés des travaux.
 Sur celles-ci (992 copropriétés), le montant moyen par copropriétés des charges exceptionnelles s'élèvent à 19 021 €, et à 649 euros en moyenne par lot

REPERER DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS EN ANALYSANT LES IMPAYÉS :

CALCUL DES TAUX D'IMPAYÉS

$$\frac{\text{MONTANTS DES SOMMES DUES}}{\text{MONTANTS DES CHARGES TOTALES COURANTES + EXCEPTIONNELLES}} = \text{TAUX D'IMPAYÉ À UN MOMENT T : AOUT 2023}$$

Nombre : 4 439 copropriétés en Aout 2023
 Echantillon du calcul : 2 624 copropriétés
 Sources : RNC, Aout 2023, et clés d'analyse tirées d'une publication de l'Observatoire de l'ADILE de la Vendée dans son étude de janvier 2021

A partir des informations contenues dans le RNC nous avons, pour chaque copropriété immatriculée, fait le bilan des charges sur une période d'exercice et des sommes restants dues et avons pu calculer de potentiels taux d'impayés. Ensuite, similairement à l'ADILE de Vendée dans son étude sur le même sujet, nous avons classé les copropriétés en 4 typologies en fonction du niveau d'impayés observé à un moment t. La limite de cette approche demeure la partialité du RNC. Des copropriétés ont pu mettre à jour leur situation depuis, les copropriétaires régler leurs dettes. Ce n'est ainsi qu'une photographie des impayés en aout 2023 qui doit être considérée comme un indice, dans un faisceau plus global à observer pour statuer des difficultés d'une copropriété. Par ce moyen, il est possible de repérer, en août 2023, près de 300 copropriétés avec des niveaux d'impayés dépassant (ponctuellement ou non, 25% du budget de la copropriété).

Graph 9 : Répartition des copropriétés en 4 classes en fonction des niveaux d'impayés observés en août 2023

Copropriétés en difficulté (>25 % d'impayés):

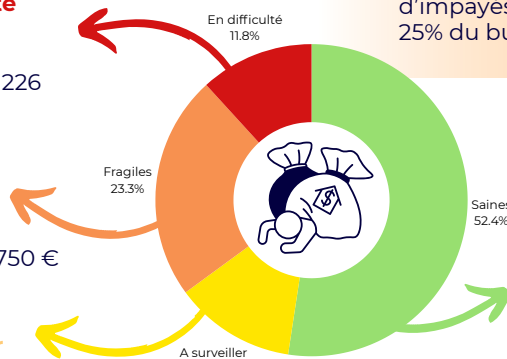
309 copropriétés
 Médiane des impayés : 6 226 par lot : 511 euros

Copropriétés fragiles (8-25 % d'impayés):

611 copropriétés
 Médiane des impayés : 3 750 € par lot : 190 €

Copropriétés à surveiller (4 à 8 % d'impayés):

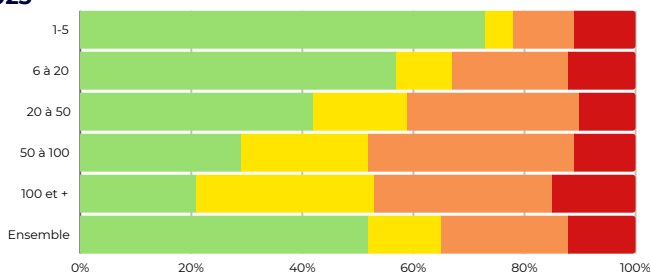
329 copropriétés
 Médiane des impayés : 1 853 € par lot : 80 €



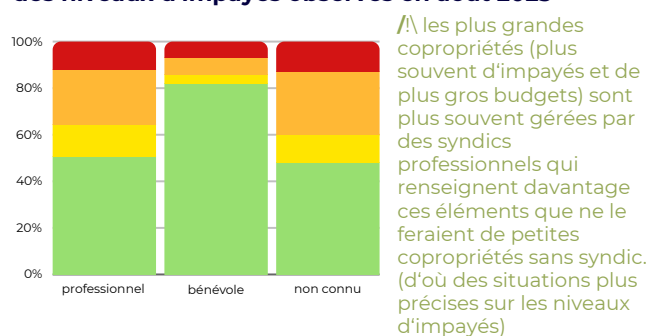
Copropriétés saines (0 à 4 % d'impayés) :

1 375 copropriétés
 Médiane des impayés (hors absence) : 21
 374 € par copropriété, 21 € / lot

Graph 10 : Répartition des copropriétés en fonction de leur taille et des niveaux d'impayés observés en août 2023



Graph 11: Répartition des copropriétés en fonction du type de syndic qui les administre et des niveaux d'impayés observés en août 2023



Parmi les 2 697 copropriétés examinées pour le calcul du taux d'impayés, les copropriétés rencontrant des difficultés financières (avec un taux d'impayés supérieur à 25 %) sont proportionnellement plus nombreuses dans les grandes copropriétés (15 % en difficulté contre 12 % en moyenne). Toutefois, cela ne signifie pas que les copropriétés de plus petite taille sont exemptes de telles difficultés. En effet, 11 % des copropriétés les plus petites (comptant moins de 6 lots) rencontrent des difficultés financières. Le graphique 11 illustre que les copropriétés en difficulté sont légèrement plus nombreuses (12 %) lorsqu'elles n'ont pas de syndic. Cependant, il est à noter que la proportion de ces copropriétés n'est que de 7 % pour les syndic bénévoles.

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

CONCLUSION

Les conclusions de ce premier volet de l'étude "copropriétés"

Ce premier volet de l'étude "Copropriétés" de l'Observatoire avait pour vocation de :

- rappeler les principes de la copropriété
- faire un état de l'existant quant aux outils et bases de données à disposition sur la thématique
- dresser un portrait global de la copropriété dans l'Ain

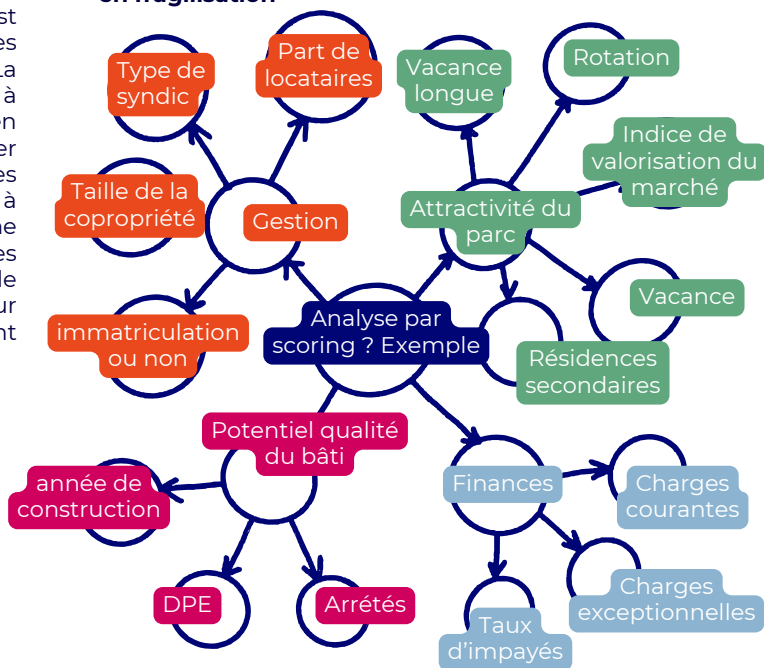
A travers cette étude thématique, nous nous sommes appuyés sur la nouvelle base de données COPROFF, prometteuse, qui nous permettra, à l'avenir de bâtir des outils d'observations à disposition des territoires, de la question aux enjeux grandissants, des copropriétés. Ce portrait montre l'importance de la prise en compte de cet enjeu dans les politiques locales de l'habitat : il y a plus de 8 000 copropriétés dans l'Ain qui représentent près de 70 000 logements. Elle pointe aussi les limites de la statistique à anticiper de potentiels cycles de dégradation puisque le registre national des copropriétés permettant leur suivi, ne serait exhaustif en août 2023 qu'à hauteur de 55 % des copropriétés (mais plus de 60 % des logements en copropriété).

PERSPECTIVES

Une investigation de la question des copropriétés, dont en difficultéS pour une seconde phase d'étude.

En utilisant les données existantes telles que les impayés, la période de construction, l'indicateur de marché, la rotation, la vacance, l'occupation, il est possible d'identifier partiellement des phénomènes de détérioration des copropriétés. La deuxième phase de cette étude consistera à explorer les bases de données disponibles, en particulier la base COPROFF, pour cartographier les copropriétés ainsi que leurs éventuelles fragilités, qu'elles soient liées au fonctionnement, à la gestion, aux finances ou au patrimoine immobilier. En collaboration avec les parties prenantes, nous essaierons de développer et de proposer une grille d'analyse commune pour aborder la question des copropriétés se fragilisant sur certains territoires.

Infographie 1: Exemple d'indicateurs pouvant être "scorés" afin de repérer des copropriétés en fragilisation

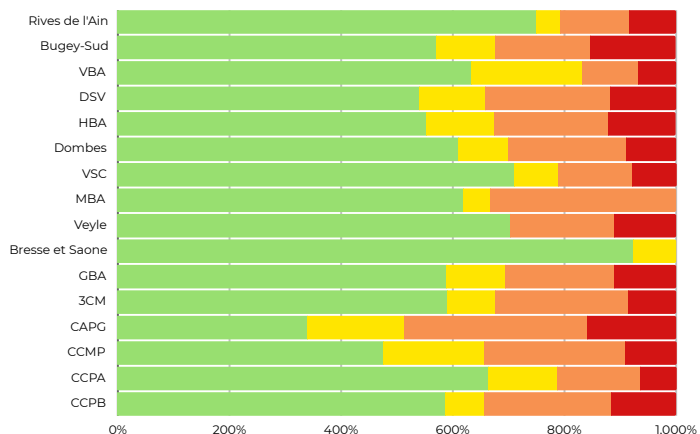


le "scoring" des copropriétés peut permettre de cartographier des secteurs d'interventions. Il a une visée opérationnelle et doit être réalisé en concertation avec les acteurs

Un second volet à articuler à l'intégration des données sur les copropriétés dans les fiches portraits des EPCI.

Afin de favoriser l'appropriation des données statistiques à l'enjeu des copropriétés, des données globales sur la copropriété déclinées à l'échelle des EPCI seront intégrées aux portraits de territoires à l'image du graphique n°13, classifiant les copropriétés en fonction du niveau d'impayés observé dans les territoires.

Graph 13: Répartition des copropriétés en fonction du type de syndic qui les administre et des niveaux d'impayés observés en août 2023



Un troisième volet qualitatif envisagé autour des différentes difficultés identifiées par les copropriétaires et leurs stratégies différentes

En 2023, l'ADIL de l'Ain a délivré près de 1 135 conseils sur la thématique des copropriétés (hors travaux). Ces conseils ont majoritairement été délivrés à des propriétaires occupants (85 % contre 12 % à des propriétaires bailleurs, le reste à des locataires).

Les propriétaires les plus âgés (65 ans et plus) représentent près de 26 % de ces conseils.

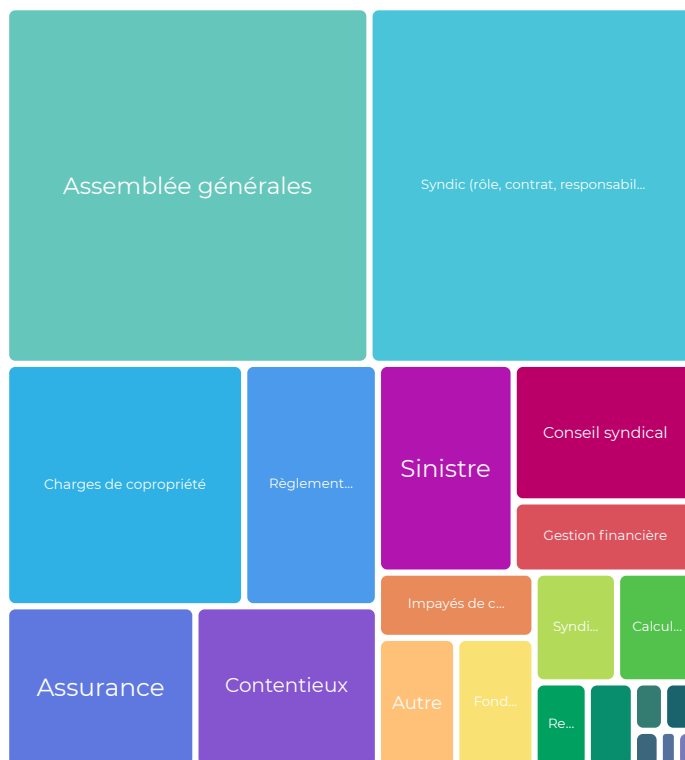
Les thématiques abordées lors de ces consultations sont diverses.

En premier lieu, elles concernent les questions liées aux assemblées générales, aux règles de majorité, à l'organisation des instances et à leur rôle.

Les enjeux des copropriétés, au-delà de celui de la rénovation ou des travaux, sont liés à leur fonctionnement et à leur aspect juridique propre.

Réaliser une étude en sondant les propriétaires sur leurs réelles difficultés au sein de la copropriété peut permettre d'identifier des leviers d'une meilleure gestion de celle-ci, clé pour ensuite envisager des travaux.

Pour ce faire, une piste d'étude serait d'administrer un questionnaire auprès d'un panel de répondants pour mener une analyse quantitative voir qualitative et sociologique sur les attentes, aspirations et stratégies résidentielles et patrimoniales des ménages vivant en copropriété.



LES PROJETS DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

Des travaux et aménagements sont-ils prévus dans votre copropriété ?

Oui
 Non

Quels sont les travaux ou aménagements envisagés ?

Ravalement de façade
 Aménagement pour les cyclistes (garage à vélo, stationnement etc).
 Entretien des parties communes
 Mise en place de bac de compostage collectif
 Rénovation énergétique
 Travaux d'adaptation (ascenseur etc).
 Installation de bornes électriques
 Autres (précisez)

Y-a-t il des oppositions à ces travaux au sein de la copropriété ?

Oui , Pourquoi ?
 Non

Comment expliquez vous ces oppositions ?

Freins financiers
 Freins techniques
 Opposition propriétaires occupants versus propriétaires bailleurs
 Opposition propriétaires nouvellement arrivés versus anciennement installés
 complexité des démarches
 âge des propriétaires
 divergence de stratégies patrimoniales
 Autres (précisez)

Pensez vous qu'il y aurait besoin d'autres aménagements ? (avis personnel).

Oui Non

Ravalement de façade
 Aménagement pour les cyclistes (garage à vélo, stationnement etc).
 Entretien des parties communes
 Mise en place de bac de compostage collectif
 Rénovation énergétique
 Travaux d'adaptation (ascenseur etc).
 Installation de bornes électriques
 Autres (précisez)

SON ORGANISATION ET SON FONCTIONNEMENT

Comment notez vous le fonctionnement de votre copropriété ?

Des problèmes de voisinages, des dysfonctionnements ... 1 2 3 4 5 Bon fonctionnement, pas de problème majeur

Comment notez vous votre connaissance du fonctionnement de votre copropriété

Vous n'êtes pas trop au courant de ce qu'il se passe dans votre copropriété, ni de comment elle fonctionne 1 2 3 4 5 Vous êtes bien informé de ce qu'il se passe dans votre copropriété

Votre copropriété est administrée

par un syndic bénévole
 par un syndic professionnel
 par aucun syndic
 Vous ne savez pas

le syndicat des copropriétaires de votre copropriété s'est réuni :

Plus d'une fois sur les 12 derniers mois
 1 fois sur les 12 derniers mois
 Ne s'est pas réuni
 Vous ne savez pas

Faites-vous partie du conseil syndical de votre copropriété ?

Oui
 Non

Quel est le montant estimé des charges de copropriétés annuelles

< 600 euros par an
 600 à 900 euros par an
 900 à 1200 euros par an
 1200 à 1500 euros par an
 1500 à 2000 euros par an
 Plus de 2000 euros par an

Que comprennent les charges dans votre copropriété

Eau froide
 Eau chaude
 Chauffage collectif (gaz) + entretien de la chaudière
 Entretien l'ascenseur
 Présence d'une gardienne
 Honoraires du syndic
 Nettoyage des parties communes,
 Frais d'entretien des ordures ménagères,
 Travaux récents
 Système de sécurité
 Vous ne savez pas