

## Copropriétés fragiles

# Les enjeux et les moyens d'observation

*Il existe plus de 900 000 copropriétés en France (900 555 exactement) qui peuvent inclure de moins d'une dizaine de logements à plus d'un millier. Certaines connaissent de graves difficultés : dès lors que certains des copropriétaires deviennent insolvable, ce sont les travaux d'entretien qui ne sont plus correctement assurés et toute la copropriété peut entrer en quelques années dans un cercle vicieux de dévalorisation cumulative. Comment mettre en place des systèmes d'alarme permettant de reprendre les choses en main tant qu'il en est encore temps.*

### Quelle définition ?

Une copropriété est un immeuble ou un ensemble d'immeubles bâtis répartis par « lots » entre différents propriétaires. Il existe des copropriétés verticales (un ou plusieurs immeubles collectifs avec plusieurs appartements, garages, etc.), des copropriétés horizontales (des maisons individuelles ou groupées, partageant un espace commun) et des copropriétés mixtes (présence de logements individuels et collectifs). À sa création, la copropriété définit un règlement de copropriété et établit le descriptif de division (répartition des parties communes et privatives). Elle est régie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. Cette loi a été modifiée à de nombreuses reprises, notamment par la loi SRU (2000), par la loi « Engagement national pour le logement » (ENL) du 13 juillet

2006 puis la loi Boutin (25 mars 2009, ayant notamment introduit la procédure d'alerte), et plus récemment encore la loi ALUR (24 mars 2014).

### Combien de copropriétés ?

En 2013, sur les 34 millions de logements<sup>1</sup>, 9,6 millions étaient en copropriété. Autrement dit plus d'un logement sur quatre qui étaient groupés en 862 851 copropriétés, dont les 3/4 ne comportaient que des appartements<sup>2</sup>. Le nombre de copropriétés n'a cessé d'augmenter au fil des ans, avec →

<sup>1</sup> D'après Filocom, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la France métropolitaine compte 34,3 millions de logements, dont 28 % appartiennent à une copropriété.

<sup>2</sup> Source : Fichiers fonciers 2013, étude menée par le Cerema pour la DGALN.

### Répartition des copropriétés en France entre 2009 et 2016.

Régions	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Île-de-France	144 162	147 319	148 983	150 764	152 228	153 748	155 090
Centre-Val de Loire	19 043	19 785	20 127	20 453	20 768	21 061	21 296
Bourgogne-Franche Comté	32 964	34 095	34 679	35 270	35 794	36 277	36 688
Normandie	25 032	25 928	26 281	26 632	27 034	27 386	27 685
Hauts-de-France	26 728	28 333	29 215	29 996	30 728	31 342	31 873
Grand Est	60 880	64 349	66 107	67 742	69 216	70 628	71 924
Pays de la Loire	29 543	30 768	31 463	32 138	32 627	33 102	33 524
Bretagne	31 193	32 372	32 999	33 619	34 107	34 575	35 004
Nouvelle aquitaine	51 767	54 312	55 773	57 153	58 346	59 532	60 576
Occitanie	89 543	93 303	95 195	96 999	98 417	99 903	101 069
Auvergne-Rhône-Alpes	123 209	128 816	131 464	134 306	136 903	139 074	141 171
P.A.C.A.	144 216	148 129	150 071	152 148	153 924	155 535	156 907
Corse	16 572	17 689	18 112	18 598	18 999	19 412	19 792
DOM	5 353	6 023	6 721	7 033	7 390	7 655	7 956
France entière	800 205	831 221	847 190	862 851	876 481	889 230	900 555

Sources : DGFIP, Cerema Nord-Picardie, DGALN, Fichiers fonciers 2009 à 2016.

→ une augmentation de 12 % entre 2009 et 2013 (cf. tableau).

### Comment repérer les copropriétés ?

Les « Fichiers fonciers »<sup>3</sup>, données fiscales sur le foncier, permettent depuis 2009 de repérer l'adresse des copropriétés et leurs caractéristiques physiques. Il s'agit de données fiscales actualisées tous les ans, qui servent essentiellement de la perception de la taxe foncière. À la demande de la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature (DGALN) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Cerema Nord-Picardie a créé en 2014, pour l'ensemble des départements, une méthode de repérage des copropriétés (à l'adresse) fournissant certaines informations sur leurs caractéristiques physiques<sup>4</sup> (taille, état du bâti, etc.).

### Les facteurs de fragilisation

Les copropriétés sont des entités complexes et singulières qui nécessitent des procédures spécifiques et normées pour fonctionner correctement.

Une copropriété peut parfois être sujette à des dysfonctionnements mineurs, mais si l'on n'y prête pas attention, elle peut rapidement se dégrader. Cette notion de copropriété dégradée qui n'est pas définie juridiquement, peut exprimer des difficultés de natures diverses :

- des problèmes de gestion : affaiblissement ou carence du système de gestion et de décision (défaillances du syndic ou du conseil syndical, faible participation aux assemblées générales, administration provisoire, etc.) ;
- des difficultés financières : taux d'impayés élevés ou difficultés à rassembler des fonds pour entreprendre des travaux ;
- une détérioration importante du ou des immeubles, des parties communes, des

espaces extérieurs ;

- une dépréciation de la copropriété au regard du marché immobilier local : baisse de la valeur vénale des logements ;
- un peuplement qui se fragilise : paupérisation des occupants et développement de la vacance.

De surcroît, ces difficultés interagissent et peuvent s'alimenter mutuellement. Par exemple, la détérioration de l'immeuble va provoquer le départ de propriétaires occupants solvables et leur remplacement par des accédants moins aisés, attirés par des prix d'acquisition plus bas, premier signe d'une paupérisation potentielle des habitants. Si, ces nouveaux propriétaires ne peuvent pas faire face aux dépenses afférentes à l'entretien de la copropriété, des difficultés financières et une détérioration visible de l'immeuble et des espaces extérieurs conduiront à un processus cumulatif de dévalorisation de la copropriété. Cette décote sur le marché local peut attirer à son tour des bailleurs indécis qui fragiliseront davantage le système de gestion.

Il convient donc d'intervenir au plus vite sur les fragilités d'une copropriété pour éviter l'installation d'une spirale de dégradation. Plus l'intervention est précoce, à l'apparition des premiers symptômes de dégradation, meilleures sont les chances de redressement de la copropriété.

### Comment suivre les copropriétés fragiles ?

De nombreuses collectivités se sont investies depuis des années dans le développement d'observatoires des copropriétés, pour non seulement les repérer, mais également estimer leur « état de santé » de manière à aider les propriétaires à prévenir les risques de dégradation en amont et traiter les dysfonctionnements en aval.

Depuis 2012, plusieurs dispositifs ont été mis en place à l'échelle nationale afin de disposer d'outils de connaissance de la situation des copropriétés et leurs fragilités éventuelles.

### Depuis 2012, un observatoire national permet un pré-repérage à la section cadastrale des copropriétés fragiles.

À l'échelle nationale, aucune source ne permettait, avant 2012, de connaître le nombre de copropriétés fragiles et encore moins leur localisation géographique. Depuis 2012, le Cerema, grâce à Filocom<sup>5</sup>,

a rendu possible un pré-repérage de ces copropriétés.

À la demande de l'Anah et de la DGALN, le Cerema a développé une classification nationale permettant d'attribuer à chaque copropriété un certain niveau de fragilité grâce à plusieurs indicateurs indirects. Cela a permis d'identifier des secteurs (communes, quartiers) où la présence de copropriétés fragiles rendait souhaitable de cibler les enquêtes de terrain qui permettront la mise en place de politiques d'intervention préventives ou curatives.

Plus précisément, 560245 copropriétés ont été évaluées<sup>6</sup> en fonction de critères de difficulté ayant trait à la situation socio-économique de leurs occupants, à la qualité de leurs logements et à leur positionnement sur le marché (cf récapitulatif page suivante).

Sur chaque indicateur, la copropriété reçoit une note issue de sa comparaison avec un parc de référence local. Cette typologie indique, pour chaque section cadastrale des aires urbaines métropolitaines (Insee), le nombre de copropriétés de type B, C et D (du plus faible au plus fort niveau de fragilité<sup>7</sup>). En 2013, la famille D comprenait 1 196 847 logements soit 16 % de l'ensemble des logements en copropriété étudiés (15 % en 2011), avec des proportions plus importantes en Seine-Saint-Denis et sur le pourtour méditerranéen. Ces données de pré-repérage, essentielles pour cibler les quartiers à enjeux et engager des actions de terrain, sont destinées en premier lieu aux DREAL et DDT, mais elles peuvent aussi être mises à la disposition de collectivités territoriales ou de prestataires d'études.

une source fiscale bisannuelle construite par la DGFIP à partir de la taxe d'habitation, de l'impôt sur les revenus, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et du fichier des propriétaires. Les informations sur cette base notamment les variables disponibles et leurs conditions d'accès de trouvent sur le site du CGEDD (<http://intra.cgedd.i2/filocom-r905.html>)

<sup>6</sup> L'étude a été faite pour la première fois sur la situation des copropriétés en 2009 et leur évolution entre 2005 et 2009. Elle a fait l'objet depuis de deux actualisations avec les données issues du millésime 2011 et 2013 de Filocom. L'étude ne porte que sur les copropriétés de France métropolitaine comprenant au moins un logement collectif privé. Cela explique la différence entre le nombre de copropriétés évaluées et le nombre total de copropriétés évoquée à la page précédente.

<sup>7</sup> Pour des raisons de confidentialité statistique, le nombre copropriétés de famille A (copropriétés les mieux classées) n'est pas donné à l'échelle de la section cadastrale.

<sup>3</sup> Les Fichiers fonciers sont créés par le Cerema Nord-Picardie depuis 2009 à partir de données brutes de l'application Majic (Mise à jour des informations cadastrales de la Direction générale des finances publiques), retraitées et enrichies. C'est la base de données statistique exhaustive la plus complète en France pour décrire et analyser l'occupation du sol. Les informations sur cette base notamment les variables disponibles et leurs conditions d'accès de trouvent sur le site Geoinformations (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichiers-fonciers-r549.html>)

<sup>4</sup> Ces informations ne suffisent pas pour se prononcer sur la bonne ou mauvaise santé d'une copropriété puisqu'elles ne portent pas sur certains éléments essentiels : occupation, gestion, situation financière, environnement du logement et position au regard du marché local.

<sup>5</sup> Filocom (fichier des logements à la commune) est

Familles de critère	Indicateurs de l'observatoire des copropriétés	
	Indicateurs principaux	Indicateurs secondaires (indicateurs entrant dans la notation des copropriétés mal notées sur les critères principaux).
Situation socio-économique des occupants	Revenus des occupants	Taux de familles monoparentales
	Taux de ménages occupants sous le seuil de pauvreté	Taux de familles nombreuses
	Suroccupation	
État du bâti	Taux de logements de qualité médiocre (croisement classement cadastral et absence d'équipements sanitaires)	
Positionnement sur le marché	Taux de vacance de longue durée (3 ans et +)	
Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien	Taux de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté	
Présence de propriétaires personnes morales de droit privé dans la copropriété		Taux de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements privés locatifs ou vacants

par an en 2016 et 2017, pour un montant annuel d'aides de 50 millions d'euros. Le premier objectif de ce plan consistait à mieux connaître le parc de copropriétés pour prévenir sa dégradation, avec :

- le développement local d'outils de repérage des copropriétés fragiles avec la généralisation du dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) ;
- le renforcement de l'action publique pour aider à la réhabilitation de ces copropriétés. En particulier, après les volets « copropriétés en difficultés » dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), l'Anah a pérennisé les « Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés » (Popac) et a obtenu par décret du 7 mai 2017 d'élargir les aides aux copropriétés fragiles ;
- la mise en œuvre d'actions plus coercitives, avec des actions en justice lorsque la copropriété est définitivement défaillante. ■

### Le registre des copropriétés, en cours de mise en place, permet de disposer d'informations sur la gestion et la situation financière de toutes les copropriétés

La loi ALUR du 24 mars 2014 vise notamment à faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements. Ainsi, les syndicats de copropriété ou, à défaut, les notaires, ont l'obligation de faire immatriculer les copropriétés qu'ils gèrent. Les informations recueillies au moment de cette immatriculation constituent le registre d'immatriculation des copropriétés<sup>8</sup> et doivent être mises à jour tous les ans.

Cette déclaration doit se faire avant :

- le 31 décembre 2016 pour les grandes copropriétés (plus de 200 lots),
- le 31 décembre 2017 pour les copropriétés moyennes (plus de 50 lots),
- le 31 décembre 2018 pour toutes les copropriétés.

Comme cette immatriculation est désormais obligatoire, si une copropriété ne l'est pas, aucun des logements qui la composent ne peut être vendu.

Le registre, grâce à ces informations récoltées, doit permettre, à terme, de décrire l'ensemble du parc de copropriétés au travers des indicateurs communs relatifs à leur gestion et statut. En particulier, ce registre harmonisera les localisations des copropriétés (adresses, parcelles et coordonnées géographiques pour la cartographie), ainsi que leurs descriptions physiques. Mais la principale avancée de ces registres réside dans la centralisation de leurs états financiers, des procédures juridiques qui les concernent et la connaissance des syndicats eux-mêmes, données essentielles dans l'appréciation de leur fragilité et qui, jusqu'à maintenant n'étaient pas connues.

Ainsi, grâce à ce pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles en amont, puis au suivi à l'adresse via le registre des copropriétés, il devient possible de territorialiser ces besoins en réhabilitation et d'agir, selon différents niveaux et outils de l'Anah, pour lutter contre les copropriétés dégradées.

### Actions sur les copropriétés en cours de fragilisation

Quels outils ? Le 13 octobre 2015, la ministre du Logement Sylvia Pinel lançait le plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté, avec pour objectif de traiter 15 000 logements

<sup>8</sup> <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>